



Pièce 1 | Rapport de présentation

**Livret 1.1 | Diagnostic : Habiter le Quercy Blanc**

**Partie 5 : Urbanisme et urbanisation dans le Quercy Blanc**





#### **CAIRN Territoires**

11, chemin de Jacobué  
31 410 MONTAUT  
07 69 77 15 85  
prunetchristophe@yahoo.fr



#### **Relief urbanisme**

7, rue du Coustalou  
46 200 SAINT-SOZY  
06 77 68 38 87  
relief.urbanisme@gmail.com



#### **Atelier Palimpseste**

7, allées de Tourny  
33 000 BORDEAUX  
05 56 01 19 37  
guillaume.laize@gmail.com



#### **Rural Concept**

430, av. Jean Jaurès  
46 004 CAHORS Cedex 9  
05 65 20 39 30  
rural.concept@adasea.net



#### **EllipSIG**

1, rue de Cherchell  
34 070 MONTPELLIER  
06 81 15 10 67  
contact@ellipsig.fr

*Crédit photo de couverture : office de tourisme*

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 5 : URBANISME ET URBANISATION DANS LE QUERCY BLANC.....</b>	<b>5</b>
<b>1   LES MODELES D'URBANISATION DU QUERCY BLANC .....</b>	<b>6</b>
A - LE TERRITOIRE EST QUASI INTEGRALEMENT COUVERT PAR DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	6
B - LES DENSITES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION .....	7
<b>2   L'EVOLUTION DE LA TACHE BATIE ENTRE 2008 ET 2018 .....</b>	<b>9</b>
A - TACHES BATIES : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE .....	9
B - LA TACHE BATIE A AUGMENTE DE 99,8 HA ENTRE 2008 ET 2018 .....	10
C - LA TACHE BATIE A PROGRESSE PLUS VITE DANS LES COMMUNES PROCHES DE CAHORS 11	11
<b>3   QUALIFICATION DE L'URBANISATION ENTRE 2008 ET 2018.....</b>	<b>12</b>
A - UNE ANALYSE REALISEE A PARTIR DU PARCELLAIRE BATI : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE .....	12
B - UNE URBANISATION RESIDENTIELLE MAJORITAIRE, EN EXTENSION DE LA TACHE BATIE DE 2008 .....	13
<b>4   UNE URBANISATION DIFFERENCIEE SELON LES COMMUNES.....</b>	<b>14</b>
A - LES COMMUNES TRES RURALES : UN FAIBLE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.	14
B - LES COMMUNES DU SECTEUR NORD-EST : UNE URBANISATION QUI S'ETEND.....	15
C - LES POLES DE MONTCUQ-EN-QUERCY-BLANC ET DE CASTELNAU-MONTRATIER- SAINTE-ALAUZIE : .....	16
<b>5   BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2008 ET 2018 .....</b>	<b>17</b>
A - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE .....	17
B - UNE MAJORITE D'ESPACES AGRICOLES CONSOMMES .....	17
<b>6   MISE A JOUR DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF ENTRE 2012 ET 2022 .....</b>	<b>20</b>
A - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE .....	20
B - UNE MAJORITE D'ESPACES AGRICOLES CONSOMMES .....	20
<b>7   LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....</b>	<b>23</b>
A - LES ENVELOPPES URBAINES DE LA CCQB .....	23
B - LES POTENTIELS DE DENSIFICATION BRUTS .....	23
C - VERS UNE DENSIFICATION QUALITATIVE .....	25
D - LA RETENTION FONCIERE A PRENDRE EN COMPTE.....	26
E - MISE A JOUR NOVEMBRE 2022 .....	26



## Partie 5: Urbanisme et urbanisation dans le Quercy Blanc

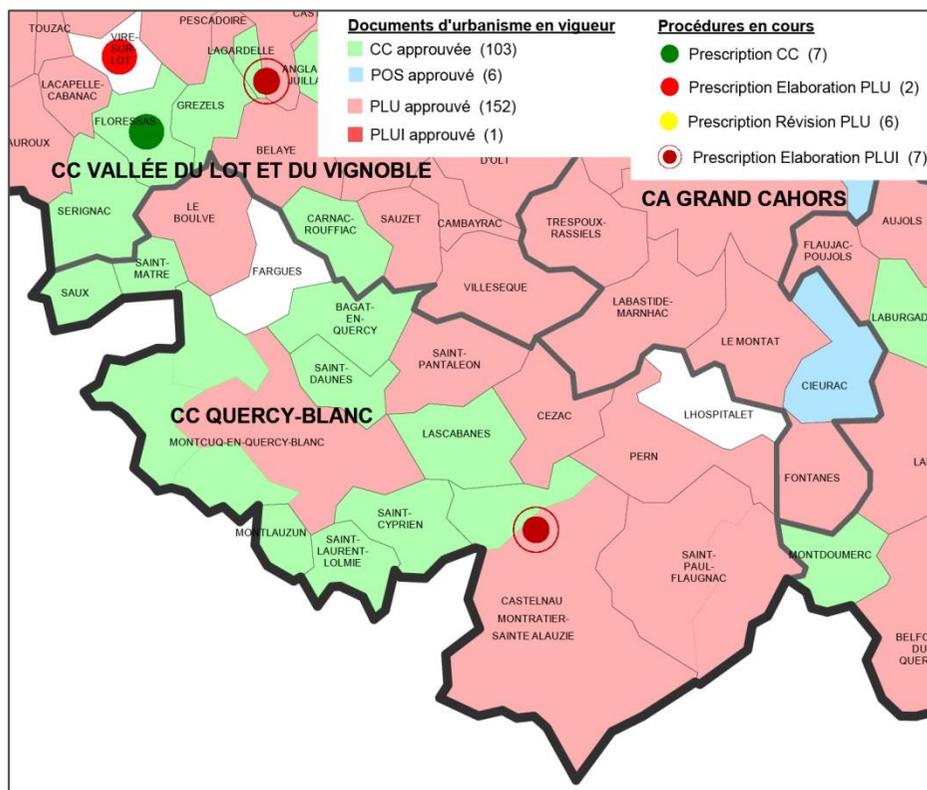


*Photo : Relief urbanisme 2019*

# 1 | Les modèles d'urbanisation du Quercy Blanc

## A - Le territoire est quasi intégralement couvert par des documents d'urbanisme

### Les PLU et Cartes Communales en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Source : DDT du Lot, 2019

La CCQB compte 7 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et 9 Cartes communales approuvés au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Seuls Lhospitalet et Fargues sont soumis au Règlement National de l'Urbanisme, en l'absence de documents d'urbanisme locaux.

### Le taux de remplissage des zones urbanisables des PLU et Cartes Communales en vigueur

En 2018, les PLU et cartes communales comptent **730 hectares de zones dédiées à l'urbanisation**, dont :

- 362 ha en zones U des PLU,
- 159 ha en zones AU ouvertes des PLU,
- 73 ha en zones AU fermées des PLU,
- 136 ha en zones constructibles des cartes communales.

Le taux de remplissage de ces zones est estimé à 45% sur l'ensemble de la CCQB, dont :

- 53% en zones U des PLU,
- 29% en zones AU ouvertes des PLU,
- 26% en zones AU fermées des PLU,
- 52% en zones constructibles des cartes communales.

*NB : Le taux de remplissage des zones est calculé à partir des parcelles bâties. Il s'agit d'une estimation qui ne tient pas compte des espaces non bâtis et non disponibles à l'urbanisation tels que les espaces publics (routes, places, etc.).*

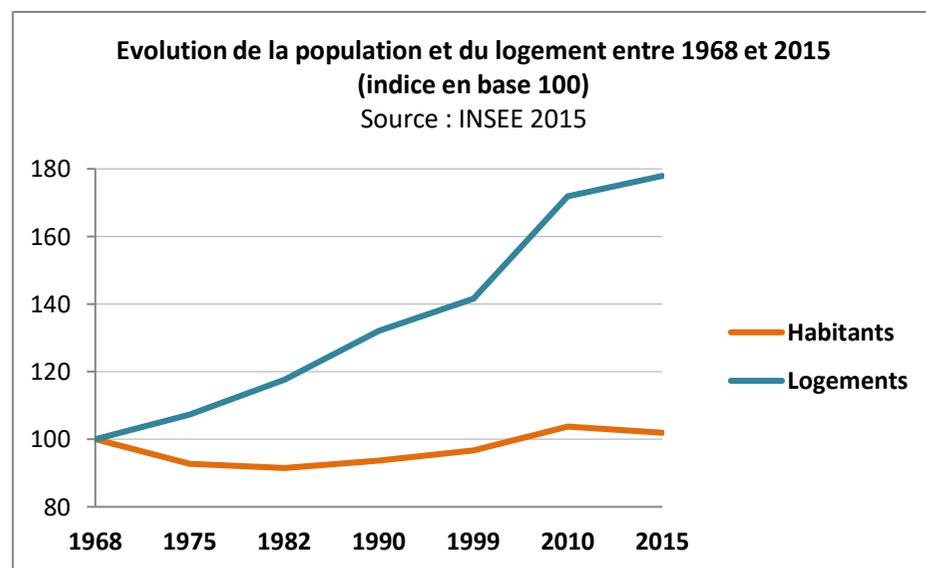
## B - Les densités de constructions nouvelles à usage d'habitation

### Les dynamiques de constructions de logements à la baisse

C'est la construction de logements qui participe le plus à l'artificialisation des sols du Quercy Blanc.

Entre 2007 et 2016, 419 logements ont été commencés sur la CCQB, soit une moyenne de **46 logements par an**. Si ce nombre est en baisse depuis la crise de 2008, le territoire produit davantage de logements qu'il n'accueille d'habitants. Toutefois, les dynamiques démographiques et de constructions diffèrent d'un secteur à l'autre.

Ces dynamiques sont traitées dans la partie 1 du livret 3 du présent diagnostic territorial.

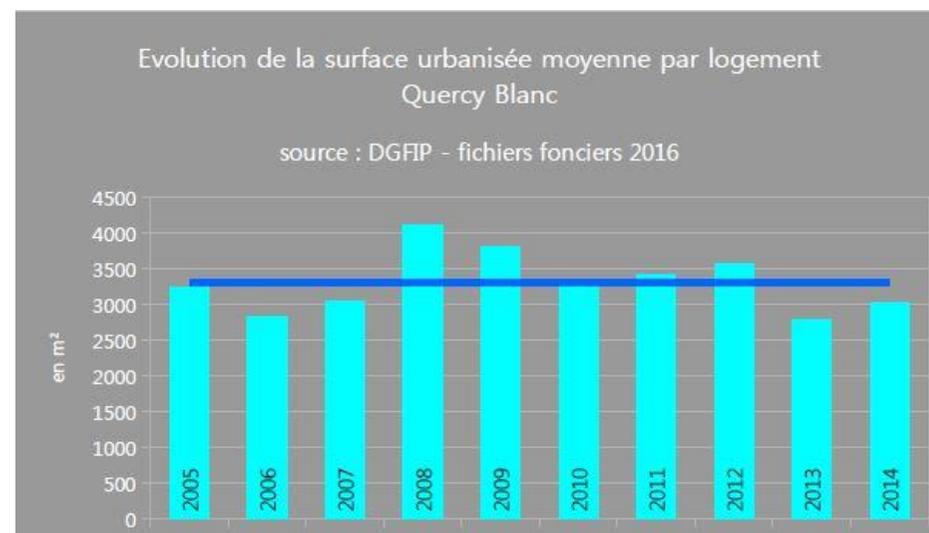


### Une densité moyenne de construction de 3 logements par hectare

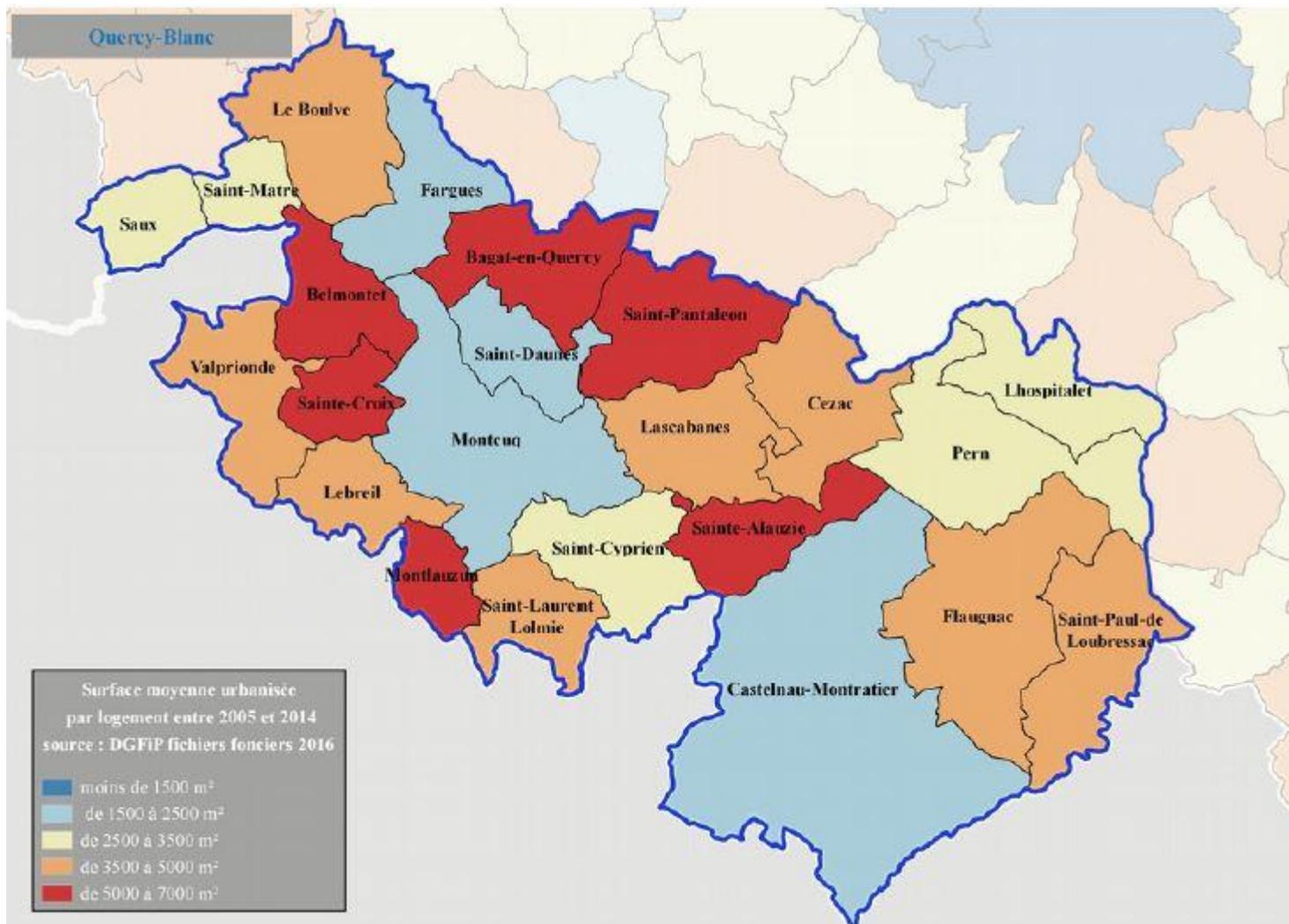
L'étude publiée par la DDT du Lot en août 2018 montre que, dans la CCQB, la **taille moyenne d'une parcelle est de 3 300 m<sup>2</sup> pour un logement neuf**. Cela représente une densité moyenne de 3 logements par hectare. Cette moyenne reste élevée, bien qu'elle tende à diminuer depuis la crise de 2008.

Par ailleurs, la taille moyenne des parcelles diffère d'une commune à l'autre. Elle est moins élevée en particulier dans les pôles de Castelnau-Montratier et de Montcuq mais aussi sur Fargues et Saint-Daunès.

La taille moyenne d'une parcelle est en revanche nettement supérieure dans les communes rurales qui les bordent : Bagat-en-Quercy, Belmontet, Monlauzun, Sainte-Alauzie, Sainte-Croix et Saint-Pantaléon enregistrent une moyenne supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



Source : Consommation d'espace, fiche Quercy Blanc, DDT46, 2018



Source : Consommation d'espace, fiche Quercy Blanc, DDT46, 2018

## 2 | L'évolution de la tache bâtie entre 2008 et 2018

### A - Taches bâties : objectifs et méthodologie

#### Objectifs

L'analyse de l'évolution des taches bâties entre deux dates permet de caractériser l'évolution de l'urbanisation sur un territoire donné, et apporte des indications sur les phénomènes potentiels d'étalement urbain et de mitage. Elle répond à la question : **comment s'est urbanisé le territoire depuis 2008 ?**

#### POINT DE VIGILANCE

La tache bâtie est une donnée théorique. Elle ne reflète pas une réalité objective, mais elle permet d'identifier et d'évaluer les processus d'urbanisation en cours depuis 10 ans sur le territoire.

#### Méthodologie de création des taches bâties

Les taches bâties de 2008 et 2018 ont été générées par traitement géomatique à partir des **cadastres de 2008 et de 2018**. La **méthode de dilatation/érosion** a été appliquée autour des bâtiments distants de moins de **50 mètres** entre eux, quelle que soit la vocation du bâtiment.

*NB : Les millésimes du cadastre représentent une réalité du territoire à environ N-2. Malgré ce biais, le pas de 10 ans est respecté.*

#### ZOOM SUR LA GEOMATIQUE

La géomatique est la combinaison des mots « géographie » et « informatique ». Il s'agit d'une pratique informatique qui permet de collecter, analyser et diffuser des données géographiques, telles que les données cadastrales.

#### Illustration pour exemple des taches bâties 2008-2018



L'exemple ci-contre concerne le nord-ouest de Lhospitalet : il s'agit du secteur entre les Camps Grands et Pezet, aux abords de la RD 659.

Sur ce secteur, l'urbanisation s'est développée entre 2008 et 2018. Ce développement est matérialisé de la façon suivante :

- en noir, il s'agit de la tache bâtie de 2008,
- en rose, de l'évolution de la tache bâtie entre 2008 et 2018.



*Photo aérienne : IGN, Orthophoto 2016*

## B - La tache bâtie a augmenté de 99,8 ha entre 2008 et 2018

### 1,6% du territoire de la CCQB est aujourd'hui artificialisé

En 2018, la tache bâtie couvre 1,6% de la surface globale de la CCQB. Cette part était de 1,4% en 2008.

	Surface	Part du territoire couvert par la tache bâtie
Tache bâtie 2008	584,5 ha	1,4 %
Tache bâtie 2018	684,3 ha	1,6 %
Surface CCQB	41 586 ha	

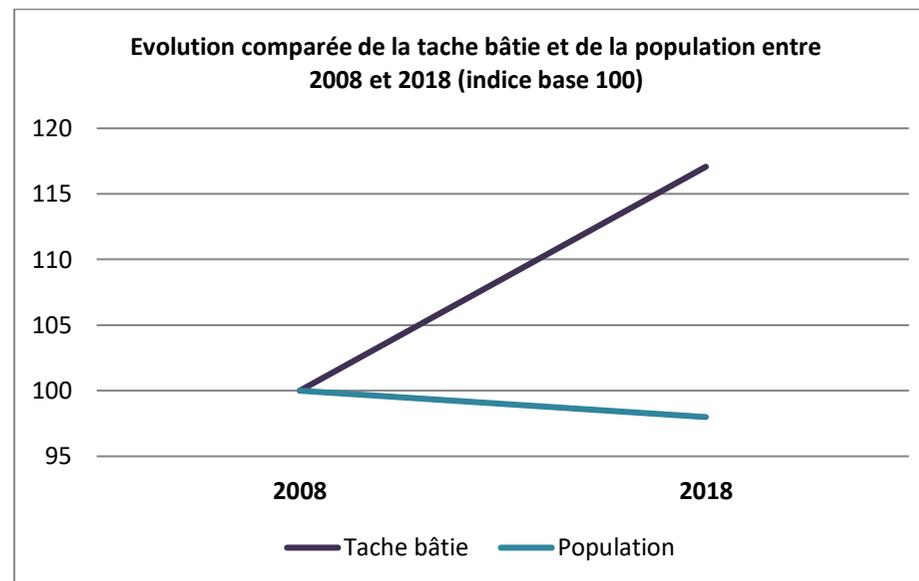
### La tache bâtie a progressé de 17,1 % entre 2008 et 2018

En 2008, la tache bâtie de la CCQB couvrait 584,5 hectares du territoire. En 2018, elle en couvre 684,3. Cela représente une augmentation totale de la tache bâtie de 99,8 hectares, soit **une hausse de +17,1 % de la surface de la tache bâtie en 10 ans**.

### La tache bâtie progresse plus vite que la population

Le graphique en base 100 suivant a été réalisé par extrapolations des données fournies par l'INSEE pour correspondre aux années de comparaison de la tache bâtie.

Entre 2008 et 2018, il apparaît que les taches bâties ont progressé alors que la population a tendance à diminuer, et ce depuis 2010.



Sources : INSEE 2015 (extrapolations) / SIG taches bâties PLUi

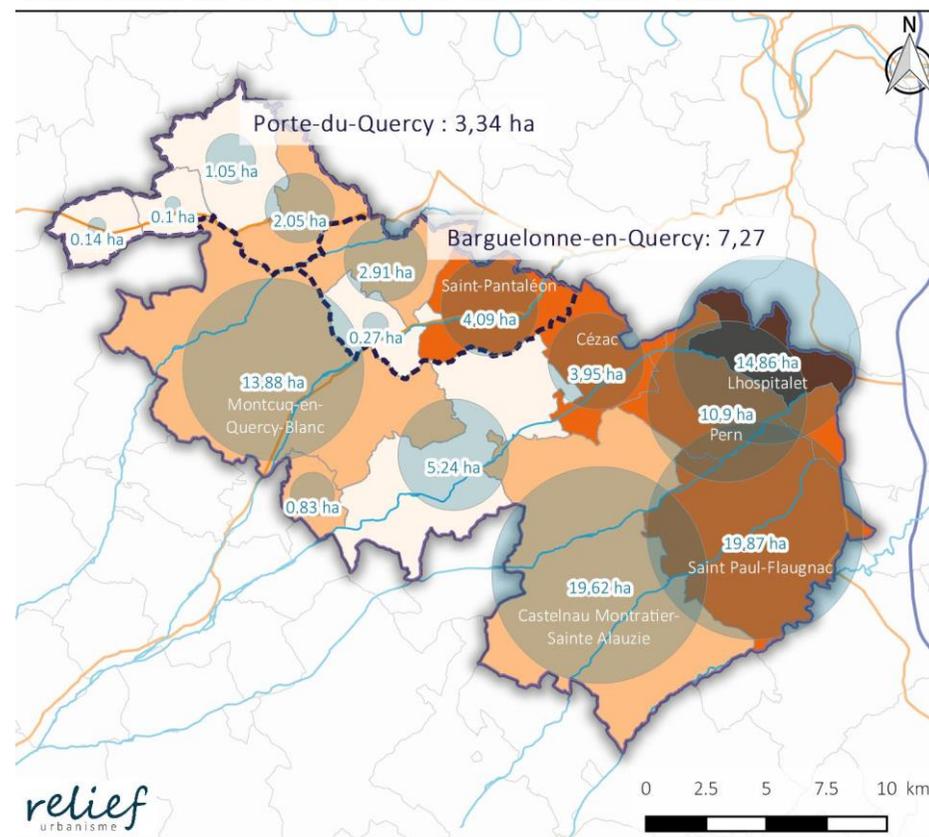
## C - La tache bâtie a progressé plus vite dans les communes proches de Cahors

En nombre d'hectares, c'est dans la commune de Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie que la tache bâtie a le plus progressé, avec +19,6 ha.

Le calcul du taux de variation permet d'appréhender la vitesse à laquelle la tache bâtie a progressé entre 2008 et 2018 : c'est dans les communes les plus proches de Cahors que la tache bâtie a le plus vite progressé, en particulier à Lhospitalet (+54,3%), Pern (+31,8 %), Cézac (30,6%), Saint-Paul-Flaugnac (+30,2 %), mais aussi Saint-Pantaléon (+24,0%).

	Surface de la tache bâtie en 2008	Surface de la tache bâtie en 2018	Évolution de la tache bâtie entre 2008 et 2018	Variation de la tache bâtie entre 2008 et 2018
<b>Barguelonne-en-Quercy</b>	<b>50,0 ha</b>	<b>57,3 ha</b>	<b>+7,3 ha</b>	<b>+14,6 %</b>
<i>Bagat-en-Quercy</i>	<i>16,5 ha</i>	<i>19,4 ha</i>	<i>+2,9 ha</i>	<i>+17,6 %</i>
<i>Saint-Daunès</i>	<i>16,4 ha</i>	<i>16,7 ha</i>	<i>+0,3 ha</i>	<i>+1,7 %</i>
<i>Saint-Pantaléon</i>	<i>17,1 ha</i>	<i>21,2 ha</i>	<i>+4,1 ha</i>	<i>+24,0 %</i>
<b>Castelnaud-Montratier-Ste-Alauzie</b>	<b>149,0 ha</b>	<b>168,7 ha</b>	<b>+19,6 ha</b>	<b>+13,2 %</b>
<b>Cézac</b>	<b>12,9 ha</b>	<b>16,8 ha</b>	<b>+3,9 ha</b>	<b>+30,6 %</b>
<b>Lendou-en-Quercy</b>	<b>56,1 ha</b>	<b>61,3 ha</b>	<b>+5,2 ha</b>	<b>+9,3 %</b>
<b>Lhospitalet</b>	<b>27,4 ha</b>	<b>42,2 ha</b>	<b>+14,9 ha</b>	<b>+54,3 %</b>
<b>Montcuq-en-Quercy-Blanc</b>	<b>126,6 ha</b>	<b>140,5 ha</b>	<b>+13,9 ha</b>	<b>+11,0 %</b>
<b>Montlaurun</b>	<b>7,7 ha</b>	<b>8,5 ha</b>	<b>+0,8 ha</b>	<b>+10,9 %</b>
<b>Porte-du-Quercy</b>	<b>54,8 ha</b>	<b>58,2 ha</b>	<b>+3,4 ha</b>	<b>+6,2 %</b>
<i>Le Boulvé</i>	<i>16,2 ha</i>	<i>17,3 ha</i>	<i>+1,1 ha</i>	<i>+6,4 %</i>
<i>Fargues</i>	<i>16,7 ha</i>	<i>18,7 ha</i>	<i>+2,1 ha</i>	<i>+12,3 %</i>
<i>Saint-Matré</i>	<i>10,4 ha</i>	<i>10,5 ha</i>	<i>+0,1 ha</i>	<i>+1,0 %</i>
<i>Saux</i>	<i>11,5 ha</i>	<i>11,7 ha</i>	<i>+0,1 ha</i>	<i>+1,2 %</i>
<b>Pern</b>	<b>34,2 ha</b>	<b>45,1 ha</b>	<b>+10,9 ha</b>	<b>+31,8 %</b>
<b>Saint-Paul-Flaugnac</b>	<b>65,8 ha</b>	<b>85,7 ha</b>	<b>+19,9 ha</b>	<b>+30,2 %</b>
<b>Total CCQB</b>	<b>584,5 ha</b>	<b>684,3 ha</b>	<b>+99,8 ha</b>	<b>+17,1 %</b>

## EVOLUTION DE LA TACHE BÂTIE ENTRE 2008 ET 2018

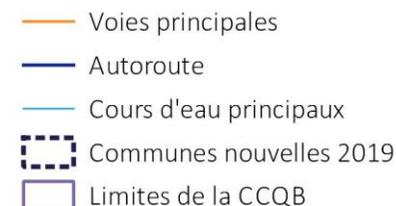


Variation de la tache bâtie entre 2008 et 2018



■ Cercles proportionnels de l'évolution de la tache bâtie en hectares entre 2008 et 2018

Territoire et administration



Conception : avril 2019  
Sources : Fichiers fonciers MAJIC ; INSEE

## 3 | Qualification de l'urbanisation entre 2008 et 2018

### A - Une analyse réalisée à partir du parcellaire bâti : objectifs et méthodologie

#### Objectifs

L'analyse des surfaces parcellaires bâties entre deux dates permet de caractériser la vocation des constructions, mais aussi leur mode d'implantation par rapport à la tache bâtie initiale.

Elle répond à la question : **quelles sont les vocations des parcelles qui ont été bâties entre 2008 et 2018 ? Comment se sont implantées les constructions nouvelles par rapport à la tache bâtie de 2008 ?**

#### Méthodologie

Les parcelles bâties entre 2008 et 2018 ont été extraites des **cadastres**. Elles ont été **croisées avec la tache bâtie de 2008** pour identifier les constructions :

- En **densification de la tache bâtie** de 2008,
- En **extension de la tache bâtie** de 2008,
- En **création de nouvelles taches bâties**.

Enfin, une classification des parcelles par typologie de bâti a été réalisée à partir des **données MAJIC 2018** pour en extraire les parcelles à **vocation résidentielle**.

#### LIMITES DES DONNEES MAJIC :

- L'alimentation des données MAJIC repose sur les déclarations des contribuables ; ce sont donc des informations majoritairement déclaratives.
- Les bâtiments publics comme les écoles, les hôpitaux... ne sont pas recensés dans l'application MAJIC car ils sont exonérés de taxe.
- Lorsqu'un bâtiment est à cheval sur plusieurs parcelles, il n'est affecté qu'à une seule parcelle (parcelle de référence), généralement la plus petite, les autres parcelles étant considérées comme non bâties.
- On observe également des bâtiments situés sur une seule parcelle, mais celle-ci n'est pas indiquée comme bâtie dans les données MAJIC. Cela provient probablement d'un décalage entre la numérisation des nouveaux bâtiments et la réception et le traitement des données déclaratives liées aux impôts.

## B - Une urbanisation résidentielle majoritaire, en extension de la tache bâtie de 2008

### 107,6 ha de parcelles bâties entre 2008 et 2018

L'ensemble des parcelles qui ont été bâties entre 2008 et 2018 représentent une surface totale de 107,6 ha.

### Une urbanisation en extension de la tache bâtie

Il est estimé que près de 4% de l'urbanisation a été réalisée en densification, 85% en extension d'une tache bâtie existante et 11% en création d'une nouvelle tache.

### Une urbanisation majoritairement dédiée à l'habitat

Dans le Quercy Blanc, ce sont a minima 77 ha qui ont été bâtis au profit de l'habitat entre 2008 et 2018, soit 72% de l'urbanisation.

La plupart des communes ont une urbanisation à vocation majoritairement résidentielle, mais également un développement du foncier à vocation d'activités ou d'équipements.

Lhospitalet se distingue avec 7,2 ha de surfaces bâties dédiées aux activités économiques, soit 58% des surfaces à vocation d'activité ou d'équipement du territoire. Il s'agit principalement du développement du parc d'activités Cahors Sud.

Parcellaire bâtie entre 2008 et 2018	Surface totale	Vocation résidentielle	Vocation activités ou équipement	Vocation non connue
<b>Barguelonne-en-Quercy</b>	<b>9,9 ha</b>	<b>8,2 ha</b>	<b>0,9 ha</b>	<b>0,8 ha</b>
<i>Bagat-en-Quercy</i>	<i>4,6 ha</i>	<i>3,4 ha</i>	<i>0,9 ha</i>	<i>0,3 ha</i>
<i>Saint-Daunès</i>	<i>0,9 ha</i>	<i>0,7 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>0,2 ha</i>
<i>Saint-Pantaléon</i>	<i>4,4 ha</i>	<i>4,1 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>0,3 ha</i>
<b>Castelnau-Montratier-Ste-Alauzie</b>	<b>13,8 ha</b>	<b>9,6 ha</b>	<b>1,9 ha</b>	<b>2,3 ha</b>
<b>Cézac</b>	<b>3,8 ha</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>0,7 ha</b>
<b>Lendou-en-Quercy</b>	<b>7,4 ha</b>	<b>5,2 ha</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>1,7 ha</b>
<b>Lhospitalet</b>	<b>17,0 ha</b>	<b>7,4 ha</b>	<b>7,2 ha</b>	<b>2,4 ha</b>
<b>Montcuq-en-Quercy-Blanc</b>	<b>16,1 ha</b>	<b>13,5 ha</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>2,6 ha</b>
<b>Montlauzun</b>	<b>1,2 ha</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>0,5 ha</b>
<b>Porte-du-Quercy</b>	<b>5,5 ha</b>	<b>4,4 ha</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>1,1 ha</b>
<i>Le Boulvé</i>	<i>1,7 ha</i>	<i>1,7 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>0,1 ha</i>
<i>Fargues</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>0,0 ha</i>
<i>Saint-Matré</i>	<i>1,6 ha</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>1,0 ha</i>
<i>Saux</i>	<i>0,3 ha</i>	<i>0,3 ha</i>	<i>0,0 ha</i>	<i>0,0 ha</i>
<b>Pern</b>	<b>12,4 ha</b>	<b>6,9 ha</b>	<b>1,0 ha</b>	<b>4,6 ha</b>
<b>Saint-Paul-Flaunac</b>	<b>20,4 ha</b>	<b>18,5 ha</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>1,2 ha</b>
<b>Total CCQB</b>	<b>107,6 ha</b>	<b>77,3</b>	<b>12,4 ha</b>	<b>17,9 ha</b>

## 4 | Une urbanisation différenciée selon les communes

Le diagnostic territorial a identifié 3 familles de communes dans le Quercy Blanc (cf. synthèse des enjeux) :

- Les communes très rurales,
- Les communes du secteur nord-est qui profitent du desserrement de l'agglomération de Cahors,
- Les pôles territoriaux de Montcuq et de Castelnau-Montratier.

### A - Les communes très rurales : un faible développement de l'urbanisation

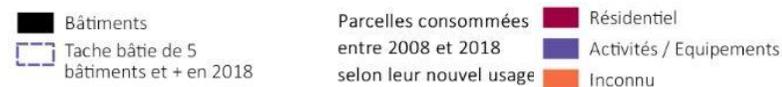
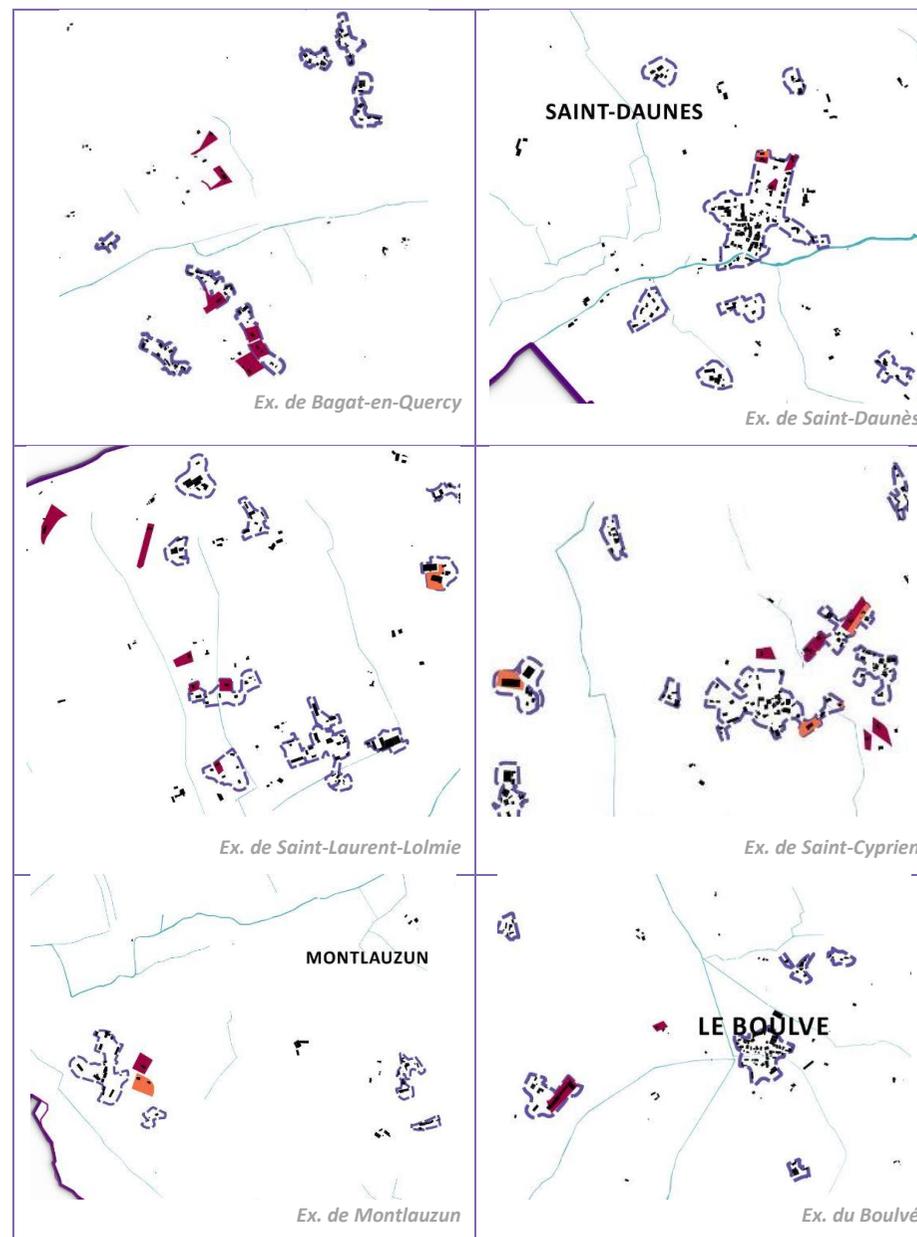
#### Une croissance peu élevée de la tache bâtie

Les communes très rurales enregistrent une évolution mesurée de la tache bâtie entre 2008 et 2018, avec un pourcentage d'évolution inférieur à celui du territoire. En cause, les populations diminuent ou peinent à se maintenir dans ces communes, et les constructions sont peu nombreuses.

Lendou-en-Quercy, Bagat-en-Quercy et Fargues sont les communes qui enregistrent la plus forte hausse de la tache bâtie dans cette famille de communes, mais cela reste très mesuré (hausse de 2 à 5 hectares de la tache bâtie en 10 ans) car ce sont des communes peu urbanisées dans l'ensemble.

#### Des opérations ponctuelles d'habitat individuel modérées

Globalement, l'urbanisation est réalisée par des opérations ponctuelles d'habitat individuel, peu nombreuses. Les extensions urbaines et le mitage restent modérés.



## B - Les communes du secteur nord-est : une urbanisation qui s'étend

### Une croissance de la tache bâtie plus forte que sur le reste du territoire

Ce sont les communes qui connaissent l'évolution la plus forte de la tache bâtie entre 2008 et 2018, en particulier pour la commune de Lhospitalet dont la tache bâtie a augmenté de +54,3%. Ce phénomène s'explique par un accueil de population, des dynamiques de constructions et par l'aménagement du parc d'activités Cahors Sud. A l'inverse, Saint-Pantaléon est la commune la plus faiblement exposée à l'urbanisation dans cette famille de communes.

Ces communes représentent 31% de la tache bâtie de 2018 du Quercy Blanc, mais 54% des surfaces en augmentation de la tache bâtie entre 2008 et 2018.

### Une urbanisation majoritairement en continuité des tissus existants

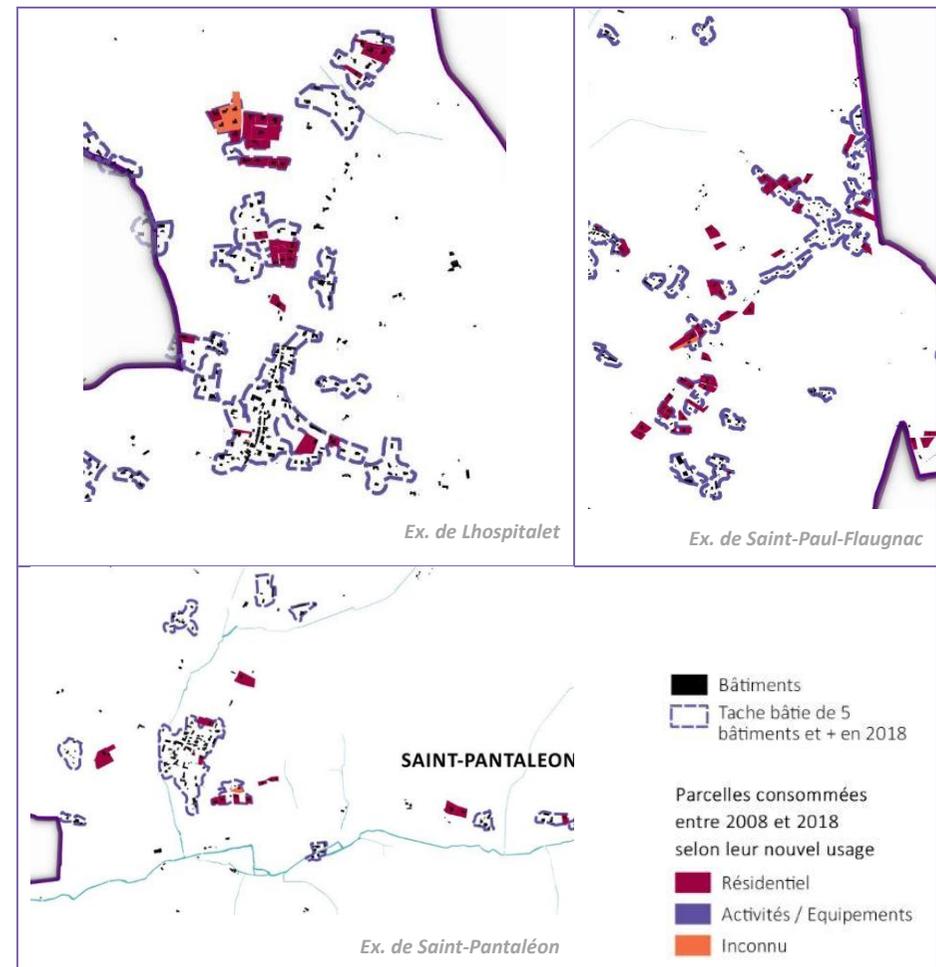
Si l'urbanisation se caractérise avant tout par des extensions des taches bâties existantes, les communes du secteur nord-est présentent également une urbanisation qui tend à se déconnecter des tissus urbains existants.

Ces phénomènes présentent une intensité différente selon les communes :

- **Lhospitalet** : Les extensions bâties sont nombreuses. De nouveaux secteurs pavillonnaires au nord de la commune sont développés. Au sud-est la zone d'activités se développe.
- **Pern** : En dehors des bâtiments d'activités, l'urbanisation résidentielle se développe en contact direct ou à proximité de secteurs déjà habités, en particulier aux limites communales avec Lhospitalet.
- **Saint-Paul-Flaugnac** : De nombreuses petites opérations pavillonnaires qui parsèment le territoire communal, et qui sont

majoritairement venues étendre la tache bâtie existante. En particulier à l'est à proximité des RD 820 et 26, et dans une moindre mesure en limite de Castelnau.

- **Cézac** : Quelques constructions ont étendu les taches bâties existantes mais une petite plaque pavillonnaire se développe en dehors de tout secteur déjà bâtis (au croisement de la route de Belcastel et du GR 65).
- **Saint-Pantaléon** : Quelques constructions ont étendu les taches existantes, et quelques opérations individuelles sont également menées en discontinuité des tissus existants.



## C - Les pôles de Montcuq-en-Quercy-Blanc et de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie :

### Une augmentation de la tache bâtie inférieure à la moyenne du territoire

Les deux pôles du territoire sont naturellement les plus urbanisés : avec une tache bâtie totale de 309,2 hectares en 2018, ils représentent 45% de la tache bâtie du Quercy Blanc.

La tache bâtie évolue à un rythme inférieur à la moyenne du territoire. Au total, la tache bâtie a augmenté de 33,5 ha entre 2008 et 2018 sur les pôles, soit 33,5% des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018 dans le Quercy Blanc.

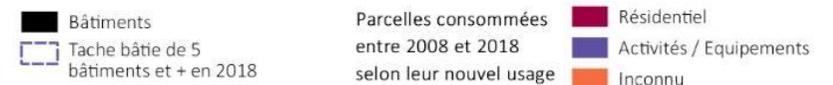
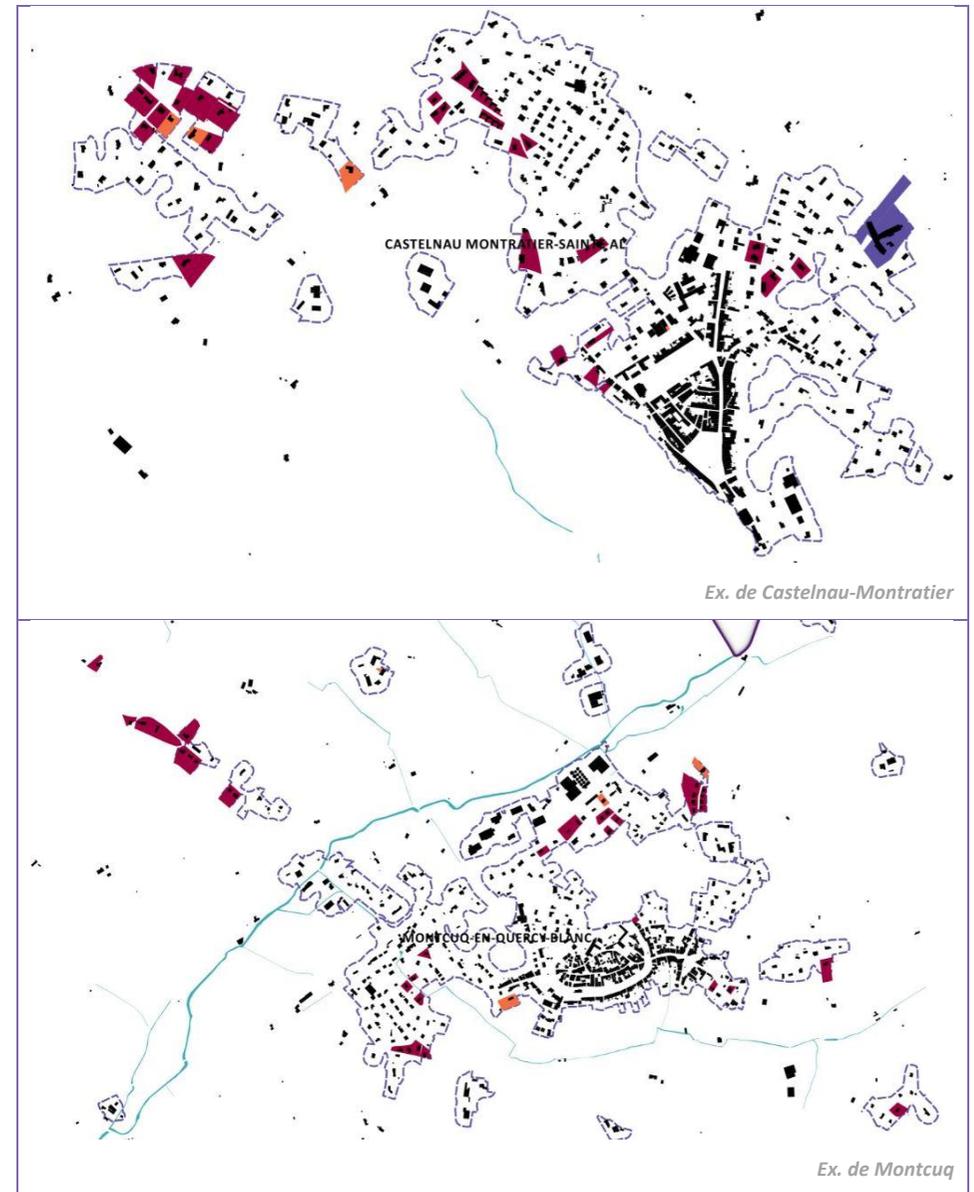
En parallèle, les pôles enregistrent un recul de leur nombre d'habitants.

### Une urbanisation plus dense dans les bourgs-centres

L'urbanisation est plus intense et plus dense dans les bourgs-centres de Castelnau-Montratier et de Montcuq. Elle se caractérise par des opérations d'aménagement pavillonnaire, et est ponctuée par des opérations individuelles. Cette urbanisation est avant tout réalisée en extension des tissus urbains existants, et parfois en densification de la tache bâtie existante.

Le bourg de Castelnau-Montratier présente également le développement d'un habitat groupé ainsi que de la zone d'activités des Peyrettes.

Le reste du territoire communal est quant à lui parsemé de petites opérations individuelles, à l'image de la famille des communes très rurales.



## 5 | Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2008 et 2018

### ZOOM SUR LES ATTENDUS LEGISLATIFS

Le rapport de présentation du PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan [...]* ».

*Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

### A - Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : objectifs et méthodologie

#### Objectifs

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre deux dates permet de caractériser l'impact de l'urbanisation sur ces espaces. **Elle répond à la question : dans quelle mesure, l'urbanisation a-t-elle affecté les espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2008 ?**

Ce bilan forme une base de réflexion aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers que fixera le PLUi.

#### Méthodologie

L'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée par géomatique appliquée à partir des données du **SCOT Cahors**

et Sud du Lot (surfaces consommées entre 2000 et 2012) et de l'OCS-GE 2013 (Occupation du Sol à Grand Echelle en Occitanie).

Le croisement de ces données avec les parcelles bâties a permis de faire émerger les espaces agricoles ainsi que les espaces naturels qui ont été consommés entre 2008 et 2018.

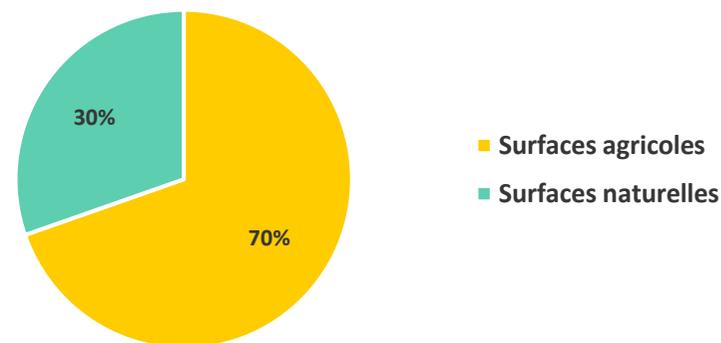
*NB : Les espaces naturels incluent les espaces naturels et forestiers.*

### B - Une majorité d'espaces agricoles consommés

#### 79,4 ha d'espaces naturels et agricoles consommés

Entre 2008 et 2018, ce sont 79,4 ha d'espaces naturels et agricoles qui ont été consommés au profit de l'urbanisation. **Il s'agit à 70% d'espaces agricoles** (55,9 ha). 23,5 ha, soit 30%, étaient des surfaces naturelles.

Part des surfaces agricoles et naturelles consommées entre 2008 et 2018



## Quelques communes concentrent la consommation des espaces naturels et agricoles de la CCQB

La consommation des espaces naturels et agricoles est variable d'une commune à l'autre (cf. carte en page suivante), et concerne en majorité les pôles et les communes du secteur nord-est soumis à l'influence de l'agglomération cadurcienne.

Lhospitalet est la commune qui a le plus consommé d'espaces agricoles entre 2008 et 2018 : 12,2 ha soit 21,8% du total des espaces agricoles consommés sur la CCQB lors de cette période (cf. tableau ci-contre).

Chacune des communes de Montcuq-en-Quercy-Blanc, Pern et Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie a consommé entre 6 et 9 ha d'espaces agricoles, soit au total 43,2% des espaces agricoles consommés sur la CCQB.

**La commune de Saint-Paul-Flaunac est celle qui a le plus consommé d'espaces naturels** : 11,1 hectares, soit 47,2% des espaces naturels consommés sur la CCQB.

### ZOOM SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES DECLARES AU RPG

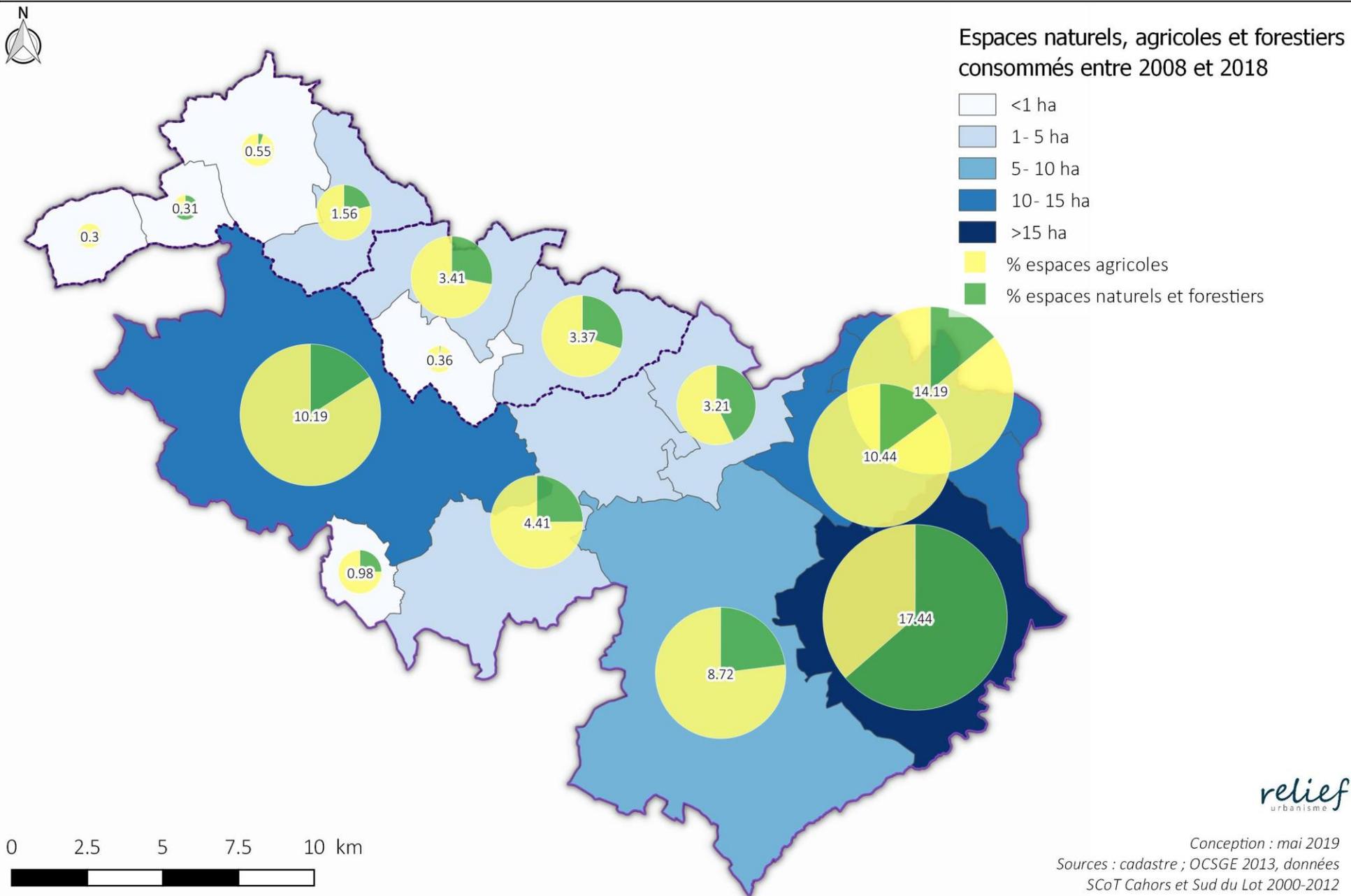
Le registre parcellaire graphique (RPG) est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). L'analyse de la consommation foncière montre que 16 ha enregistrés au RPG ont été urbanisés entre 2008 et 2018, en particulier sur la commune de :

- Lhospitalet : 3,5 ha,
- Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie : 2,6 ha,
- Saint-Paul-Flaunac : 2,5 ha,
- Montcuq-en-Quercy-Blanc : 2,1 ha,
- Pern : 1,4 ha
- Et Lendou-en-Quercy : 1,3 ha.

*NB : Etant donné la diversité des sources, les chiffres issus du RPG sont complémentaire à l'analyse présentée dans le présent chapitre, mais ne sont pas comparables.*

Surfaces consommées entre 2008 et 2018	Surfaces agricoles	Surfaces naturelles	Total
<b>Barguelonne-en-Quercy</b>	5,3 ha	1,9 ha	7,2 ha
<i>Bagat-en-Quercy</i>	2,5 ha	0,9 ha	3,4 ha
<i>Saint-Daunès</i>	0,4 ha	0,0 ha	0,4 ha
<i>Saint-Pantaléon</i>	2,4 ha	1,0 ha	3,4 ha
<b>Castelnaud-Montratier-Ste-Alauzie</b>	6,7 ha	2,0 ha	8,7 ha
<b>Cézac</b>	1,8 ha	1,4 ha	3,2 ha
<b>Lendou-en-Quercy</b>	3,2 ha	1,2 ha	4,4 ha
<b>Lhospitalet</b>	12,2 ha	2,0 ha	14,2 ha
<b>Montcuq-en-Quercy-Blanc</b>	8,6 ha	1,6 ha	10,2 ha
<b>Montlauzun</b>	0,7 ha	0,2 ha	0,9 ha
<b>Porte-du-Quercy</b>	2,3 ha	0,5 ha	2,8 ha
<i>Le Boulvé</i>	0,6 ha	0,0 ha	0,6 ha
<i>Fargues</i>	1,3 ha	0,3 ha	1,6 ha
<i>Saint-Matré</i>	0,1 ha	0,2 ha	0,3 ha
<i>Saux</i>	0,3 ha	0,0 ha	0,3 ha
<b>Pern</b>	8,9 ha	1,6 ha	10,4 ha
<b>Saint-Paul-Flaunac</b>	6,3 ha	11,1 ha	17,4 ha
<b>Total CCQB</b>	55,9 ha	23,5 ha	79,4 ha

# CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ENTRE 2008 ET 2018



relief  
urbanisme

Conception : mai 2019  
Sources : cadastre ; OCSGE 2013, données  
SCoT Cahors et Sud du Lot 2000-2012



## 6 | Mise à jour de la consommation des espaces NAF entre 2012 et 2022

Les données seront mises à jour à l'arrêt du PLUi pour répondre aux exigences de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

### A - Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : objectifs et méthodologie

#### Objectifs

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre deux dates permet de caractériser l'impact de l'urbanisation sur ces espaces. Elle répond à la question :  **dans quelle mesure, l'urbanisation a-t-elle affecté les espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2012 ?**

Ce bilan constitue une base de réflexion aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers que fixe le PLUi.

#### Méthodologie

L'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée par géomatique appliquée à partir des **cadastres 2011 et 2022**, et le mode d'occupation initial du sol a été déterminé à partir des données du **SCOT Cahors et Sud du Lot (surfaces consommées entre 2000 et 2012) et de l'OCS-GE 2013 (Occupation du Sol à Grand Echelle en Occitanie)**.

Le croisement de ces données avec les parcelles bâties a permis de faire émerger les espaces agricoles ainsi que les espaces naturels qui ont été consommés entre 2011 et 2022.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012-2022 a ensuite été calculée au prorata de la consommation 2011-2022. La même méthode a permis d'évaluer au prorata la consommation 2011-2021.

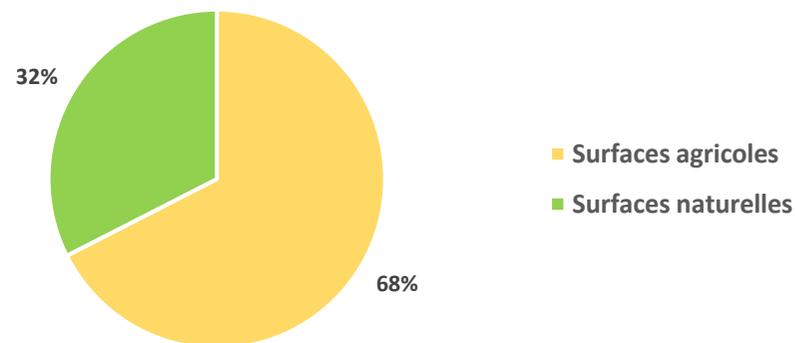
NB : Les espaces naturels incluent les espaces naturels et forestiers.

### B - Une majorité d'espaces agricoles consommés

#### 47,4 ha d'espaces naturels et agricoles consommés

Entre 2012 et 2022, ce sont 47,4 hectares d'espaces naturels et agricoles qui ont été consommés au profit de l'urbanisation. Il s'agit à **68 % d'espaces agricoles** (32 hectares). 15,4 hectares, soit 32 %, étaient des surfaces naturelles.

Part des surfaces agricoles et naturelles consommées entre 2012 et 2022



Le **rythme de consommation des espaces NAF est en baisse** par rapport à la période 2008-2018, passant de 7,9 hectares d'espaces NAF consommés par an (cf partie précédente) à **4,7 hectares/an entre 2012 et 2022**.

## Quelques communes concentrent la consommation des espaces naturels et agricoles de la CCQB

La consommation des espaces naturels et agricoles est variable d'une commune à l'autre (cf. carte en page suivante), et concerne en majorité les pôles et les communes du secteur nord-est soumis à l'influence de l'agglomération cadurcienne.

**Lhospitalet est la commune qui a le plus consommé d'espaces agricoles et naturels entre 2012 et 2022** : 8,4 ha soit 18 % du total des espaces NAF consommés sur la CCQB lors de cette période (cf. tableau ci-contre). Viennent ensuite Pern, Montcuq-en-Quercy-Blanc, Saint-Paul-Flaunac et Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie.

Les pôles du territoire ont consommé 27 % (12,8 hectares) des espaces agricoles et naturels consommés de la CCQB. Les communes les plus dynamiques proches de Cahors en ont consommé 48 % (22,7 hectares).

Les autres communes rurales ont consommé 25 % des espaces agricoles et naturels consommés de la CCQB (11,8 hectares).

### COMMUNES LES PLUS CONSOMMATRICES D'ESPACES NAF (>5 HA)

L'hospitalet : développement pavillonnaire en périphérie du village et développement économique du parc d'activités Cahors Sud

Pern : extension du CSAPA Le Peyry (centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie) et construction de bâtiments agricoles

Montcuq-en-Quercy-Blanc : développement pavillonnaire diffus

Saint-Paul-Flaunac : développement pavillonnaire diffus

Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie : développement pavillonnaire en périphérie du bourg

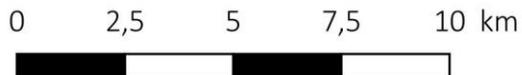
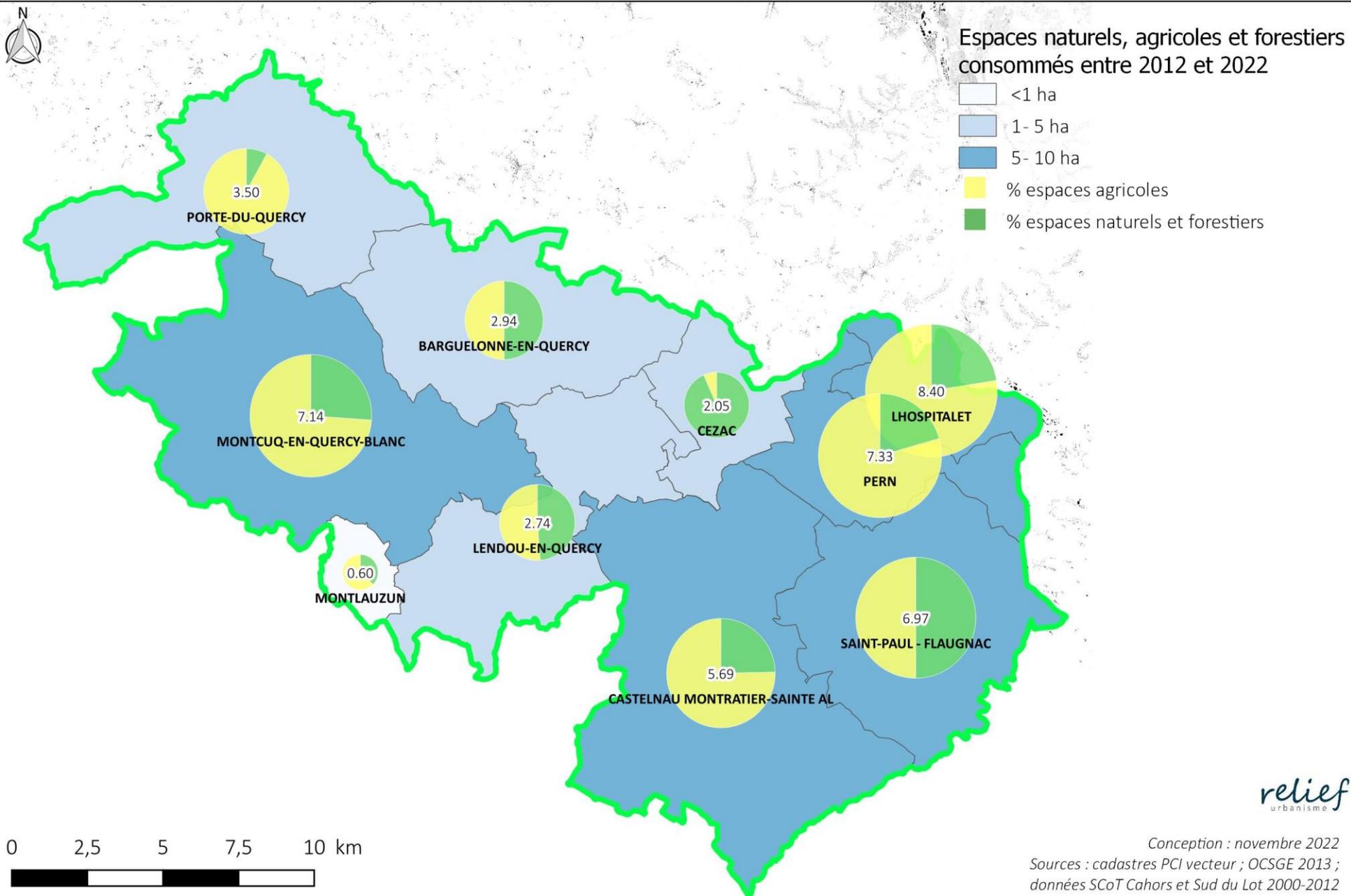
Surfaces consommées entre 2012 et 2022	Surfaces agricoles	Surfaces naturelles	Total
Barguelonne-en-Quercy	1,5 ha	1,5 ha	2,9 ha
Castelnaud-Montratier-Ste-Alauzie	4,3 ha	1,4 ha	5,7 ha
Cézac	0,1 ha	1,9 ha	2,1 ha
Lendou-en-Quercy	1,4 ha	1,3 ha	2,7 ha
Lhospitalet	6,5 ha	1,9 ha	8,4 ha
Montcuq-en-Quercy-Blanc	5,3 ha	1,9 ha	7,1 ha
Montlaurun	0,4 ha	0,2 ha	0,6 ha
Porte-du-Quercy	5,8 ha	1,5 ha	7,3 ha
Pern	3,2 ha	0,3 ha	3,5 ha
Saint-Paul-Flaunac	3,5 ha	3,5 ha	7,0 ha
<b>Total CCQB</b>	<b>32,0 ha</b>	<b>15,4 ha</b>	<b>47,4 ha</b>

### CONSOMMATION D'ESPACES NAF ENTRE 2011 ET 2021 : 47,4 HA

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 prévoit trois paliers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette : 2021-2031 : réduction de 50 % de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021, 2032-2041 : réduction de 50 % par rapport à la période précédente, 2042-2050 : réduction de 50 % par rapport à la période précédente, 2050 : zéro artificialisation nette.

Au prorata de la consommation identifiée entre 2011 et 2022 (période de 11 ans), **on estime la consommation 2011-2021 de la CCQB à 47,4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

# CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ENTRE 2012 ET 2022



relief  
urbanisme

Conception : novembre 2022  
Sources : cadastres PCI vecteur ; OCSGE 2013 ;  
données SCoT Cahors et Sud du Lot 2000-2012

## 7 | Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

### ZOOM SUR LES ATTENDUS LEGISLATIFS

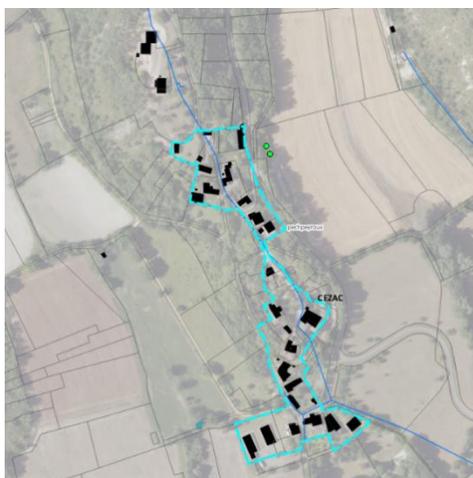
Le rapport de présentation du PLUi « *analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturale* ».

*Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

L'analyse suivante des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la CCQB a été réalisée en 2020.

### A - Les enveloppes urbaines de la CCQB

La CCQB compte 473 hectares d'enveloppes urbaines, soit environ 1 % de la surface du territoire. La CCQB est un **territoire peu urbanisé**, du fait de sa vocation agricole, qui se matérialise par la **dispersion de fermes et de petits hameaux**. Les enveloppes urbaines identifiées en dehors des bourgs sont souvent peu étendues et présentent **peu de possibilités de densification**.



*Exemple d'une enveloppe urbaine sans potentiel de densification au hameau de Pechpeyroux à Cézac*

### B - Les potentiels de densification bruts

Le travail de photo-interprétation et les relevés de terrain réalisés en 2020 ont permis d'identifier 58 hectares de potentiels de densification sur le territoire de la CCQB, dont :

- **36 hectares de dents creuses**
- **22 hectares de jardins densifiables**

Il s'agit principalement de terrains pouvant accueillir une à deux constructions nouvelles et qui s'urbaniseront au coup par coup. En effet, la taille moyenne des terrains est de 2 560 m<sup>2</sup> pour les dents creuses et de 1 763 m<sup>2</sup> pour les jardins densifiables.

L'estimation du nombre de constructions possibles en densification est de 424. **424 nouvelles constructions pour 58 hectares de terrains à densifier**, cela représente une densité moyenne de 7 logements par hectare à l'échelle de la CCQB (1 300 m<sup>2</sup>/logement en moyenne dans les dents creuses, et 1 500 m<sup>2</sup>/logement dans les jardins densifiables). A une échelle plus fine, ces densités varient selon le contexte urbain.

En effet, cette estimation est établie en fonction du contexte urbain, afin d'être au plus près des formes urbaines et architecturales environnant les terrains considérés (les densités diffèrent selon un contexte de centre ancien ou de tissu pavillonnaire par exemple).

Si les densités appliquées sont plus élevées dans les centres anciens, ces espaces déjà denses présentent assez peu de possibilités de densification.

Les tissus pavillonnaires disposent davantage de terrains densifiables : lots disponibles dans des lotissements, espaces libres dans des tissus plus relâchés, grandes parcelles bâties densifiables...

Assez logiquement, ce sont les communes qui ont connu un développement pavillonnaire récent qui disposent des plus grandes capacités de densification (9 ha à Lhospitalet, 6 ha à Pern, 9 ha à Saint-Paul-Flaugnac). Le bourg de Castelnau-Montratier, par son développement pavillonnaire récent et la

présence de grands espaces libres créés par les extensions du bourg, est la commune qui possède la plus grande capacité de densification (15 ha).

Les communes rurales disposent de peu de potentiels de densification (souvent moins de 1 ha). Le Boulvé par exemple ne dispose d'aucune possibilité de densifier ses enveloppes urbaines.

*Les capacités de densification du bourg de Castelnau-Montratier en 2020 (dents creuses en violet, jardins densifiables en vert)*



## C - Vers une densification qualitative

Une analyse croisée a fait émerger les conflits qui pouvaient exister entre la densification et d'autres enjeux :

- **Environnementaux** (corridor écologique, réservoir de biodiversité, zone de mobilités...)
- **Agricoles** (zone d'épandage, irrigation, bâtiment d'élevage, terroirs viticoles...)
- **Paysagers** (patrimoine, topographie, entrée de village ou de hameau, espace de respiration ou point de vue à conserver...)

La prise en compte de ces enjeux pourrait amener les décideurs à privilégier l'inconstructibilité à la densification sur certains secteurs ou parcelles dans le cadre de l'élaboration du règlement, graphique en particulier.

A noter que les parcelles libres confrontées à des **risques**, notamment inondation, ont de fait été retirées de l'enveloppe urbaine. La consultation des gestionnaires de **réseaux** permettra également d'affiner le tracé des zones U ou moment du zonage, si la capacité des réseaux n'était pas suffisante pour densifier un secteur.

*Exemple à Lhospitalet. De gauche à droite : 1) enveloppe urbaine et potentiels de densification 2) ajout des enjeux et réseaux disponibles 3) ajout des commentaires de terrain*



## D - La rétention foncière à prendre en compte

Les terrains densifiables identifiés dans les enveloppes urbaines ne seront pas tous construits à l'horizon du projet du PLUi du fait de la rétention foncière.

Les observations de terrain ont permis de constater qu'en dehors des lotissements, **une grande partie des parcelles supposées libres sont en réalité utilisées par leurs propriétaires** (usage agricole ou jardin potager notamment).

D'autres raisons non observables sur le terrain peuvent justifier la prise en compte d'une rétention foncière sur les dents creuses et les jardins : **valeur symbolique** d'un terrain, **héritages et successions complexes**, stratégie de protection de propriétaires sur une même unité foncière pour **éviter l'arrivée de nouveaux voisins, volonté de garder un grand jardin** par confort, etc.

Cela nous amène à estimer une **rétention forte sur les jardins (75%)**, et une **rétention moyenne sur les dents creuses (50%)**.

Cette estimation de la rétention foncière conduit à réévaluer les potentiels de densification à environ **24 hectares considérés comme réellement mobilisables** dans le projet, dont :

- **18 hectares de dents creuses**
- **6 hectares de jardins densifiables**

En appliquant les densités moyennes obtenues selon le type de potentiel de densification, le nombre de nouvelles constructions en densification est estimé à **176 unités**.

## E - Mise à jour novembre 2022

MISE A JOUR NOVEMBRE 2022

### Potentiels de densification bruts 2022

La mise à jour des potentiels de densification identifiés en 2020 par comparaison avec les bâtiments du cadastre récent (octobre 2022) a permis d'identifier **56,8 hectares de potentiels de densification** sur le territoire de la CCQB, dont :

- **35,5 hectares de dents creuses** pouvant accueillir **273 logements**, soit en moyenne des terrains de **1300 m<sup>2</sup> par logement**
- **21,3 hectares de jardins densifiables** pouvant accueillir **142 logements**, soit en moyenne des terrains de **1500 m<sup>2</sup> par logement**

L'estimation du nombre de constructions possibles en densification est de 415. **415 nouvelles constructions pour 56,8 hectares de terrains à densifier**, cela représente une densité moyenne de **7 logements par hectare** à l'échelle de la CCQB. A une échelle plus fine, ces densités varient selon le contexte urbain.

### Prise en compte de la rétention foncière sur le potentiel 2022

L'estimation de la rétention foncière conduit à réévaluer les potentiels de densification de la CCQB à environ **23 hectares considérés comme réellement mobilisables** dans le projet, dont :

- **17,75 hectares de dents creuses**
- **5,3 hectares de jardins densifiables**

En appliquant les densités moyennes obtenues selon le type de potentiel de densification, le nombre de nouvelles constructions en densification est estimé à **172 unités**.