



**Réunion Publique**  
**Présentation du projet de territoire**  
**À Castelnau-Sainte Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc**  
**1<sup>er</sup> et 7 juillet 2021 | 18h00**



## Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

- Document d'urbanisme
- Projet pour le territoire
- Il donne des règles à la parcelle
- Il propose des orientations
- Pour les 12 ans à venir, sur toute la communauté



Tout comme un Plan Local d'Urbanisme, le PLU Intercommunal doit trouver l'équilibre entre les exigences à appliquer et les enjeux de la communauté et des communes

# Le PLUI du Quercy Blanc

*Les exigences de départ pour faire le PLUI du Quercy Blanc:*

**Respecter et traduire localement le schéma de cohérence territoriale de Cahors et du sud du Lot**

**C'est un schéma fait en 2018 qui organise les politiques publiques sur un vaste territoire, de Puy l'Evèque à Limogne en Quercy.**

*Les quatre objectifs de la délibération du 12 février 2018 :*

- 1. maintenir, valoriser et développer les terres agricoles (espace et économie),**
- 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.**



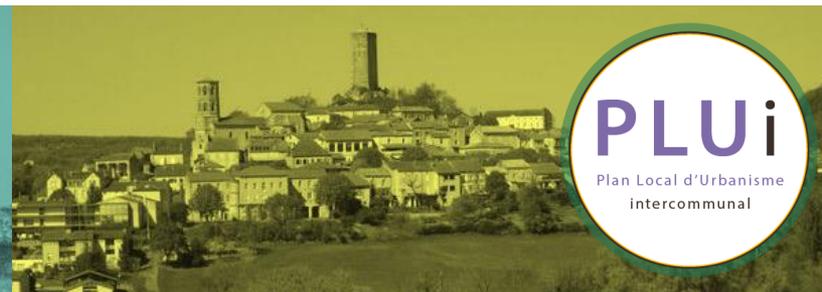
# PRÉSENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Le PADD : cœur du PLUi

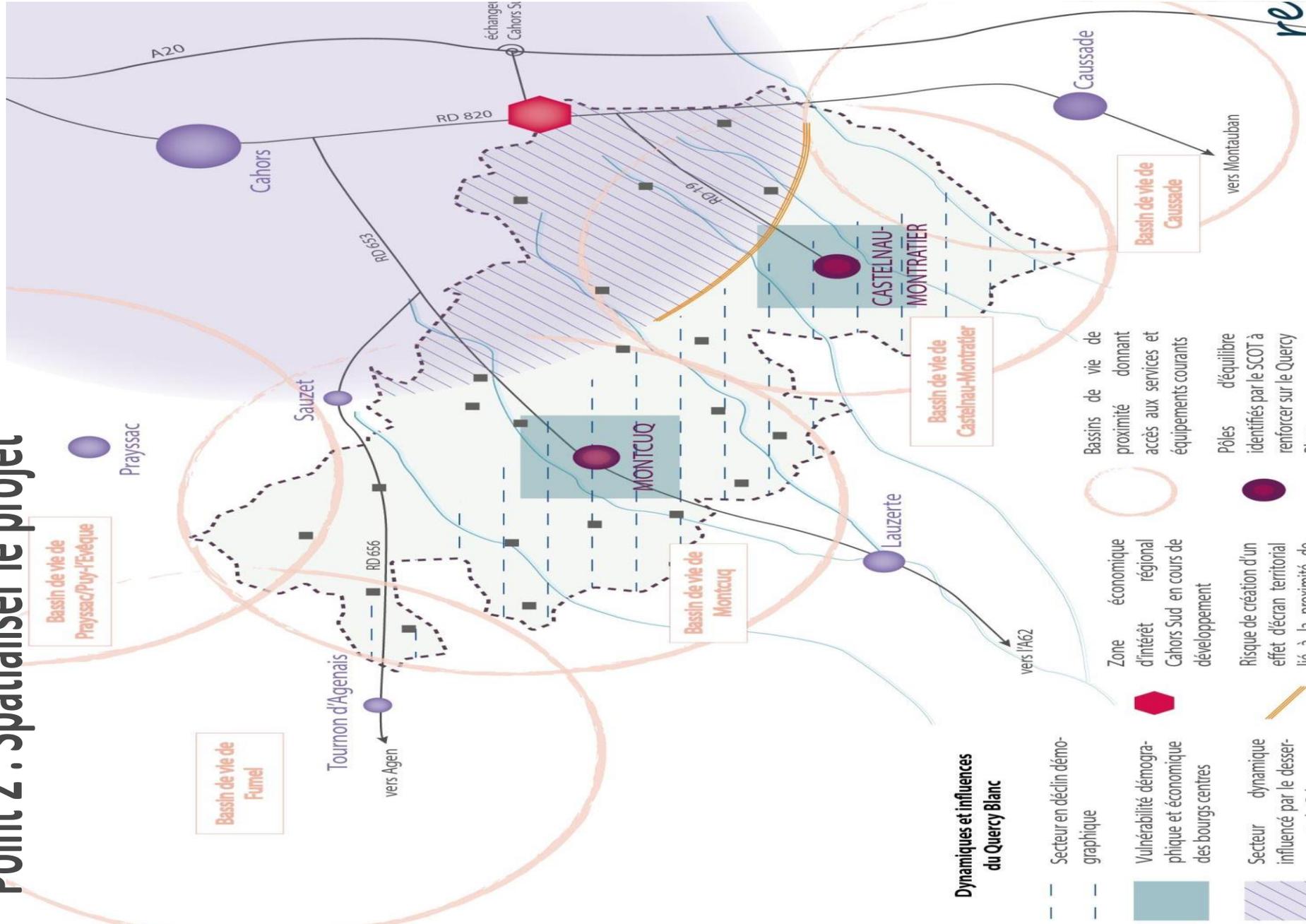


# Le diagnostic a révélé les caractéristiques du Quercy Blanc :

- Une forte identité géographique et historique, avec un relief particulier de serres et vallées,
- Un paysage rural préservé, avec un habitat typique bien inscrit dans le paysage
- Un cadre de vie de grande qualité à proximité des pôles de Cahors, Caussade-Montauban, Villeneuve-Agen et doté de deux pôles de proximité
- Une économie agricole et tertiaire dynamique qui concentre 59% des emplois, mais des filières relativement fragiles
- Malgré le gain de population (+ 400 habitants entre 1999 et 2017), la faiblesse sur les naissances entraine une baisse de population depuis 2010.



# Point 2 : Spatialiser le projet



## Dynamiques et influences du Query Blanc

- Secteur en déclin démographique
- graphique
- Vulnérabilité démographique et économique des bourgs centres
- Secteur dynamique influencé par le desser-
- Bassins de vie de proximité dominant accès aux services et équipements courants
- Zone économique d'intérêt régional Cahors Sud en cours de développement
- Pôles d'équilibre identifiés par le SCOT à renforcer sur le Query
- Risque de création d'un effet d'écran territorial lié à la proximité de

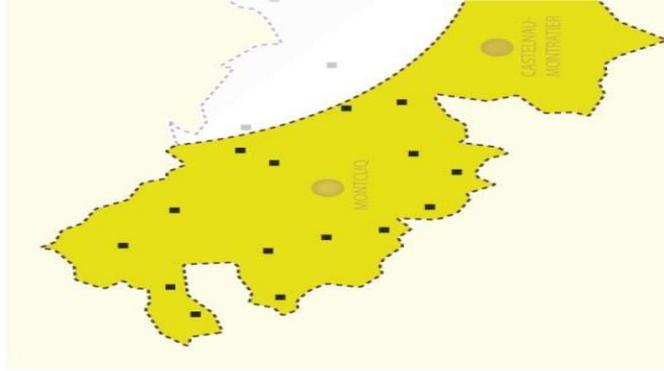


**Les communes vulnérables**

ire en termes d'emploi, de **it de services**. Ils offrent une nutes aux besoins courants nts du Quercy Blanc. Ce sont **ques** ; c'est le cas en particu-

lité s'y observe : **bitants** du fait d'un solde uence, leurs poids démora- u secteur sous influence de

**onnes âgées et le vieillisse- ion.** **ociale** plus élevé qu'ailleurs. **avance de logements**. Les une part importante de la n.



**Les communes rurales isolées**

Les communes rurales isolées sont moins infl le développement du pôle urbain de Ca **développent peu**, bien que l'on note sur la (du Boulvè à Saint-Daunès) un solde migratoire

Ces communes pourraient à **terme souffrir d sation des pôles** qui aujourd'hui leur offrent u commerces, équipements et services de proxi

Leurs **populations diminuent ou peinent à nir**.

On y observe :

- Des **revenus médians bas**.
- Une part plus importante qu'ailleurs **agricoles**.

- Un **vieillessement fort** : en plus du vieillisse de la population, ces communes accueillent retraités qui souhaitent se mettre au vert.  
- Une part forte de **résidences secondaires**.

**Le diagnostic révèle ainsi trois espaces aux dynamiques différentes :**

- Les deux pôles de Castelnau-Montratier 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, plus isolés, perdent en population.



## Les enjeux identifiés à traduire dans le projet

- Une **qualité de paysages** à préserver, du grand paysage au paysage habité du quotidien.
- Un **vieillissement de la population**, qu'il faut 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**, à valoriser, diversifier et pérenniser.
- Des **entreprises nombreuses**, 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 fragile** et concentrée sur les bourgs, qu'il faut valoriser pour maintenir l'équilibre et l'attractivité du territoire.

# Le Quercy Blanc, entre paysages identitaires et dynamiques hétérogènes



Date de réalisation : 2019

## UN TERRITOIRE À 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 PÔLES ÉCONOMIQUES 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

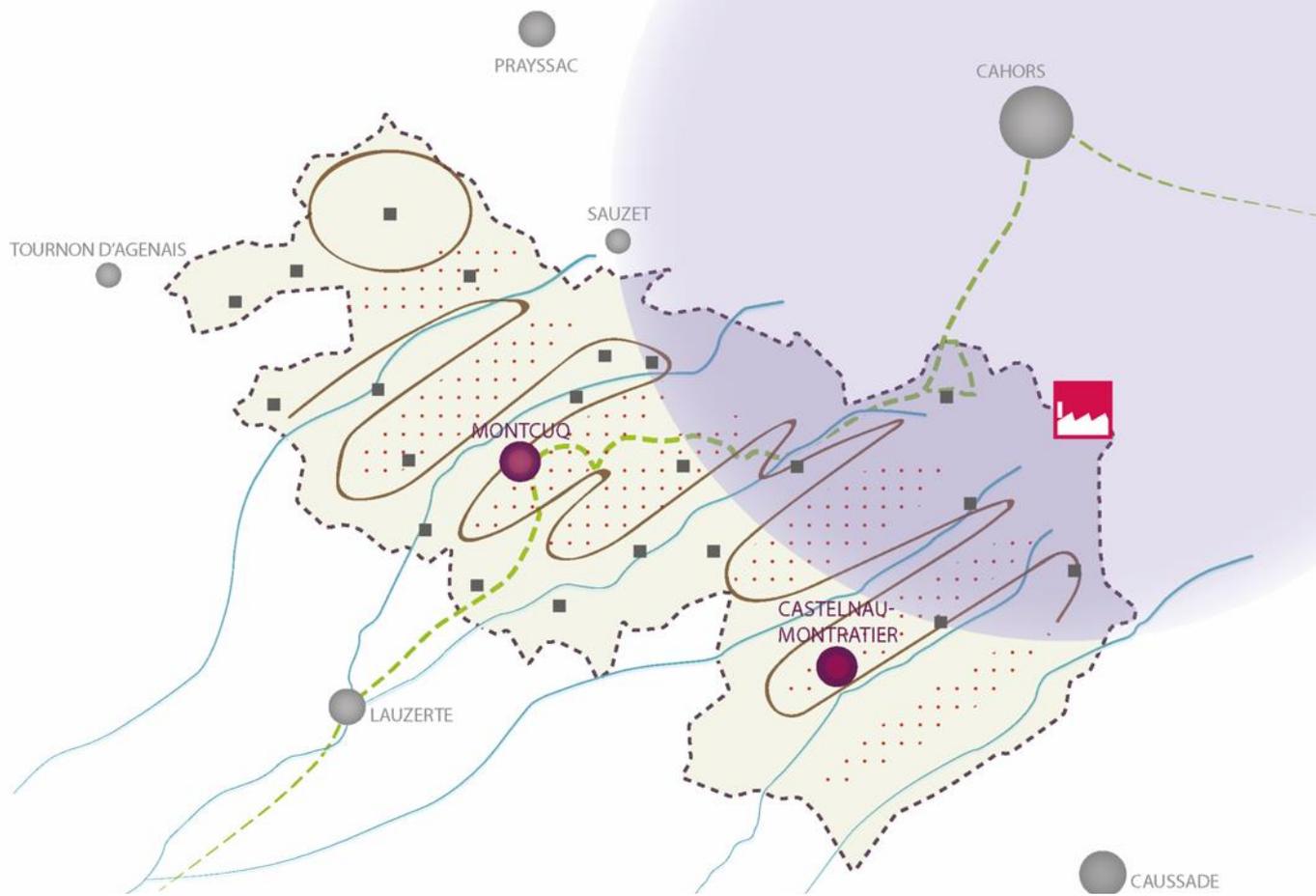
 Les coteaux : de fortes covisibilités et une sensibilité paysagère et environnementale

 Le plateau de Lhospitalet : causeuse soumise à la pression urbaine

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

 Le chemin de Saint-Jacques Compostelle, locomoteur touristique

 Un territoire qui accueille de nombreuses résidences secondaires



Sud-Ouest



alluvions-colluvions

vallée

coteau

serre



calcaires

marnes

Cahors

## AXE 1 - le paysage, qualité de vie et attractivité du Quercy Blanc

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

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

## AXE 2 -le Quercy Blanc, porteur d'un modèle rural ambitieux et adapté

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

**Orientation générale 2 :**  
développer des capacités  
d'accueil adaptées

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

## Synthèse du projet

Organisation et spatialisation

Objectifs chiffrés

# Axe 1 : le paysage : l'enjeu n° 1 du projet



Village de fond de vallée



Village de pente



Village d'échine et de butte



Village de pech

Passer de l'analyse ...

La structure paysagère de succession de vallée et serres

Les paysages de grands horizons depuis les plateaux et pechs

Les chemins de découverte des paysages

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

Les paysages agricoles composites et jardinés

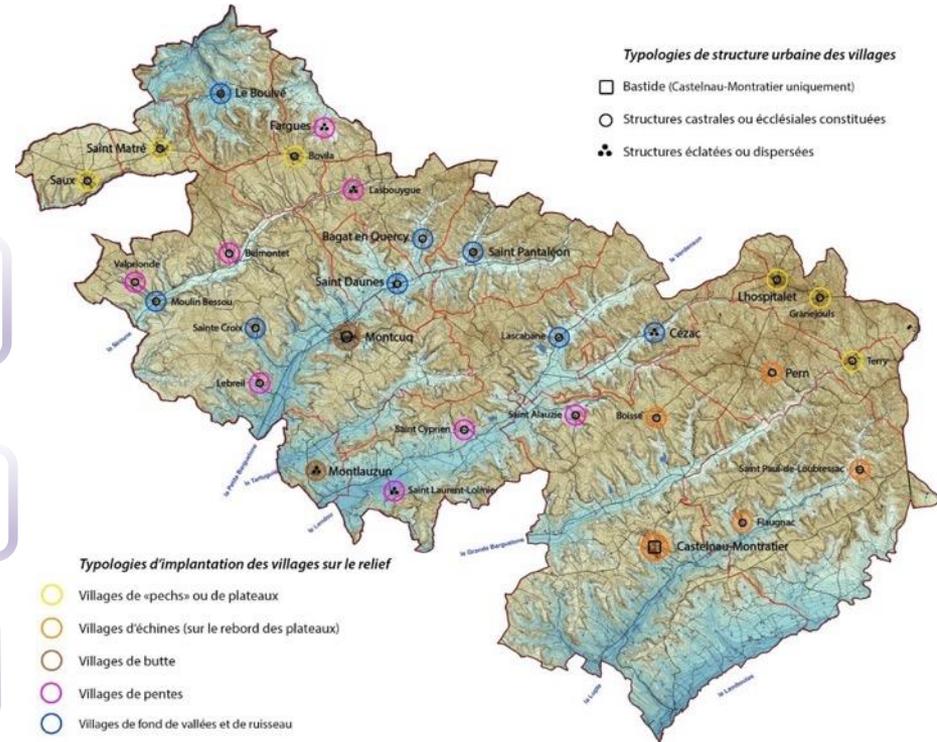
Les paysages liés à l'eau et à la pierre

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



... au partage de valeurs et aux mesures à prendre ...

# Deux orientations pour traiter de l'intégration et de la préservation

## Qualité des implantation et des aspects pour les paysages du quotidien



## Agriculture et biodiversité au service des grands paysages



# Axe 2 : un nouveau modèle rural ambitieux et innovant - économie, agriculture, tourisme

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

### RENFORCER LES PÔLES 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 et la capacité des réseaux (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 Lhospitalet



Accueillir des activités industrielles et artisanales dans la zone d'activités de Castelnau-Montrâtier récemment aménagée



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

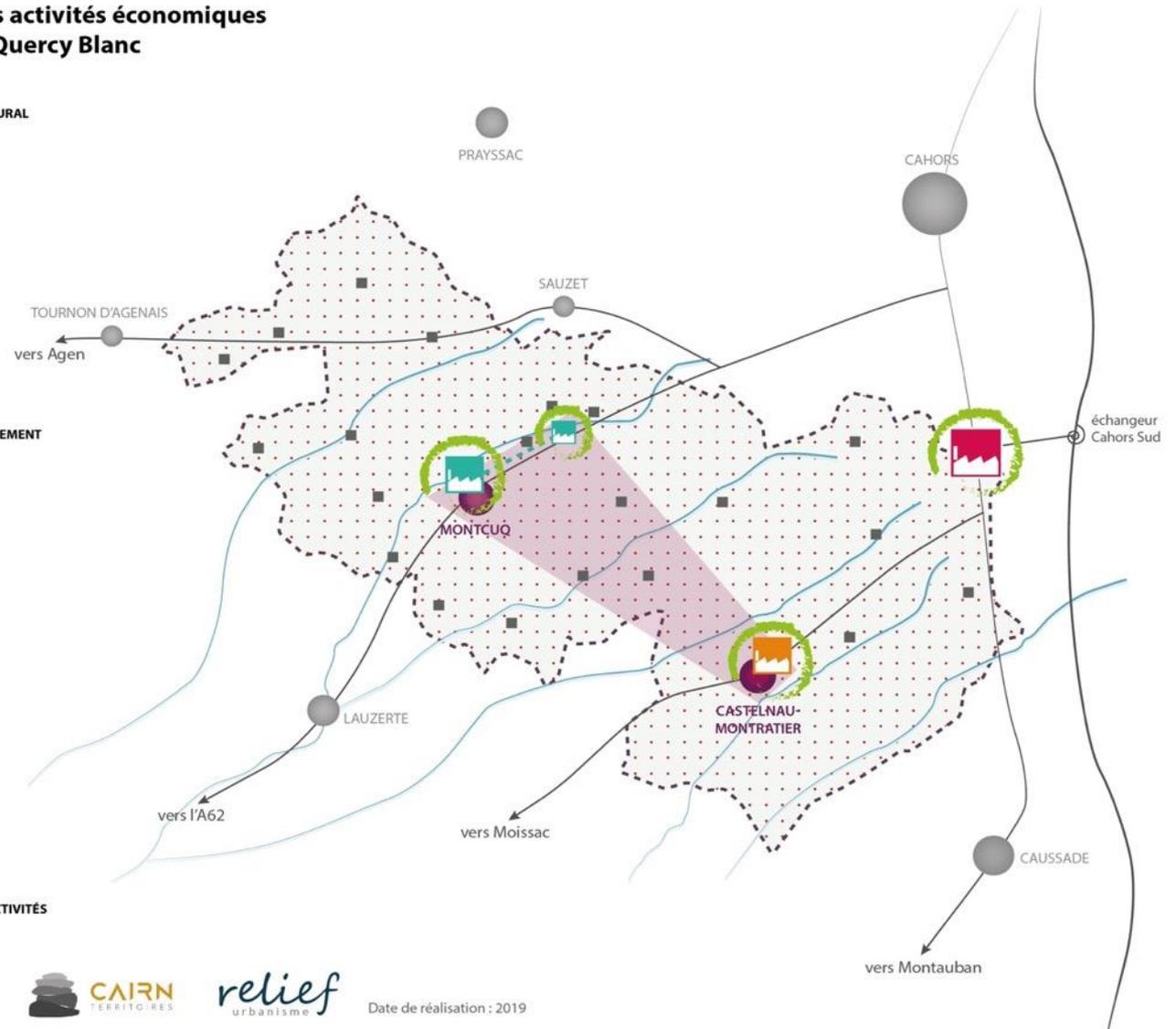


Favoriser la complémentarité des activités entre les zones d'activités économiques

### AMÉLIORER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRES DES ZONES D'ACTIVITÉS



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



# Axe 2 : un nouveau modèle rural ambitieux et innovant - économie, agriculture, tourisme

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

### VALORISER L'ITINÉRAIRE, 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 Castelnau 4 : castrum de Flaugnac

### PÉRENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS



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



Valoriser la piscine intercommunale de Castelnau-Montratier

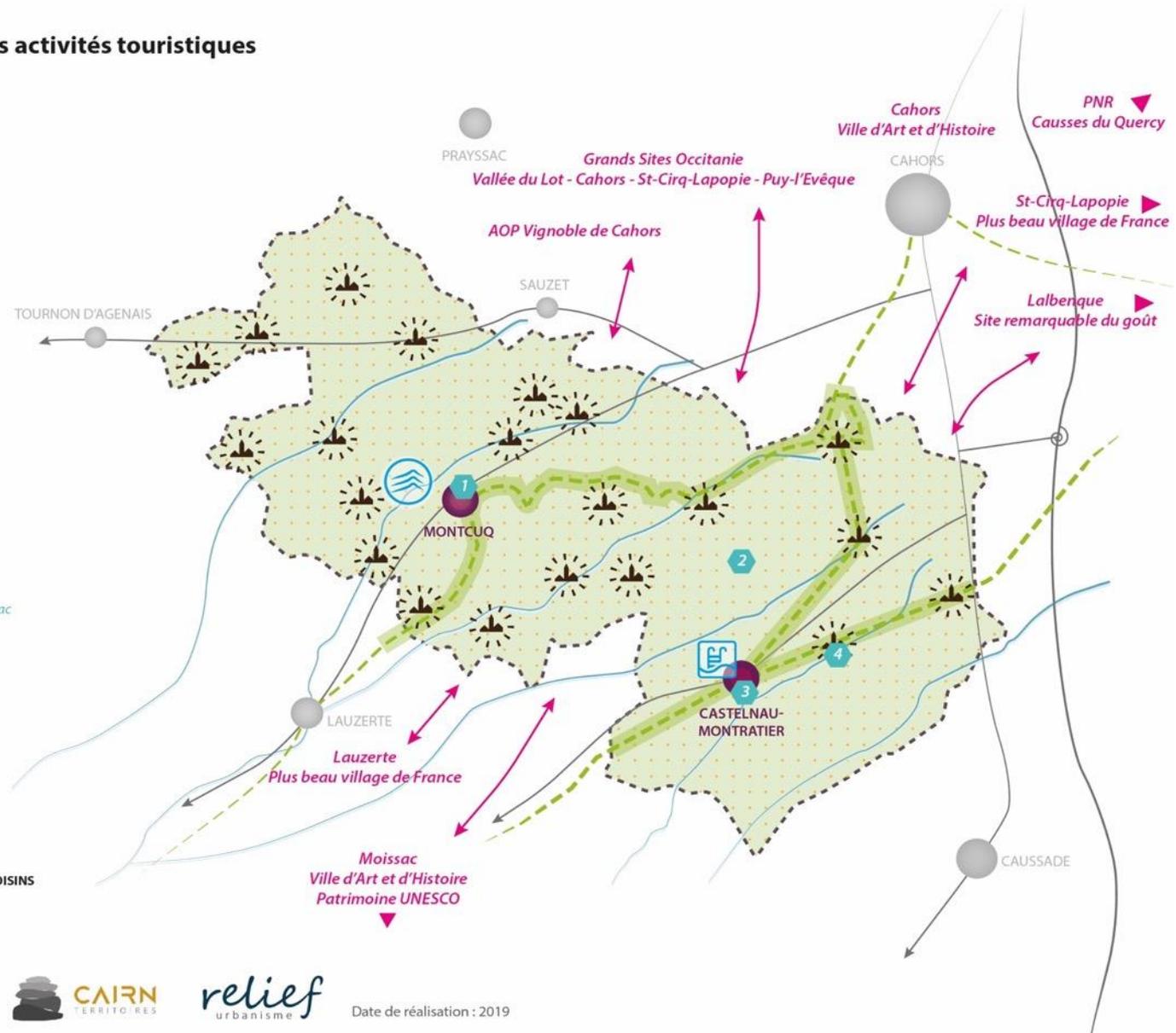


Permettre le développement de l'agritourisme et des activités de loisirs

### 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



## Axe 2 : un nouveau modèle rural - adapter et diversifier l'offre d'accueil

| Scénarios de potentiels de constructions entre 2021 et 2034 |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| Scénarios   | Ordres de grandeur compatibles avec les valeurs du SCoT |                                |
| Résidence principale (en nombre de construction)            | 465   | 397 constructions neuves       |
|   |   | 40 Changements de destinations |
|   |   | 28 logements vacants           |
| Résidence secondaire (en nombre de construction)            | 185   | 140 constructions neuves       |
|   |   | 30 Changements de destinations |
|   |   | 15 logements vacants           |
| <b>Total</b>  | <b>650</b>  |                                |



# Axe 2 : un nouveau modèle rural - adapter et diversifier l'offre d'accueil

## Des modèles de développement urbain adaptés à chaque secteur

### LES PÔLES : 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'AGGLOMÉRATION DE CAHORS : POUR UN URBANISME RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ



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

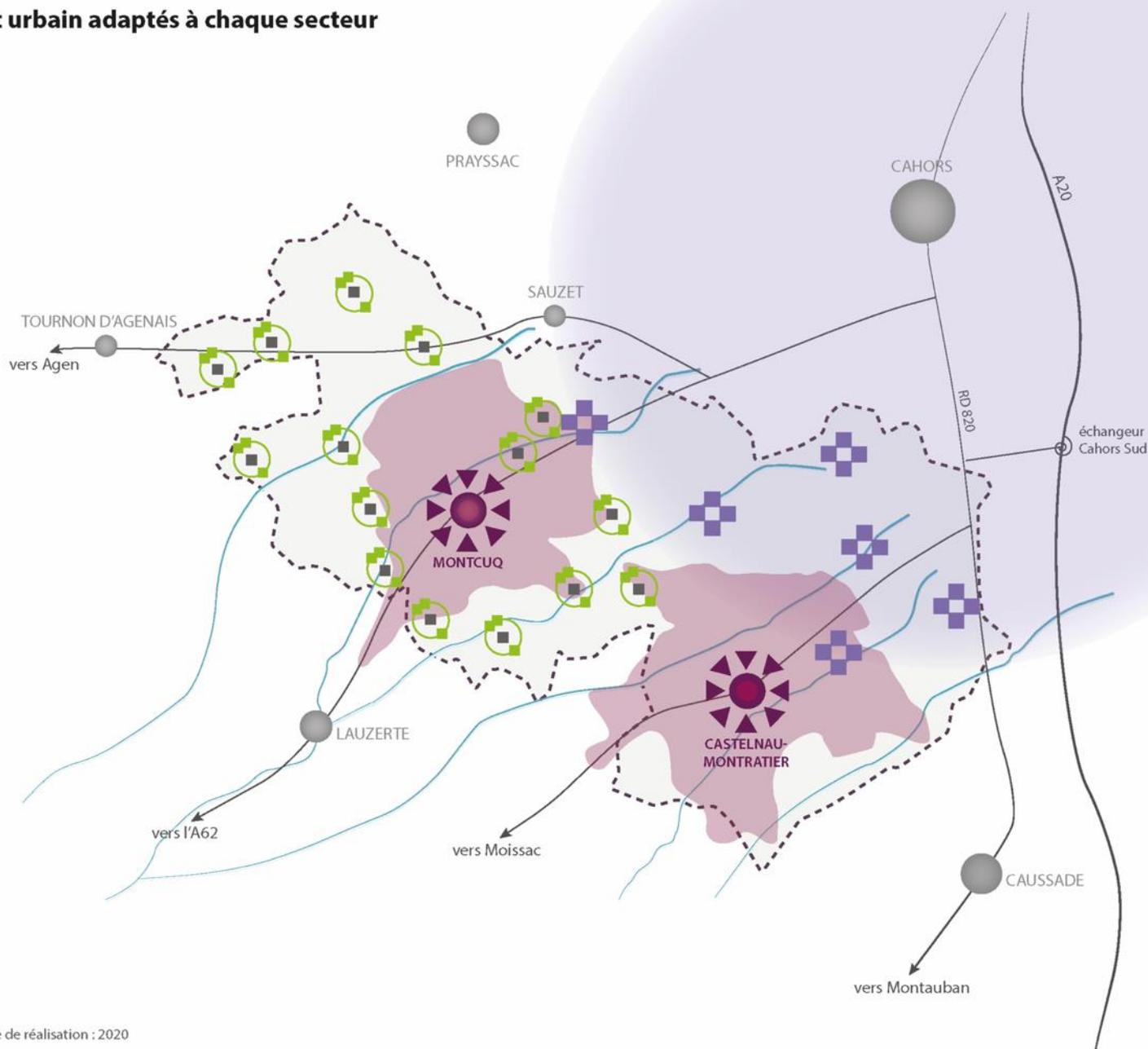
- > intégration aux enveloppes urbaines existantes
- > aménagement d'espaces de vie villageois favorisant le lien social

### LES COMMUNES RURALES : POUR UN URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL PROPORTIONNÉ



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



# Axe 2 : un nouveau modèle rural - inventer un maillage territorial qui répondent aux défis et aux besoins

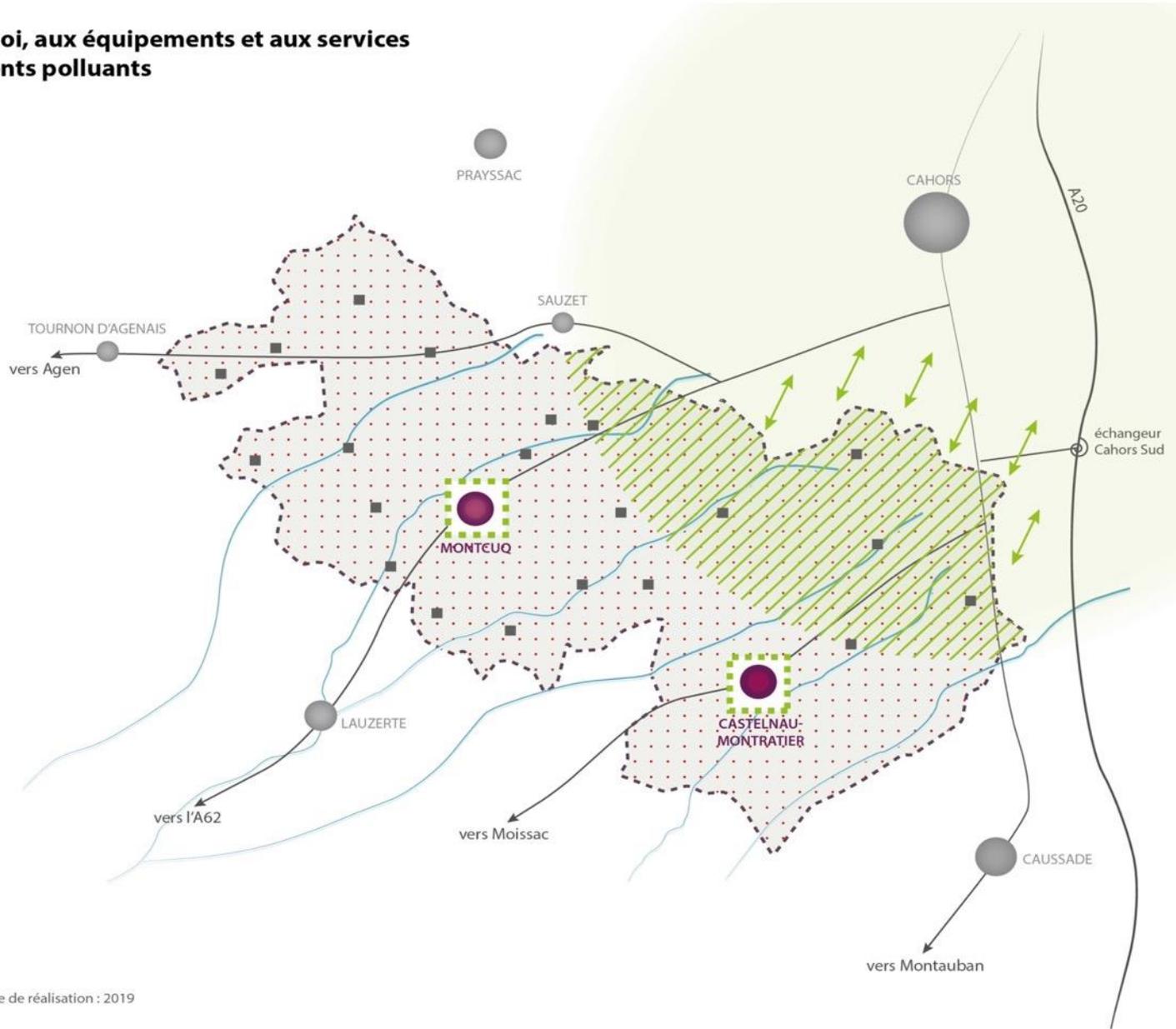
## Améliorer l'accessibilité à l'emploi, aux équipements et aux services tout en réduisant les déplacements polluants

### 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 présentielle 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



# En conclusion: le Quercy Blanc à la croisée des chemins pour réinventer un territoire

## Le Quercy Blanc, valoriser les potentiels et accompagner les dynamiques

### RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE

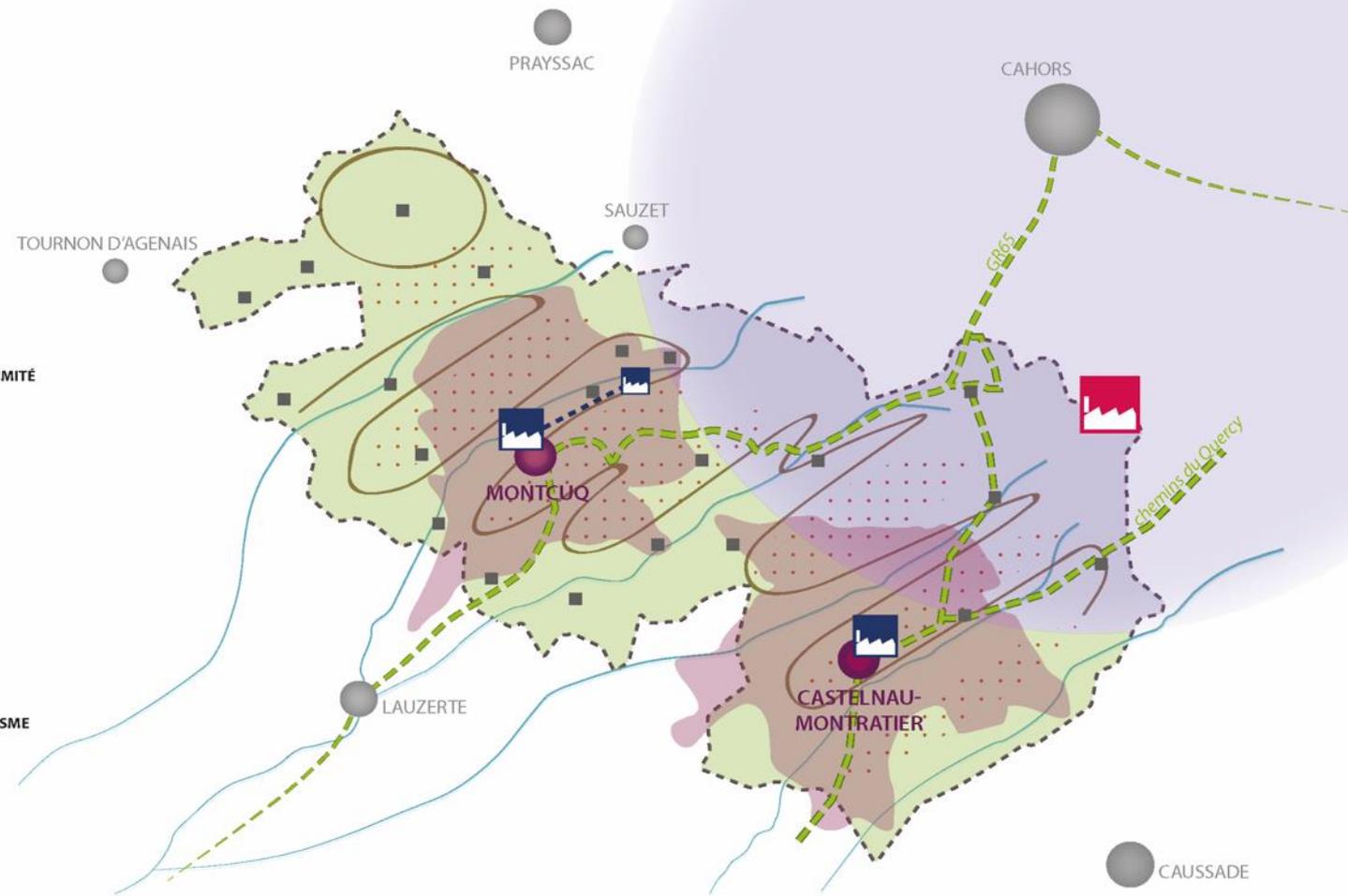
-  Pôles d'équilibre du SCOT à renforcer
-  Secteurs à 10 min. en voiture des pôles à privilégier
-  Permettre le développement des communes rurales
-  Accompagner la dynamique du secteur influencé par l'agglomération de Cahors

### 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 présenteielle 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

**Merci de votre attention**

