



Pièce 1 | Rapport de présentation
Livret 1.2 | **JUSTIFICATION DES CHOIX**

Version du 6 décembre 2022





CAIRN Territoires

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



Relief urbanisme

Les Jardins
46 200 SAINT-SOZY
05 65 41 27 58
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
34070 Montpellier
06 81 15 10 67
contact@ellipsig.fr

Crédit photo de couverture : Lot tourisme

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
PARTIE 2..... : PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	7
1 CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE	8
1. INSCRIPTION TERRITORIALE ET ADMINISTRATIVE	8
2. SOCIO-DEMOGRAPHIE	9
3. ÉCONOMIE.....	9
4. ÉQUIPEMENTS, SERVICES	10
5. RESEAUX.....	11
6. MOBILITES	12
2 CONCLUSIONS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
1. GEOGRAPHIE ET PAYSAGES.....	12
2. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE.....	14
3. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	18
3 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DE L'ESPACE	18
1. METHODOLOGIE DE DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES ET DES POTENTIELS DE DENSIFICATIONS	18
2. LES POLES	20
3. SECTEUR SOUS INFLUENCE DU DESSERREMENT DE CAHORS	21
4. COMMUNES RURALES	23

PARTIE 3..... : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	26
1 LA CONSTRUCTION DU PROJET : CONTEXTE, ENJEUX ET STRATEGIE	27
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	27
1. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE	27
2. JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE	28
2 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 DE L'AXE 1 : VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE HABITE	29
1. CONCILIER ENJEU PAYSAGER ET BATI RESIDENTIEL	29
2. ACCOMPAGNER LE BATI AGRICOLE ET ECONOMIQUE DANS SON INTEGRATION PAYSAGERE	29
3 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 DE L'AXE 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE TERRITORIAL ET LA VALEUR PAYSAGERE DU QUERCY BLANC	30
1. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER EMBLEMATIQUE DU QUERCY BLANC, SA QUALITE ET SON ATTRACTIVITE.....	30
2. PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE.....	31
3. PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE AGRICOLE COMME ELEMENT DE QUALITE PAYSAGERE DU QUERCY BLANC	31
4. ANTICIPER LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES EN LIMITANT L'EXPOSITION A SES IMPACTS.....	31
4 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 DE L'AXE 2 : FAVORISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	32
1. AFFIRMER LE ROLE DES POLES EN MAINTENANT LE TISSU RURAL.....	32
2. RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	33
3. ACCOMPAGNER ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE AGRICOLE.....	33
4. DEVELOPPER ET VALORISER LE TOURISME	33
5 JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 DE L'AXE 2 : DEVELOPPER DES CAPACITES D'ACCUEIL ADAPTEES	34

1. UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE.....	34
2. UNE CONSOMMATION FONCIERE MODEREE	34
3. PROPOSER UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	35
6 . JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 3 DE L'AXE 2 : PRESERVER L'ACCES A L'EMPLOI, AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES TOUT EN REDUISANT LES DEPLACEMENTS POLLUANTS	36
1. CONFORTER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	36
2. DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS	37
3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU MODELE RURAL	37
PARTIE 4..... : JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT GRAPHIQUE	39
1 PREAMBULE	40
1. DELIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES ET DES ZONES U, A ET N.....	40
2. DELIMITATION DES ZONES AU	43
3. DEFINITION DES ZONES ET LEGENDES.....	47
2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX PAR COMMUNE	47
1. COMMUNE DE BARGUELONNE-EN-QUERCY	47
2. COMMUNE DE CASTELNAU-MONTRATIER-SAINTE-ALAUZIE.....	51
3. COMMUNE DE CEZAC.....	56
4. COMMUNE DE LENDOU-EN-QUERCY	58
5. COMMUNE DE LHOSPITALET.....	62
6. COMMUNE DE MONTCUQ-EN-QUERCY-BLANC	65
7. COMMUNE DE MONTLAUZUN	72

8. COMMUNE DE PERN	73
9. COMMUNE DE PORTE-DU-QUERCY.....	77
10. COMMUNE DE SAINT-PAUL-FLAUGNAC.....	80
3 LES ELEMENT PLUS PONCTUELS DU ZONAGE	83
PARTIE 5..... : JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT	85
1 PREAMBULE	86
1. LES ATELIERS	87
2. L'APPROCHE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	88
3. LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	89
4. LES CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	93
5. LE TRAITEMENT DES CLOTURES, DU STATIONNEMENT ET DES ABORDS	95
PARTIE 6..... : JUSTIFICATION DES OAP	102
1 PREAMBULE	103
DES JUSTIFICATIONS COMMUNES A TOUTES LES OAP.....	103
PARTIE 7..... : BILAN DES SURFACES ET ESTIMATIONS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION	108
1 . CONSTRUCTION DU TABLEAU DE SIMULATION DU PROJET TERRITORIAL	109
PARTIE 8..... : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT	112

INTRODUCTION



Source : Lot tourisme

AVERTISSEMENT

Les articles L 151-4, et R 151-1 à R 151-15 exposent et détaillent le contenu du rapport de présentation. Le présent document suit ces articles en adaptant simplement l'articulation des différentes justifications pour plus de cohérence et de clarté.

Le rôle et le contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus et les mesures prises dans toutes les autres pièces « actives » du PLUi : le PADD, les OAP et le règlement (écrit et graphique) ; les autres pièces du dossier sont : le diagnostic, qui se place à l'amont de la démarche et sur lequel s'appuie le rapport de présentation, les annexes qui se placent à l'aval et complètent l'information nécessaire à l'application du PLUi.

Le rapport de présentation présente donc les justifications de toutes les actions envisagées par le PLUi. Ces justifications peuvent être factuelles et objectives (on constate que ... et il faut s'en occuper) ou stratégiques et sensibles (les élus ont l'ambition de ... et souhaitent s'en occuper).

Le rôle du rapport de présentation est donc de détailler « pourquoi » on fait les choses, parfois en expliquant « comment », afin d'étayer le raisonnement et de montrer au lecteur les moyens mis en œuvre, justifiés par la priorité mise dans l'action.

Pour conjuguer le respect du code de l'urbanisme et une clarté dans le propos, le contenu du rapport de présentation suit la logique des pièces du PLUi, avec des justifications exposées tour à tour pour le PADD, le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP. Chacune de ces parties est agrémentée par des illustrations clarifiant le propos, et se conclut par l'analyse de la compatibilité avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot en vigueur.

Partie 2 : PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC



Source : Lot tourisme

1 | CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

1. inscription territoriale et administrative

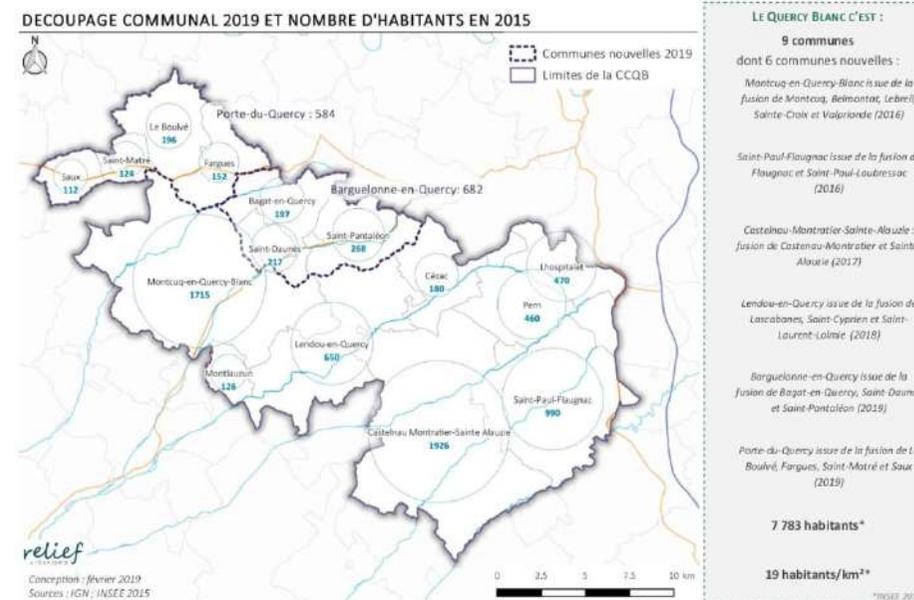
le PLUi de la communauté de communes du Quercy Blanc (PLUi CCQB) est un outil d'application du projet territorial, intégrant les politiques publiques nationales et régionales. Le PLUi permet à la communauté de communes de définir son projet territorial dans une logique d'intérêt général. Il exprime une volonté politique à moyen terme qui doit veiller à appliquer les directives nationales (ex : code de l'urbanisme), régionales (ex : SRADDET), et de bassins de vie (ex : SCoT). Le SCoT de Cahors et du Sud du Lot, approuvé le 21 juin 2018, est un document intégrateur. Il reprend donc toutes les orientations des documents de rang supérieur. Le PLUi n'a donc plus qu'à être compatible avec le SCoT du Cahors et du Sud du Lot (SCoT CSL). En répondant aux diverses orientations des documents de rang supérieur synthétisées dans le SCoT CSL, le PLUi CCQB produit un projet de territoire durable, qui tient compte des spécificités locales et des ambitions exprimées par la collectivité, tout en étant compatible avec toutes les politiques publiques.

LE PLUi CCQB doit également prendre en compte les servitudes d'utilités publiques et prescriptions présentes sur le territoire. Les servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété instituées dans un objectif d'intérêt général, donc souvent au bénéfice de personnes publiques ou de concessionnaires de services publics. Sur le territoire, plusieurs servitudes sont existantes et prises en compte. Le territoire est notamment concerné par un PPR, par des périmètres relatifs à la protection des eaux, des monuments historiques. Parmi les prescriptions, nous pouvons signaler les ICPE ou les bandes d'inconstructibilité aux abords des voies à grande circulation. La présence de zones Natura 2000 sur le territoire implique aussi une évaluation environnementale du PLUi CCQB.

La communauté de communes du Quercy Blanc se compose de 10 communes rurales au Sud du département du Lot, dans l'aire d'influence principale de l'Agglomération-Préfecture de Cahors. C'est le pôle central du SCoT CSL qui

couvre le PLUi CCQB. Sa position à l'extrême Sud-Ouest du département, orientée par le jeu du réseau hydrographique vers la plaine de la Garonne, la tourne également vers l'extérieur du département et vers certains pôles du Tarn et Garonne et du Lot et Garonne à proximité (Caussade, Lauzerte, Tournon d'Agenais, Fumel, voire Agen). Relativement éloignées de ces centralités (plus d'une demi-heure de voiture), les communes de la CCQB bénéficient de deux pôles locaux que sont Castelnau-Montrâtier et Montcuq. Ces deux gros bourgs disposent de tous les services de proximité et intermédiaires nécessaires aux populations alentours, et sont donc des pôles d'équilibre stratégiques pour le territoire. Montcuq est identifié dans le SCoT CSL comme le seul bourg-centre de tout le SCoT à être indépendant sur son bassin de vie, hors de l'influence directe de Cahors.

La communauté de communes CCQB a la particularité d'avoir effectué une démarche de fusion des communes importante, passant de 25 à 10 communes actuellement, démarche encore en réflexion pour le Nord-Ouest du territoire. Cela peut biaiser certaines analyses statistiques, mais apporte au projet une plus grande cohérence.



2. Socio-démographie

• Démographie

Au 1^{er} janvier 2019 : la CCQB compte 7 736 habitants, avec une forte augmentation entre 1982 (6988) et 2010 (7924). Le récent déclin est similaire à celui de tout le département depuis 2010, avec un solde migratoire qui n'arrive plus à compenser le solde naturel.

Les évolutions démographiques récentes (depuis 2010) du territoire font émerger trois secteurs :

- Deux pôles en déclin démographique récent, chacun ayant perdu depuis 2010 environ 0,1% par an : Castelnau-Montratier et Montcuq.
- Des communes qui font l'objet d'une pression urbaine forte du fait du desserrement de la ville de Cahors, avec des gains en populations de 0,5 à 2,5% par an.
- Des communes rurales plus isolées sur le Sud-Ouest, perdant en habitant de façon importante (de 0,26 à 1% par an de perte).

Les équilibres territoriaux sont bouleversés par le processus de périurbanisation de la cité cadurcienne. La proximité de la ville-centre induit une fragilisation de la vocation urbaine et commerciale de Castelnau-Montratier, et dans une moindre mesure de Montcuq.

• Équilibre social de l'habitat

Le profil sociologique des habitants du Quercy Blanc met en lumière le vieillissement de la population, avec une augmentation des personnes seules par ménage. La pauvreté est plus forte dans le Quercy Blanc que dans le reste du Lot, et les bourgs ont un niveau de vulnérabilité sociale élevé.

Les personnes arrivant sur le territoire sont plus jeunes que la population locale, et les communes proches de Cahors ont une part plus importante de famille avec enfants.

De fait il y a un risque de spécialisation socio-spatiale entre le Nord-Est qui accueille les actifs cadurciens et le reste du territoire, même les pôles. Le

vieillessement est un facteur à accompagner, compte tenu de ses conséquences : perte d'autonomie et de mobilité, isolement social, qui peuvent s'ajouter à la marginalisation des populations fragiles.

75% de la population sont propriétaires-occupants et ce taux est en constante augmentation. Cet accès à la propriété est facilité par des prix bas du foncier (mais supérieur à la moyenne départementale), ce qui pousse à construire plus qu'à rénover. Le logement social est peu développé, et concentré sur les deux bourgs. Son offre est cependant inadaptée car composée de grands logements.

Ce constat est généralisé à l'ensemble des logements, qui sont de manière générale grands et anciens, ce qui ne correspond plus aux besoins et aspirations de ménages de plus en plus petits. La CCQB compte 5193 logements dont 1043 en résidences secondaires (21%). Le nombre de logements vacants a explosé entre 1999 et 2015, passant de 7% à 10%.

3. Économie

• L'emploi sur le territoire

La CCQB compte 1 emploi pour 3,6 habitants et 0,73 emploi pour 1 actif occupé. Cela dénote un territoire à vocation plutôt résidentielle, qui masque des disparités au sein du territoire. Montcuq à plus d'emplois que d'actifs et Castelnau-Montratier et Lhospitalet sont aussi bien placées. Le taux d'activité est important avec 75,3% de la population entre 16 et 64 ans, ce qui en fait le plus élevé du SCoT, même devant le Grand Cahors. Le taux de chômage est fort, avec 13,4% touchant principalement les jeunes.

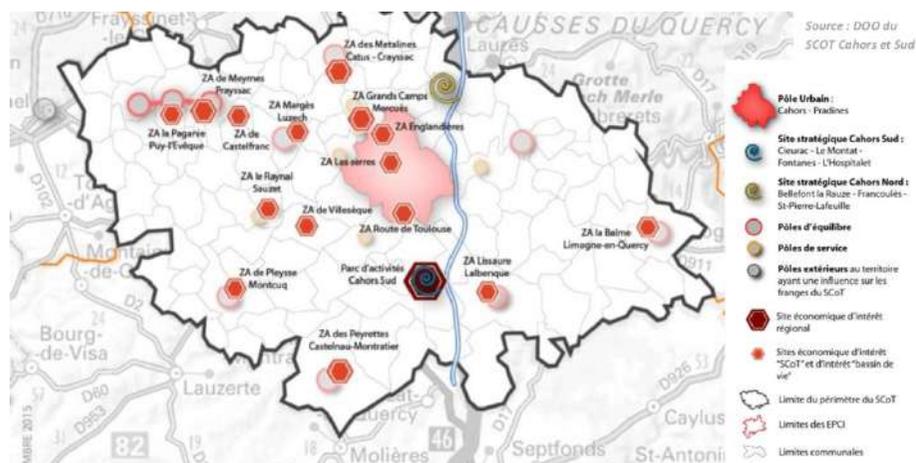
Les emplois présents sur la CCQB relèvent du secteur de l'agriculture et de l'artisanat, mais aussi du commerce local ou des PME installées sur Montcuq, Castelnau, Lhospitalet, Pern ou aux abords de la D820.

Montcuq ressort comme le pôle d'emploi majeur de la CCQB, et rayonne sur un bassin d'emploi local qui englobe les communes bordières.

L'influence de Cahors est notable pour la quasi-totalité du territoire, et de nombreux mouvements pendulaires domicile-travail sont constatés vers l'agglomération cadurcienne.

- **L'économie productive et présenteielle**

L'économie est essentiellement tertiaire, avec un tissu de très petites entreprises (98%). 64% des emplois sont liés aux services, principalement sur les deux pôles. La part de l'économie présenteielle ne cesse d'augmenter et le vieillissement de la population renforce encore cette tendance. L'économie productive relève d'unités de productions en majorité basées sur les trois zones d'activités recensées par le SCoT, mais aussi isolées sur l'Ouest du territoire.



Source : SCOT de Cahors et du Sud du Lot

Les trois zones d'activités se positionnent sur les deux pôles et sur Cahors Sud, en partie sur le territoire de Lhospitalet.

Le parc d'activités de Cahors sud est classé zone d'intérêt régional (ZIR) et s'organise autour de l'échangeur autoroutier. Les activités sont tertiaires, industrielles et logistiques. 82 ha sur 530 sont sur Lhospitalet, avec des entreprises logistiques et une centrale solaire au sol.

- **L'économie agricole et touristique**

21% des emplois de la CCQB sont agricoles. C'est un taux très important, voire exceptionnel, compte tenu du taux départemental qui se place à 7%. Cette présence forte de l'économie agricole est stratégique pour le PLUi. Même si le

nombre d'exploitations baisse, la surface agricole a tendance à augmenter, avec des productions végétales à forte valeur ajoutée. Le nombre d'exploitations (430 en tout) reste élevé et bénéficie d'une variété de terroirs (plaine, coteaux, plateaux, irrigation...), apportant de la diversité et de la plus-value aux productions (melons, vignes, semences, vergers, tournesol, céréales à paille, mais aussi légumes, fruits de sol...). L'élevage bovin, et dans une moindre mesure ovin, est présent mais le paysage agricole est plutôt celui d'un pays de culture plus que d'élevage.

Le potentiel de production du Quercy Blanc est donc important et diversifié, et mis en valeur par de nombreux aménagements permettant d'irriguer les parcelles (lacs collinaires, réseaux collectifs et individuels). L'activité agricole est donc majeure sur le territoire et compte dans la stratégie du projet du PLUi.

L'économie touristique offre un potentiel intéressant, en premier lieu du fait de la position géographique du Quercy Blanc (proximité de grands sites) et de la qualité de ses paysages et de son patrimoine bâti. Le tourisme vert ou familial est ainsi bien développé, avec de nombreux gîtes et résidences secondaires, et du tourisme de groupe (séminaires, randonnées...).

La fréquentation touristique est en hausse et de nombreuses pistes de développement sont activables. La diversification agricole vers le tourisme de terroirs en est une principale, mais la randonnée, l'offre culturelle, l'artisanat d'art et la promotion des marchés sont aussi des pistes prometteuses.

4. Équipements, services

- **Les centralités du territoire**

Montcuq et Castelnau-Montratier concentrent 61% des établissements commerciaux du territoire, notamment au sein des centre-bourgs.

En terme d'offre de services et de services publics, Montcuq plus que Castelnau propose une variété appréciable de services de santé (plus fragile à Castelnau-Montratier), de maisons de retraite, de services scolaires, d'équipements sportifs et culturels. Les deux pôles bénéficient de marchés dynamiques et attractifs, mais leur bourg-centre perd en lisibilité.

- **L'attractivité externe**

L'offre de soin générale, structurée en maisons de santé pluridisciplinaires sur les polarités proches (Prayssac, Sauzet, Lauzerte, Tournon d'Agenais, Caussade) induit une attraction importante. Concernant la médecine de spécialité, les ménages se tournent vers Cahors, Montauban ou Toulouse.

Cahors, Montauban et Toulouse exercent également une attraction sur l'offre commerciale spécifique (GSB...), l'offre culturelle et ludique.

La position de la CCQB en terme d'offre d'équipements et de services marchands et non marchands est plutôt privilégiée. Les deux pôles maintiennent un offre d'équilibre attractive, et capitale pour la vie à l'intérieur du territoire, et les centralités extérieures sont réparties et fournies. Mais cet équilibre est fragile : le maintien d'une offre dynamique et adaptée sur Castelnau-Montratier et Montcuq représente un élément majeur du projet du PLUi.

5. Réseaux

- **Réseau électrique**

La gestion du réseau électrique sur la communauté de communes est assurée par ENEDIS qui assure la maintenance du réseau. Le PLUi a tenu compte de la capacité en électricité dans son projet et les services d'ENEDIS ont été associés à la détermination de cette capacité lors de consultation au stade du zonage et des OAP.

- **Défense incendie**

Il appartient aux autorités municipales et au maire en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque. Depuis le 3 janvier 2017, c'est le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie qui s'applique sur le territoire. Sur le territoire intercommunal, ce sont majoritairement les bourgs qui sont couverts par la

défense incendie. Il faut noter que des réseaux de défense incendie à partir des réseaux d'irrigation sont en cours de mise en service.

- **Réseau numérique**

Adopté en 2015, le SDTAN du Lot fixe l'ambition des collectivités locales en matière d'aménagement numérique et de passage progressif au très haut débit. À terme, il prévoit une couverture fibre optique pour 100 % du département (FFTH). Prévu sur cinq ans, les retards sont modestes et la mise en service a débuté en 2021 pour la CCQB. La communauté de communes devrait donc bénéficier du très haut débit pour tous en 2022-2023, un atout non négligeable pour son développement. Cet enjeu est cité dans le PADD en précisant que la communauté de communes a participé activement à ce déploiement. Aucune règle spécifique n'apparaît à ce sujet dans le PLUi : il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs déjà réalisés à la date d'arrêt du PLUi.

- **Réseau d'eau potable**

Le syndicat d'eau potable - assainissement du Quercy Blanc assure l'adduction d'eau pour l'ensemble du territoire communautaire, et au-delà, également sur Cahors, car il couvre 15 000 habitants. Il est alimenté par deux puits principaux et fonctionne en interconnexion conformément au schéma départemental d'eau potable du Lot.

Le PLUi a tenu compte de la capacité d'AEP dans son projet et les services du syndicat ont été associés à la détermination de cette capacité lors de consultation au stade du zonage et des OAP.

- **Assainissement**

Le syndicat d'eau potable - assainissement du Quercy Blanc gère également les systèmes d'assainissement collectif des communes de la CCQB. L'assainissement collectif couvre 2 433 habitants au 31/21/2021. Il existe 16 stations de traitement des eaux usées sur le territoire de la CCQB. Le PLUi a pris en compte pour localiser et qualifier certaines zones AU et U du territoire. Les potentiels de constructions ont été mis en rapport avec ces zonages d'assainissement et le règlement écrit prévoit des modalités de mises au

normes pour les constructions, que ce soit pour l'assainissement collectif comme pour l'autonome.

6. Mobilités

- **La route au cœur des déplacements du Quercy Blanc**

Les temps d'accès sont inégaux sur le territoire. Il faut plus de 30 minutes pour rejoindre une ville (Cahors, Caussade) mais les bourgs de Montcuq et Castelnau-Montratier sont à moins de 20 minutes de tous points de la CCQB. La population a donc un accès aisé aux services et équipements de proximité.

Les mobilités quotidiennes sont importantes et plus d'un habitant sur deux se déplace dans une logique différente de celle du trajet domicile-travail.

80% des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture individuelle. 8% des actifs se rendent au travail à pied ou sans transport motorisé, du fait de l'importance des actifs agricoles, artisans ou travaillant sur leur lieu de résidence.

Le réseau routier est organisé en étoile autour de Cahors, et rayonne sur le Quercy Blanc du Nord-Est vers le Sud-Ouest, suivant les contraintes géographiques du territoire (sens des vallées...). Les liaisons locales sont denses notamment aux abords des deux pôles et en tous sens (parallèle et perpendiculaire au sens des vallées et des pechs).

La RD 820 en bordure Est du territoire est la plus fréquentée avec 5700 véhicules par jour. La RD 656, classée voie à grande circulation a une part de poids lourds importante entre Cahors et Agen. Le trafic a augmenté partout et notamment sur les RD 656 et 653.

L'autoroute A20 est accessible par Cahors Sud, mais ne bénéficie pas à l'ensemble du territoire compte tenu de sa localisation : les secteurs les plus proches (sur Pern, Lhospitalet, Saint Paul Flaugnac) sont à moins de 10 minutes, 40 minutes à partir de Saux.

- **Les autres équipements de mobilité**

Les transports en commun concernent principalement le transport scolaire ouvert à tous et le transport à la demande.

La communauté de communes ne dispose pas de desserte ferroviaire. A l'extérieur, au Nord-Est, le territoire est desservi par la gare de Cahors et Lalbenque-Fontanes, à plus de 40 minutes de l'Ouest de la CCQB.

Les communes de la CCQB sont à plus d'une heure du premier aéroport (Toulouse, Agen, Brive...).

Les aires de covoiturage et de recharge électrique sont peu nombreuses sur le territoire et cela n'évolue pas aussi rapidement qu'ailleurs pour l'instant.

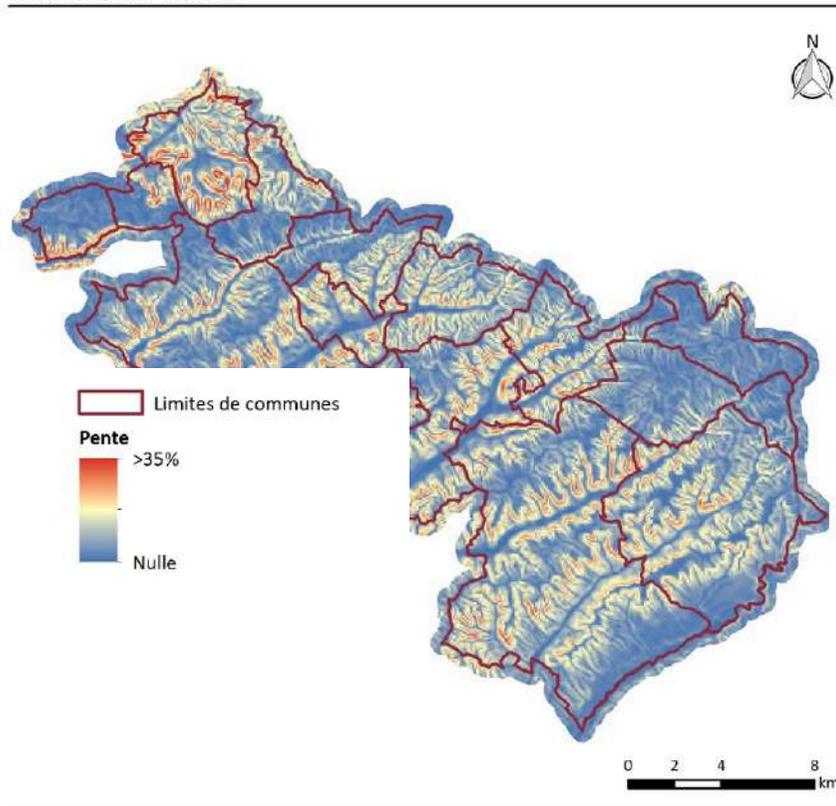
2 | CONCLUSIONS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie et paysages

Le Quercy Blanc est localisé dans la terminaison orientale du bassin Aquitain. Les formations géologiques superficielles qui le constituent sont exclusivement composées des dépôts fluviatiles et lacustres d'âge tertiaire (entre -56 et -5 Ma). Les couches de marnes et de calcaires posées sur un socle de calcaires plus anciens, y alternent de manière plus ou moins régulière. Ces roches ont différentes sensibilités à l'érosion qui a laissé des traces très visibles, permettant de les distinguer de manière franche dans le paysage. L'activité humaine et en particulier l'agriculture a par ailleurs accentué la lisibilité de ces limites en utilisant de manière très différente les divers substrats géologiques. La couleur généralement blanchâtre de ces terrains, en particulier ceux qui se sont développés sur les marnes, est à l'origine du nom de cette région naturelle. D'un point de vue de la géographie, elle se caractérise par des plateaux aux rebords abrupts découpés en lanières et par des vallées principales qui sont orientées vers le sud-ouest. Le plateau sédimentaire est également découpé par un réseau de vallées secondaires qui

sont le plus souvent positionnées en feuilles de chêne, de manière perpendiculaire aux cours d'eau principaux. Ainsi, les secteurs de plateaux sommitaux offrent un relief de collines douces surmontées par des petits pechs particulièrement clairs dans le paysage. Mais ces zones sont parfois très étroites entre les multiples vallées. Le rebord de ces plateaux est marqué par une zone de forte pente composée de calcaires plus durs, qui crée une transition brutale avec les versants des vallées dont la déclivité est plus douce.

CARTE DES PENTES



Ces plaines qui s'étendent sur toute la longueur du territoire peuvent faire plus de 500 m de large dans la partie aval, alors que dans les vallées secondaires sont nettement plus étroites et encaissées. On retrouve la même structure paysagère mais avec des amplitudes de dénivelé bien plus marquées dans la

dépression du Boulvé, où les versants sont particulièrement pentus et les vallées très encaissées.

Les hauts de plateaux appelés « serres » sont constitués de marnes calcaires blanches, parfois encore surmontées de dépôts calcaires tendres plus récents. Ils s'étirent en lanières parfois étroites et ramifiées entre les différentes vallées principales et secondaires. Les sols qui se développent sur les calcaires sommitaux offrent un potentiel agronomique relativement faible. Ils sont toutefois assez bien valorisés par l'agriculture, notamment par la culture de céréales à paille et de tournesol. Sur des marnes les plus récentes (en vert foncé sur les illustrations), les sols sont des rendzines blanches argileuses, peu profondes et caillouteuses. Ces secteurs sont également bien exploités par les agriculteurs mais avec une plus forte proportion de prairies.

Sur la frange de calcaires anciens (en beige clair sur les illustrations) le relief est très différencié. On trouve des zones de plateaux assez homogènes qui offrent souvent des sols peu profonds eux aussi relativement bien exploités par l'activité agricole, avec là encore une assez forte proportion de prairies mais également de landes pâturées. En bordure de ces plateaux, la pente devient brutalement très marquée et les sols très peu épais voire superficiels jusqu'à des configurations de type cévennes ou falaises. L'activité agricole y est mécaniquement impossible ce qui explique la plus faible proportion de surface exploitée sur cette entité (45 % contre 58 % en moyenne).

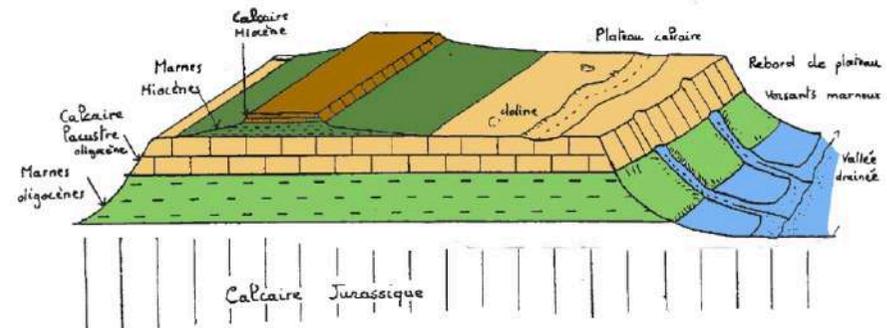
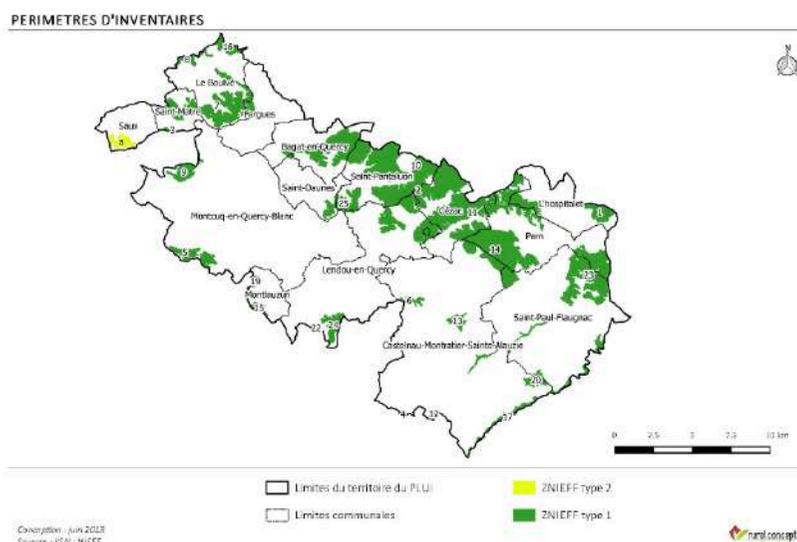


Schéma morphostructural du Quercy Blanc - Extrait de « les terroirs de l'aire AOC Cahors, étude géographique » E. Rouvellac 1998 - Atlas page 11

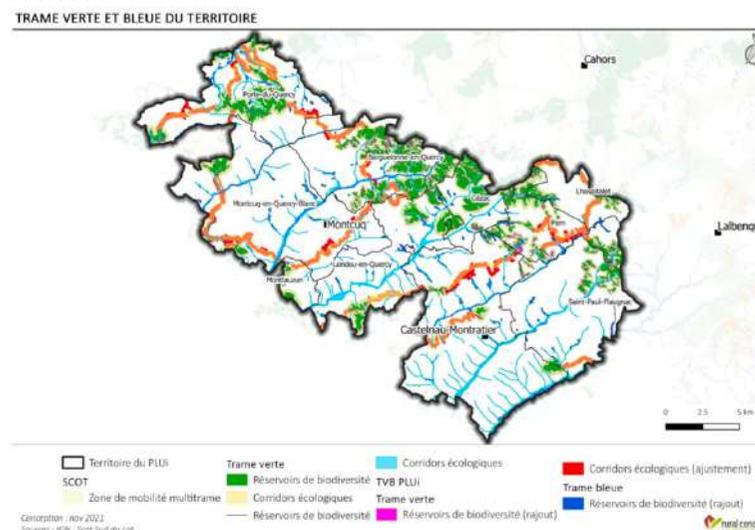
2. Patrimoine naturel et biodiversité

Le territoire du PLUi de Quercy Blanc présente plusieurs espaces naturels remarquables sur le territoire. Parmi eux, 3 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) du Natura 2000 sont présentes : « Les Coteaux du Boudouyssou et plateau de Lascrozes », « Le Boudouyssou », « Les Serres de Saint-Paul-de-Loubressac et de Saint-Barthélemy et cause de Pech Tondut », ainsi que plusieurs ZNIEFF.

Carte 2 : Cartographie des espaces naturels remarquables – périmètres d’inventaires ; Rural Concept 2018



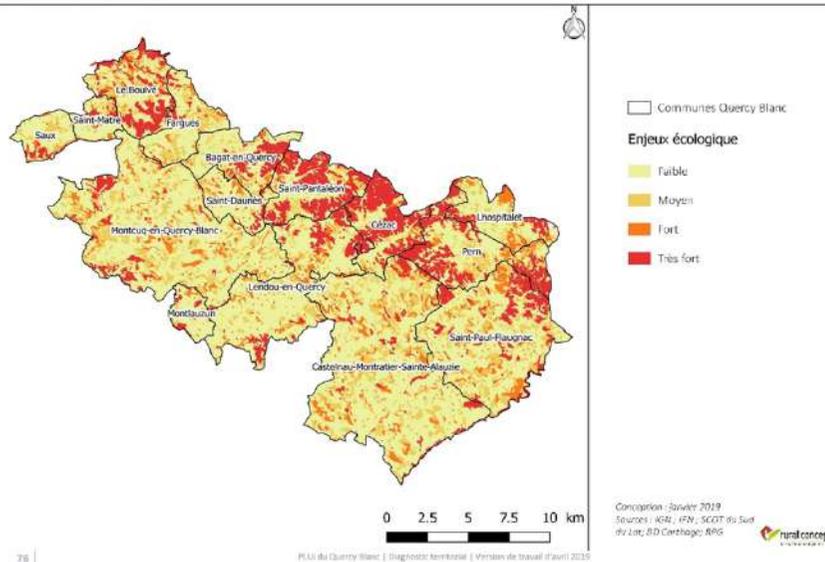
diverses sous-trames : dont les principales sont les sous-trames des « milieux aquatiques », « des milieux humides », « des milieux thermophiles » et « des milieux boisés ».



Cette analyse a permis de cartographier l’ensemble des enjeux écologiques sur la totalité du territoire. C’est cette analyse, couplée à celles portant sur l’agriculture et sur les paysages qui a donné la trame de réflexion et de cadrage pour la construction du projet.

L’ensemble de ces sites constitue des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB). Du fait de leur richesse en termes de milieux et d’espèces, la préservation des réservoirs de la TVB, ainsi que de ses corridors constitue un enjeu majeur dans le cadre de l’élaboration du PLUi.

La TVB basée sur celle identifiée par le SCOT présente plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques liés à des milieux variés, divisés en



au maximum les impacts du projet sur la ressource eau, en réduisant les surfaces consommées pour l'urbanisation (donc réduisant l'imperméabilisation, les rejets et les prélèvements de particuliers), en sanctuarisant la trame verte et bleue et les secteurs à forts enjeux environnementaux, en privilégiant la restauration de la trame arborée et arbustive (transferts verticaux pluie/sous-sol et îlot de fraîcheur).

Les ressources liées au climat, à l'air et à l'énergie proposent des potentiels importants appréhendés différemment dans le PLUi. Le solaire est une ressource qui est mise en avant et facilitée par le projet, avec un encadrement strict du point de vue paysager et en privilégiant l'autoconsommation, tout en participant à l'effort collectif au niveau de la Région pour aller vers le TEPOS. En revanche, l'éolien de grande envergure est proscrit sur le territoire, car l'impact paysager est trop fort pour cette ressource à l'énergie grise très élevée. Le PLUi propose des mesures de réduction des effets sur le changement climatique, notamment en localisant les projets d'urbanisation au plus près des pôles et en réinjectant l'économie diffuse qui rapproche les populations des services et développe les circuits courts.

3. Prise en compte des ressources, des risques et des nuisances

Les sujets suivants ont été pris en compte dans l'analyse du territoire et la construction du projet

Les ressources liées au sous-sol qui ne sont pas pertinentes sur le territoire du Quercy Blanc. Le projet de PLUi n'a pas d'impact sur cette ressource qui n'existe pas.

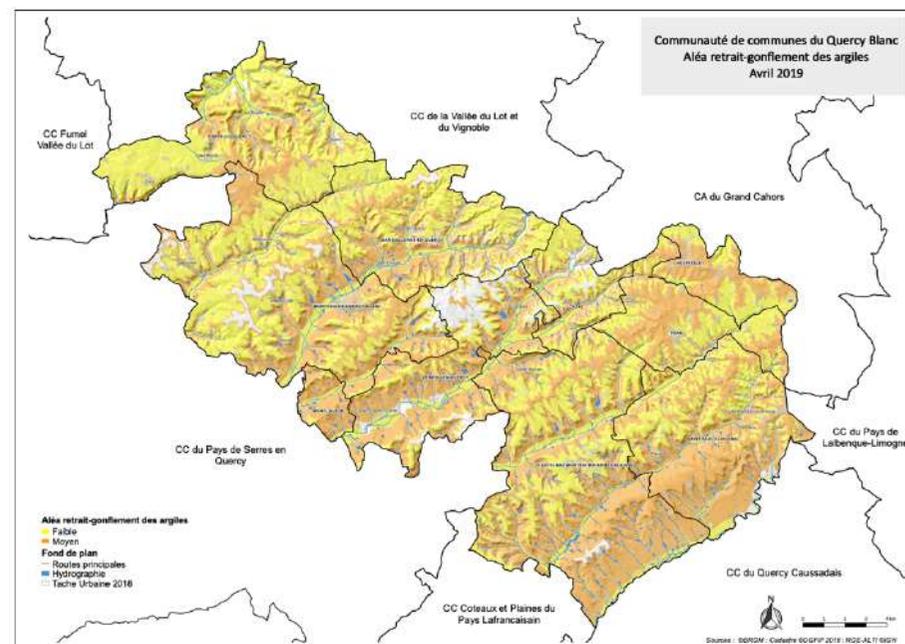
La ressource en eau qui connaît une forte vulnérabilité sur le territoire. L'irrigation, les retenues collinaires et les pompages ont un impact fort sur cette ressource (souterraine et de surface). Le PLUi intègre cet enjeu et évite

Le risque d'inondation est pris en compte au travers des PPRi opposables mais aussi de la CIZI. Le PLUi rappelle que la prévention est importante avec la révision ou l'installation de systèmes d'alerte de crue dès que nécessaire. De plus le PLUi prend en compte de façon précise le risque de ruissellement. Des zones urbanisables ont été retirées du projet pour cette raison, et la gestion du pluvial et des ruissellements extrêmes est prise en compte dans tous les outils (règlement écrit et OAP).



Extrait de la cartographie des zones inondables – DDT 46 – prise en compte systématiquement pour la construction du projet.

Le risque de mouvements de terrain et de retrait gonflement d’argiles est très présent sur le CCQB. Face à cela le PLUi localise des zones urbanisables sur les secteurs les plus stables (affleurements calcaires, terrains colluviaux non argileux, secteurs hors mouillères...). Pour les retraits -gonflement d’argiles, ce sont les dispositions constructives qui complètent ce dispositif de prévention.



Les autres risques et nuisances :

- transports de matières dangereuses, peu présent sur le territoire et pris en compte en reculant les zones constructibles des linéaires routiers concernés,
- feux de forêts, pris en compte en éloignant les zones constructibles des secteurs d’aléa fort,
- rupture de retenues collinaires, pris en compte car les communes de Lendou en Quercy, Castelnau-Montratier-Saint-Alauzie, Montcuq en Quercy Blanc sont concernées
- nuisances sonores, pris en compte en composant un projet qui éloigne les différents secteurs en conflit (voirie, secteurs d’habitat et secteurs d’activités). Mais surtout du fait de l’économie diffuse privilégiée, le règlement écrit prend en compte les éventuelles nuisances à venir par sa prise en compte lors de l’instruction des projets.
- risques industriels, ne concerne pas le territoire de la CCQB (pas d’information dans le DDRM).

D'une manière globale, les enjeux liés au respect et à la préservation des ressources et des risques, à la diminution des nuisances, passent par l'application des principes généraux de la mise en œuvre du PLUI à savoir :

- économiser les espaces, en limitant l'artificialisation et l'urbanisation au détriment des espaces naturels et forestiers ;
- privilégier la densification et l'urbanisation des espaces déjà artificialisés ;

Le SCoT donne des objectifs plus précis sur lesquels le PLUI s'est positionné dans son PADD et dans ses outils règlementaires et OAP. Ainsi lors des ateliers de co-construction du projet et des outils, les enjeux suivants ont été pris en compte, autant que les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers :

Concernant l'enjeu de développement durable des ressources du sol (potentiel agricole, forêt) et du sous-sol (carrières, potentiel géothermique) :

- Protéger les espaces agricoles à forts enjeux et les espaces forestiers ;
- Prendre en compte les orientations du schéma départemental des carrières ;
- Maîtriser l'installation de carrières de dimension modeste à vocation locale.

Concernant l'enjeu de développement durable de la ressource eau (préservation de la qualité et des quantités, amélioration des modalités de gestions, potentiel épurateur et hydroélectrique) :

- Protéger les espaces des périmètres de captage non encore approuvés ;
- Tenir compte des potentiels des STEP et du SPANC dans le projet urbain ;
- Faciliter l'existence des espaces enherbés dans les OAP et au bord des cours d'eau ;
- Ne pas contraindre la reprise ou l'installation de centrales hydro-électriques ;
- Encadrer la gestion des eaux pluviales notamment sur les secteurs de cause.

Concernant l'enjeu de la prise en compte du changement climatique et de la transition énergétique (réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, gestion des nuisances du CC)

- Proposer un projet urbain rationalisant les mobilités ;
- Faciliter l'installation de photovoltaïque sur bâtiment ;
- Maîtriser la localisation des projets de centrales photovoltaïques ;
- Proposer des règles d'urbanisme améliorant les performances thermiques ;

Concernant l'enjeu de prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement :

- Préserver des risques d'inondation par ruissellement, issus du pluvial ou des versants ;
- Préserver de l'urbanisation les secteurs les plus exposés ;
- Classer en zones naturelles les espaces soumis à l'aléa.

Concernant l'enjeu de prise en compte du risque mouvement de terrain :

- Classer en zones naturelles les espaces soumis à l'aléa ;
- Décliner des règles ou recommandations constructives sur les secteurs à risque ;
- Prendre en compte les DICRIM dans le projet urbain ;
- Gérer le pluvial pour ne pas augmenter les risques de solifluxion.

Concernant l'enjeu de prise en compte des autres risques et nuisances :

- Classer en zones naturelles les espaces soumis à l'aléa ;
- Tenir compte de la capacité de défense incendie ;
- Intégrer la prise en compte de l'information existante ;
- Être vigilant sur le voisinage de zones de vocations différentes.

4. Utilisation de l'espace

La consommation d'espace par l'urbanisation impacte les espaces naturels, agricoles et forestiers dits ENAF. L'analyse de cette consommation et de ses particularités a permis de réfléchir à la construction du projet de PLUi en termes de gestion économe et de précaution quant aux potentiels d'urbanisation. Le bilan effectué par géomatique et tests terrain, sur la base des données du SCoT et de l'OCSGE 2013, a montré que 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.

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.

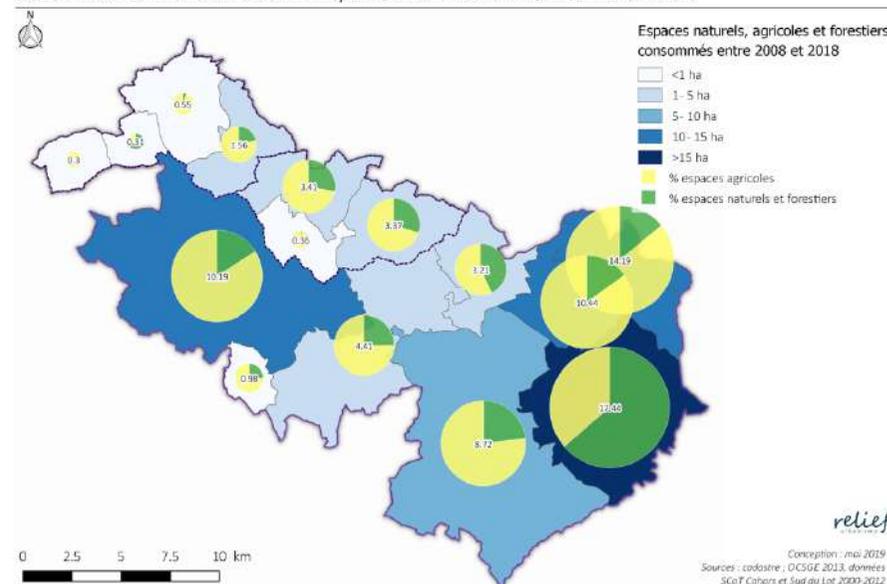
Le **rythme de consommation des espaces NAF est en baisse** par rapport à la période 2008-2018, passant de 7,9 hectares d'espaces NAF consommés par an (cf partie précédente) à **4,7 hectares/an entre 2012 et 2022**.

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-Flaugnac 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).

CONSUMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ENTRE 2008 ET 2018



3 | ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DE L'ESPACE

1. Méthodologie de définition des enveloppes urbaines et des potentiels de densifications

- **Consommation foncière et enveloppes urbaines**

Les enveloppes urbaines ont été déterminées conformément aux attendus du SCoT :

Détermination de la tâche bâtie générée par érosion/dilatation de tampons de 50 mètres autour de tous les bâtiments de 25m² et plus. Une tâche bâtie peut contenir un ou plusieurs bâtiments.

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**.

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**

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-Flaunac). Le bourg de Castelnaud-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 potentiel de densification (souvent moins de 1 ha). Le Boulvé par exemple ne dispose d'aucune possibilité de densifier ses enveloppes urbaines.

Une analyse croisée a fait émerger les conflits qui peuvent 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. C'est également le

cas pour les parcelles confrontées à des enjeux très forts à forts agricoles ou environnementaux, ainsi qu'à des sensibilités paysagères fortes. Cela a été réalisé au cours des nombreux ateliers de construction du zonage avec les élus, en commune et en COPIL.

La consultation des gestionnaires de **réseaux** a permis 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.

• **Potentiel de densification et de mutation**

La méthode a permis de distinguer :

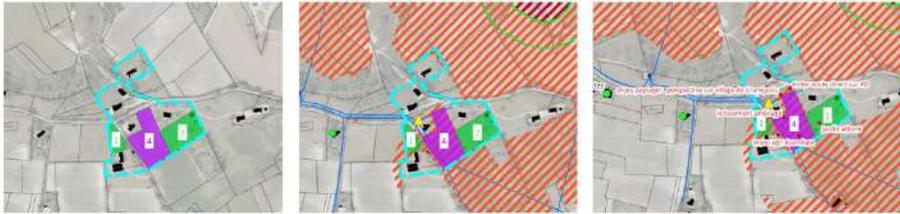
- les potentiels en « dents creuses » (de densification), espaces libres non bâtis, et d'une surface suffisante pour accueillir au moins une nouvelle construction (au moins 500 m²).
- les potentiels de « jardins densifiables, soit en « BIMBY », espace libre de 500 m² sur parcelle bâtie, soit en « friches urbaines » (de mutation), espace bâti ou artificialisé non utilisé ou caduc et pouvant être repris pour une fonction urbaine.

Les potentiels de densification et de mutation « bruts » ont été cartographiés à l'échelle du cadastre, et ont fait l'objet de vérifications de terrain sur leur pertinence à évoluer et de confrontation avec la capacité des réseaux et les enjeux agricoles, naturels et paysagers. Enfin ils ont accompagné l'élaboration du zonage et la définition du potentiel constituant le projet urbain. Ils ont fait l'objet d'un report sur les cahiers communaux **jointés en annexe**.

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).

Exemple à L'hospitalet. 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'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 en première analyse à **176 unités**. Cela permettrait, avec une densité moyenne de 1000 m², de mobiliser 240 logements.

Après co-construction du projet urbain et des outils du PLUi, les élus de la CCQB ont établi un projet territorial permettant de mobiliser sur ces 24 ha environ 260 potentiels de logements nouveaux, soit 20 de plus que la simulation initiale (densité optimisée). Cela représente 44% du total des logements à construire dans le projet de PLUi (compatible SCoT).

2. Les pôles

- **Castelnau-Montratier**

Dans le prolongement de l'analyse territoriale et des enjeux qui en ressortent, le secteur de Castelnau-Montratier est composé du bourg-centre et de ses abords urbanisés, ainsi que de l'espace à moins de 10 minutes en voiture (cf explication des polarités plus loin).

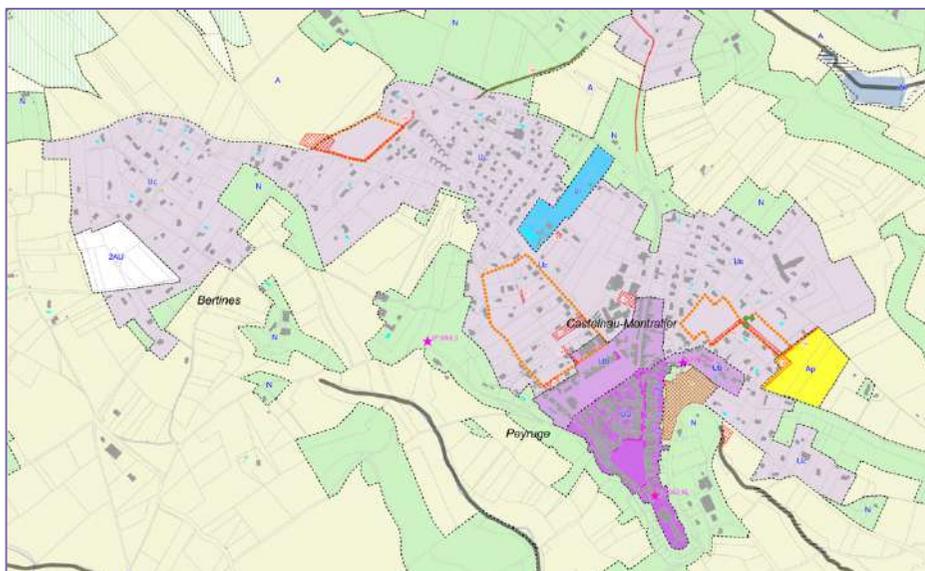
Les capacités de densification sont mobilisées partout où cela est possible, et accompagnées souvent par une action publique visant à favoriser la qualité de cadre de vie (emplacements réservés pour espaces publics et liaisons douces notamment).

Le projet territorial sur Castelnau-Montratier décline donc des ambitions importantes de densification de la zone U, qui viennent compléter la propositions de zones AU au plus près du bourg.

Ces capacités de densification représentent donc 60 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 41% du potentiel total. L'application de la surface maximale d'habitation en zone U va accompagner au mieux cette recherche de densité.

Il faut noter que 63% du potentiel total du secteur de Castelnau-Montratier (bourg + espace à 10 minutes en voiture) est prévu dans ou à proximité immédiate du centre-bourg (moins de 10 minutes à pied), soit 92 logements sur 146.

Densification et polarisation pour redynamiser le bourg sont donc effectifs dans le projet territorial.



- **Montcuq**

La logique ci-dessus s'applique également pour le secteur de Montcuq (bourg + espaces à 10 minutes en voiture), où le projet produit des résultats répondant fortement aux enjeux identifiés.

Les capacités de densification sont mobilisées partout où cela est possible, complété par un effort important de lutte contre la vacance et de dynamisation du commerce de proximité.

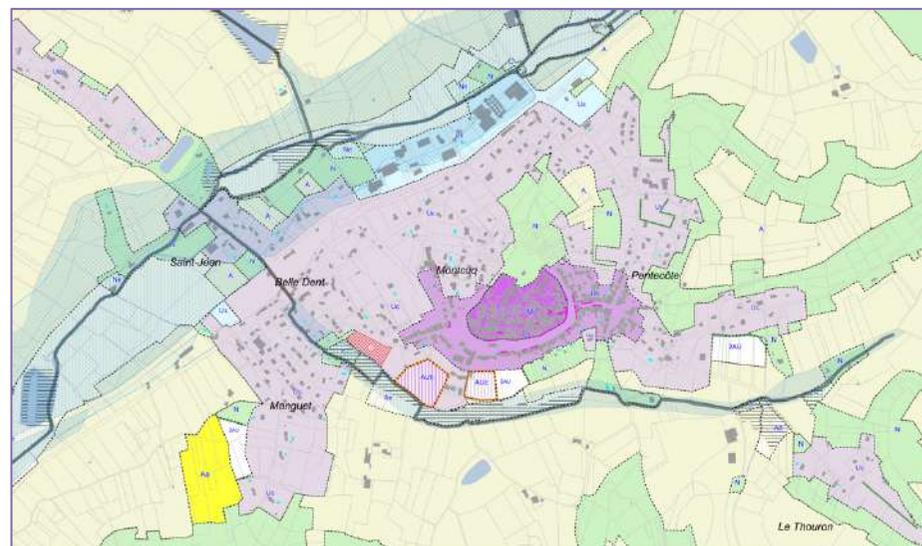
Ce projet de polarisation et de densification s'accompagne de la création de zones AU bien situées au plus près du bourg, qu'elles soient à vocation d'habitat (cimetière, Manguet...) ou à vocation d'activités, sur l'ancien stade municipal.

Ces capacités de densification représentent donc 95 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 59% du potentiel total. L'application de la surface maximale d'habitation en zone U va accompagner au mieux cette recherche de densité.

Il faut noter que 73% du potentiel total du secteur de Castelnau-Montrastier (bourg + espace à 10 minutes en voiture) est prévu dans ou à proximité

immédiate du centre-bourg (moins de 10 minutes à pied), soit 118 logements sur 161.

Densification et polarisation pour redynamiser le bourg sont donc effectifs dans le projet territorial.

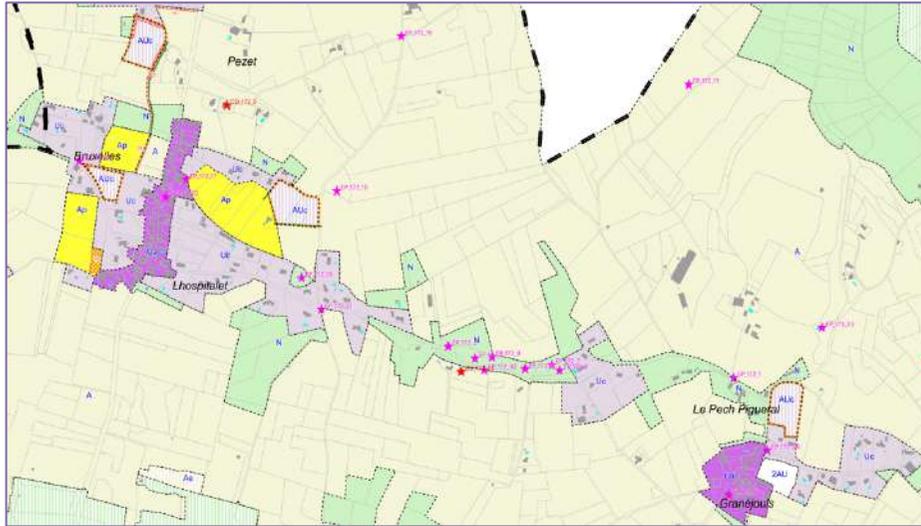


3. Secteur sous influence du desserrement de Cahors

- **Commune de Lhospitalet**

Les capacités de densification sont mobilisées au mieux compte tenu de la configuration urbaine, en complément de zones AU positionnées au plus près des villages de ce secteur à forte progression démographique. Cela pour maintenir une communauté villageoise dynamique et inclusive.

Ces capacités de densification représentent donc 23 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 33% du potentiel total.

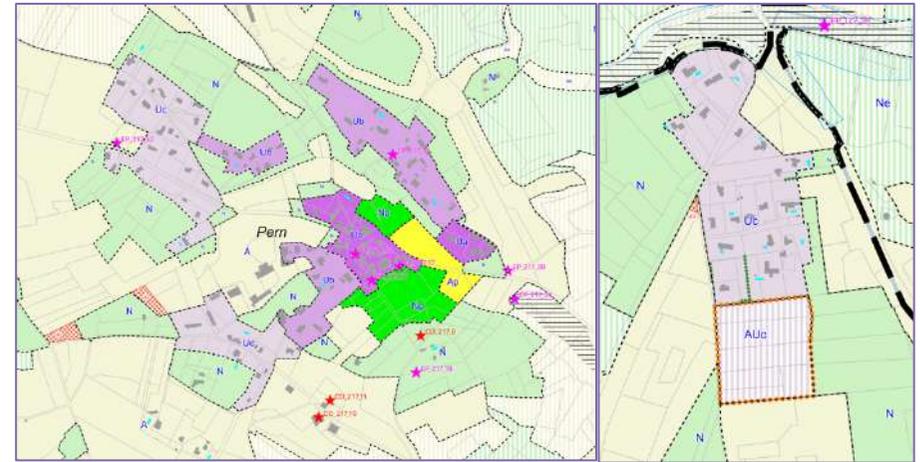


- **Commune de Pern**

Les capacités de densification sont mobilisées dans les zones U en fonction de leurs configurations variées, pour maintenir les populations dans les villages et hameaux existants, tout en préservant la qualité patrimoniale et le cadre de vie.

Cette densification s'accompagne de la création de zones AU dans le prolongement de certaines zones U.

Ces capacités de densification représentent 15 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 33% du potentiel total.

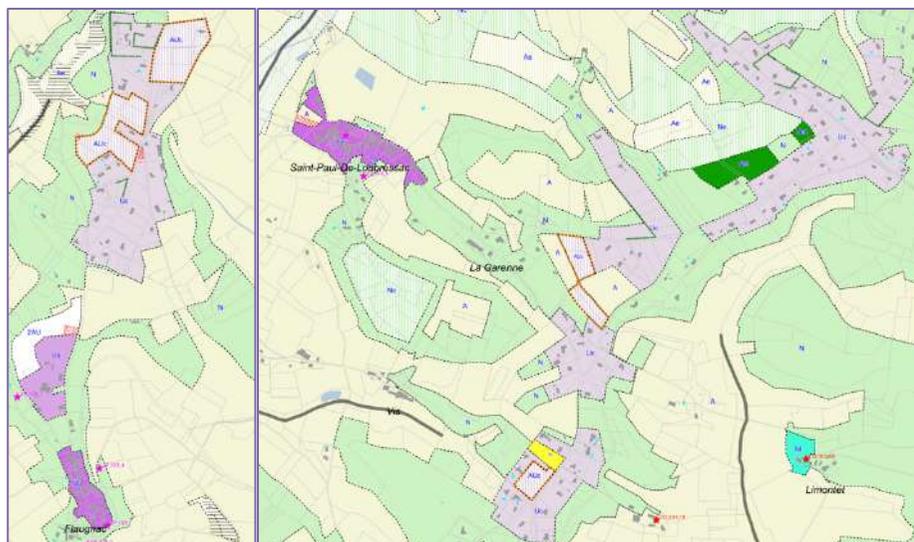


- **Commune de Saint Paul Flagnac**

Les capacités de densification sont mobilisées pour maintenir les populations dans les hameaux et quartiers récents existants, tout en préservant la qualité paysagère et en évitant d'accentuer l'urbanisme linéaire.

Cette densification s'accompagne de la création de zones AU en insertion de ces zones U existantes.

Ces capacités de densification représentent 51 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 52% du potentiel total.

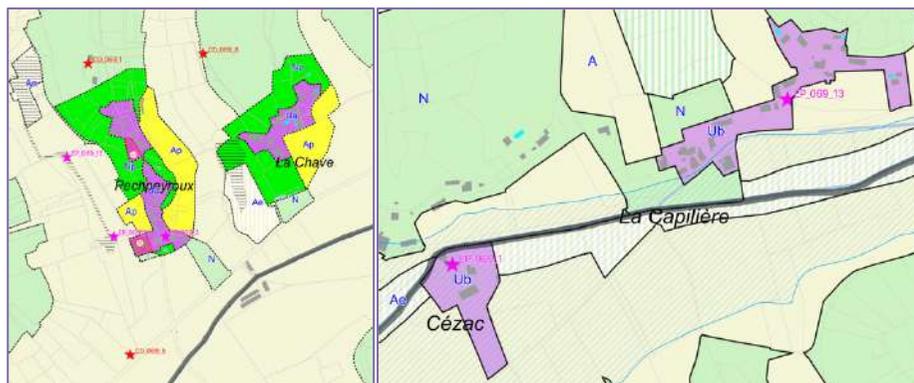


- **Commune de Cézac**

Les capacités de densification sont mobilisées pour maintenir les populations dans les villages et hameaux existants, tout en préservant la qualité patrimoniale exceptionnelle et le cadre de vie.

Le renforcement des nouveaux quartiers en densification et en ajout modéré de zones AU participe de cette logique.

Ces capacités de densification représentent 8 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 43% du potentiel total.



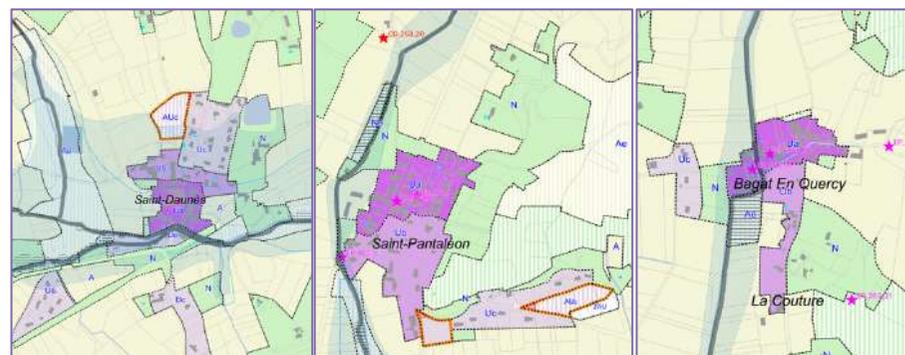
4. Communes rurales

- **Commune de Barguelonne-en-Quercy**

Les capacités de densification sont mobilisées pour maintenir les populations dans les villages et hameaux existants, tout en préservant la qualité patrimoniale et le cadre de vie.

Cette densification s'accompagne de la création de zones AU situées au plus près des villages de Saint-Daunès et Saint-Pantaléon.

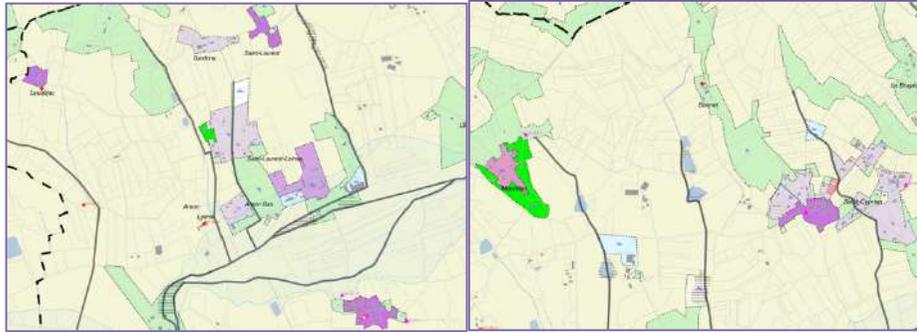
Ces capacités de densification représentent 18 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 55% du potentiel total.



- **Commune de Lendou-en-Quercy**

Les capacités de densification sont mobilisées pour maintenir les populations dans les villages et hameaux existants, avec des potentiels importants compte tenu de la configuration des zones U.

Ces capacités de densification représentent 17 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 53% du potentiel total.

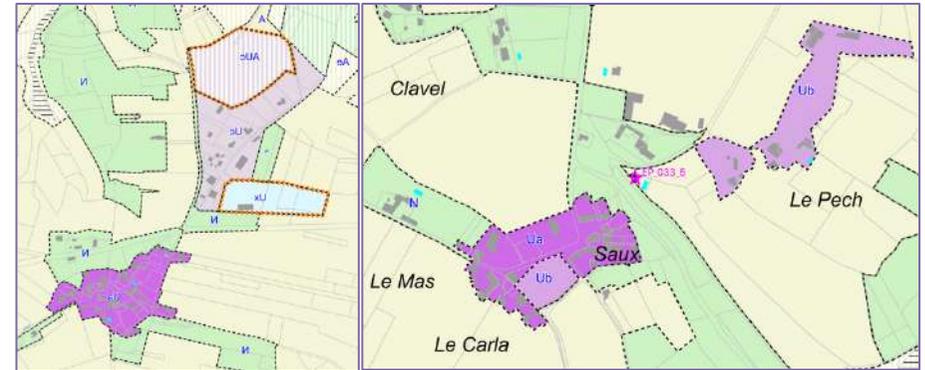


- **Commune de Portes-du-Quercy**

Les capacités de densification sont mobilisées pour maintenir les populations dans les villages et hameaux existants, tout en préservant la qualité patrimoniale et le cadre de vie.

Cette densification s'accompagne de la création d'une zones AU à foncier communal dans le prolongement du quartier communal existant.

Ces capacités de densification représentent 9 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 35% du potentiel total.



- **Commune de Montlauzun**

Les capacités de densification sont mobilisées à Laumède, seul hameau de ce secteur doté d'un potentiel existant.

Cette densification s'accompagne de la création de zones AU situées au plus près des villages de Saint-Daunès et Saint-Pantaléon.

Ces capacités de densification représentent 3 potentiels mobilisés dans les zones U, soit 33% du potentiel total.



NB : l'annexe 1 « cahier communaux » apporte l'information exhaustive complète concernant la justification des potentiels de densification retenues

Partie 3 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

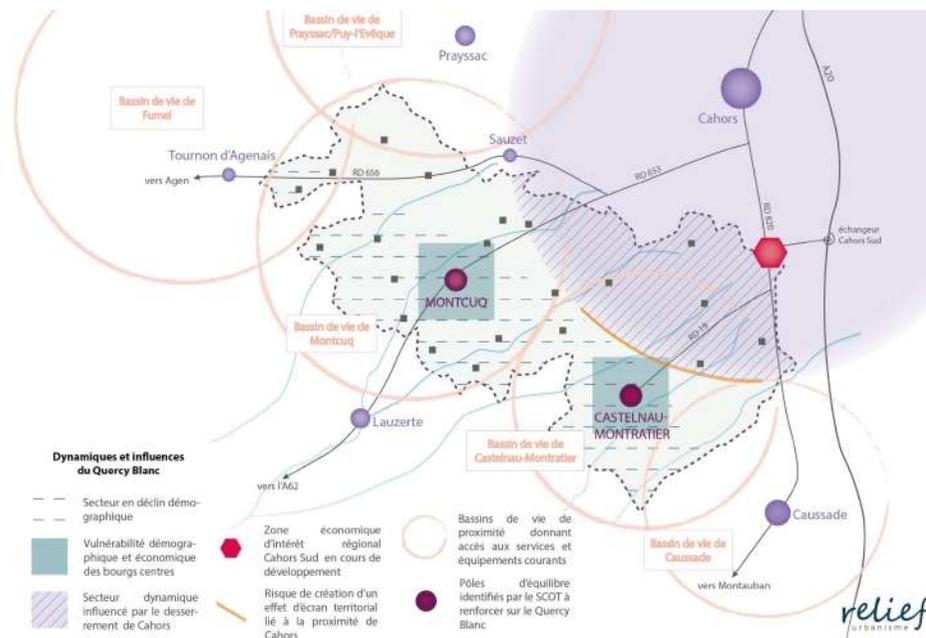


Source : Lot tourisme

1 | LA CONSTRUCTION DU PROJET : CONTEXTE, ENJEUX ET STRATEGIE

1. Le contexte territorial

Le Quercy Blanc est un territoire rural à l'identité paysagère très marquée et préservée. Il bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'un grand pouvoir d'attractivité. Au Sud-Ouest du département et à l'écart de grands axes de communication, ses atouts reposent sur sa richesse agricole, son identité géographique, sa position de balcon dominant le bassin Aquitain, son patrimoine bâti et paysager exceptionnels.



Le gain en population dû au solde migratoire depuis les années 80 est récemment fragilisé, d'autant plus compte tenu du vieillissement de la population. Trois espaces se distinguent par des évolutions démographiques différenciées :

- Les deux pôles de Castelnaud-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, dont les bassins de vie, plus isolés, perdent en population.

3 entités territoriales aux dynamiques socio-économiques différentes



C'est dans ce contexte résumé que le projet de PLUI émerge.

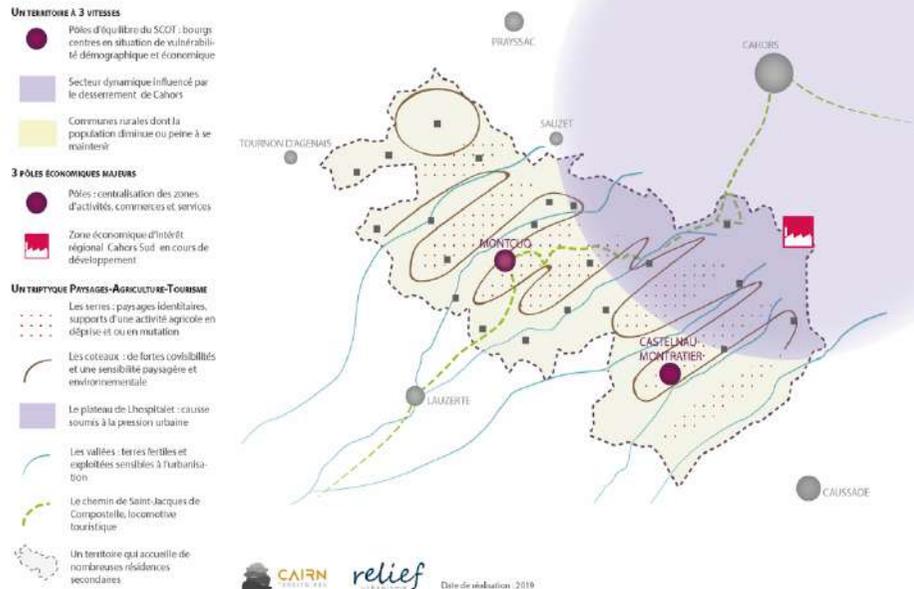
1. Les enjeux issus du diagnostic stratégique

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 :

- **La préservation de la qualité de paysages**, dans toutes ses composantes, du grand paysage au paysage habité ;
- **L'accompagnement du vieillissement** de la population ;
- **La diversification de l'offre de logements**, pour tenir compte du vieillissement et retenir les nouveaux arrivants ;
- **La valorisation et diversification agricole** ;
- **Le maintien des entreprises**, dont il faut accompagner la transformation et la transmission ;
- **Le renforcement de l'économie présentielle et artisanale**, diffuse sur l'ensemble du territoire ;

- **Le développement des potentialités touristiques sous exploitées**, à structurer et étoffer en termes de capacités d'hébergement ;
- **La valorisation de l'offre commerciale et de services à la population**, concentrée sur les bourgs et fragilisée, élément majeur de l'équilibre et de l'attractivité du territoire.

Le Quercy Blanc, entre paysages identitaires et dynamiques hétérogènes



2. Justification de la stratégie

La stratégie élaborée par la CCQB met en avant l'enjeu d'intégration paysagère et de préservation de la qualité du cadre de vie. Les éléments stratégiques suivants composent le projet et organisent le plan du PADD.

- **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 qui évolue.

- **Le maillage à structurer** : le Quercy Blanc doit valoriser le desserrement de Cahors, tout en renforçant les pôles de Castelnau-Montrâtier et Montcuq. Le tissu de villages et hameaux doit proposer des capacités d'accueil adaptées.
- **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. Cela est d'autant plus important avec la tendance de retour aux campagnes observée depuis la période de pandémie et de confinement.

C'est ainsi l'identité territoriale préservée et mise en valeur qui devient une force afin de répondre aux défis de la ruralité, afin d'attirer de nouveaux habitants et des activités économiques, tout en protégeant les enjeux paysagers, agricoles et naturels qui définissent et enrichissent le Quercy Blanc.

La stratégie choisie par la CCQB est justifiée par les enjeux identifiés et repris ci-dessus. Leur organisation au sein d'un plan de PADD en deux axes relève d'un choix politique éclairé permettant d'appliquer au mieux le projet.

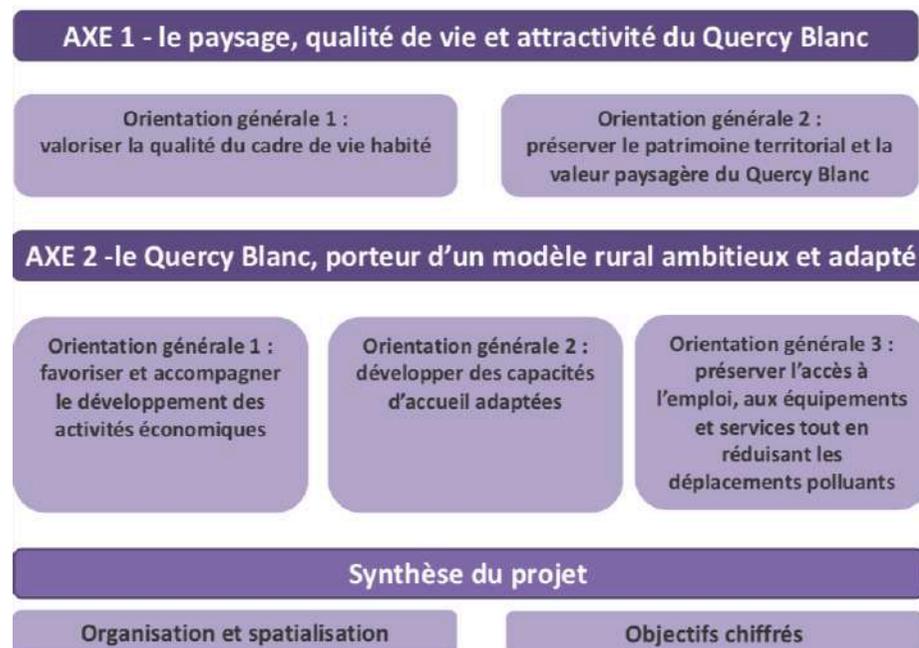
L'entrée est le paysage (axe 1) car c'est un sujet transversal et sensible, qui parle à tous et fédère. Ces valeurs ont été discutées lors de nombreux ateliers et sorties sur le terrain. Les élus de la CCQB ont validé ces valeurs et cela a permis de décliner des critères paysagers qui alimentent les outils du PLUi. Le PADD détaille cela dans l'axe 1, en distinguant l'intégration paysagère du bâti (paysages du quotidien) et la préservation paysagère emblématique (grands paysages).

L'axe 2 expose ensuite le projet urbain. Avec plus de mille logements créés entre 2000 et 2015, soit près de 70 logements par an, et le taux de croissance le plus fort après la CC Lalbenque-Limogne, la CCQB souhaite porter un projet ambitieux permettant de répondre aux enjeux d'accueil d'une population jeune et active, de desserrement des ménages, de maintien des personnes vieillissantes en autonomie, de besoins en résidences secondaires. Pour cela le projet vise à produire 650 logements sur la période 2022-2034, en répartissant judicieusement ces logements pour en diversifier l'offre : constructions neuves, réhabilitations, lutte contre la vacance, locatifs, densification dans les villages ... c'est donc une justification très étayée et

précise qui motive les choix proposés dans l'axe 2 du PADD, en évaluant les impacts et en déclinant des accompagnements susceptibles de protéger les enjeux agricoles, naturels et paysagers, et d'inscrire ce projet dans les transitions en cours.

Au-delà la stratégie est également justifiée par l'ambition des élus de porter un projet de ruralité résolument moderne. En tenant compte du patrimoine et des ressources territoriales, en arbitrant au mieux entre les enjeux agricoles, naturels et urbains, en proposant des solutions pour lutter contre le changement climatique et préserver le cadre de vie, la CCQB inscrit son projet politique dans un avenir responsable et raisonnable.

Plan du PADD



2 | JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 DE L'AXE 1 : VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE HABITE

1. Concilier enjeu paysager et bâti résidentiel

Fort de sa géographie et de son identité marquées, le territoire propose en tout premier lieu de préserver la qualité du cadre de vie où vont se positionner les futures constructions. Ainsi les valeurs et critères paysagers vont accompagner tout le projet. C'est ce que détaille cette orientation dans le PADD, qui identifie des types de paysages (habité, ouvert, lié à l'eau...) et des typologies de villages, pour mieux appliquer des critères paysagers adaptés. Cela permet de maintenir la qualité des paysages et d'améliorer la qualité du cadre de vie, par exemple en implantant les constructions dans le respect des caractères villageois, en demandant le maintien ou la création d'éléments paysagers dans et autour des nouveaux quartiers, en préservant certains éléments particuliers comme les coustels ou en limitant les îlots de chaleur. En l'inscrivant ainsi dans le PADD, cela engage la CCQB à proposer des applications grâce aux outils du PLUi. On retrouvera cela notamment dans le règlement écrit et l'articulation des zones U/AU et N/A, et le recours à la notion de zones « p » c'est-à-dire préservée en terme d'enjeu paysager.

2. Accompagner le bâti agricole et économique dans son intégration paysagère

Parce que le Quercy Blanc est particulièrement préservé des défauts d'intégration des bâtiments d'exploitation agricole, l'enjeu de ne pas relâcher l'effort est important dans le projet. Cette justification est suffisante pour prioriser l'intégration paysagère du bâti agricole, mais cela est aussi étayé par la préoccupation des élus de trouver des solutions d'accompagnement applicables et pragmatiques. En effet cette orientation vise aussi à favoriser la

transmission et la diversification de l'outil de production et ses évolutions futures, dans un contexte flou quant aux directions possibles pour l'agriculture sur le Quercy Blanc. Allons-nous vers un développement des filières hors-sol, vers des diversifications transversales ou de filières ? vers une installation accentuée de nouveaux exploitants pratiquant des types de cultures plus locales ? Tout cela doit être appréhendé dans le PLUi et favorisé pour que l'agriculture, principale économie du territoire, conditionnant l'utilisation des sols et donc l'évolution des paysages, puisse évoluer dans le respect des valeurs paysagères du Quercy Blanc.

Les paysages agricoles, de boisements, des grands horizons sont donc identifiés pour être préservés. Le PLUi développe dans ses outils des règles et mesures favorisant le maintien d'une ambiance jardinée et ouverte, des interfaces entre villages et glacis agricoles, des horizons ouverts et lointains préservés.

C'est la même logique qui prévaut à l'intégration des autres bâtiments d'activités économiques, que ce soit au sein des ZAE comme dans le reste du territoire : les éléments propres au site seront identifiés et préservés, notamment dans les orientations d'aménagement, pour permettre une inscription des projets dans le respect de leur environnement immédiat et lointain.

3 | JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 DE L'AXE 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE TERRITORIAL ET LA VALEUR PAYSAGERE DU QUERCY BLANC

1. Préserver le patrimoine paysager emblématique du Quercy Blanc, sa qualité et son attractivité

Quiconque traverse la CCQB ne peut ignorer son identité paysagère forte et continue, dont le sous-sol à la teinte uniforme blanchâtre a donné son nom à cette région naturelle. C'est ce que les élus ont souhaité préserver et mettre en valeur dans cette orientation : justifier que le patrimoine du Quercy Blanc est un élément fort du projet. Ainsi la démarche a consisté à décrire, analyser, partager et formaliser des valeurs paysagères avec tous les acteurs du territoire (élus, personnes ressources, public). Ces valeurs paysagères partagées, reconnues ainsi d'intérêt général ont été déclinées en critères paysagers, susceptibles d'être appliqués et respectés dans les différentes règles et mesures du PLUi.

Par exemple, le critère paysager « maintenir les points de vue sur les villages et hameaux » se décline en choix concernant le zonage, en mesures traduites dans le règlement et les OAP.

2. Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

Autant que le patrimoine agricole, le patrimoine naturel a été identifié comme un élément fort du patrimoine paysager du Quercy Blanc. Les cordons boisés couronnant les serres et pechs, les ripisylves soulignant les berges des cours d'eau, les mosaïques de haies et bosquets parcourant les coteaux et les plaines, les parcelles de pelouses sèches dominant les buttes et crêtes... sont autant de secteurs « naturels » constituant la trame verte et bleue de la CCQB. C'est donc une première justification qui vient en complément de l'accompagnement de l'outil agricole, afin de préserver le patrimoine naturel constitué de la TVB. Celle-ci sera protégée, notamment en édictant des mesures claires et fortes dans les outils du PLUi, comme l'identification d'un zonage Ne et Ae préservant les fonctionnalités écologiques, et rendant l'installation de constructions ou l'artificialisation exceptionnelles.

La préservation de la qualité du cadre de vie des habitants n'est pas la moindre des justifications de cette orientation. Les élus de la CCQB sont soucieux de maintenir et renforcer les conditions du bien-vivre en Quercy Blanc pour les habitants, et de créer les facteurs d'attractivité pour les populations souhaitant s'installer dans des campagnes à forte identité rurale. Cela contribue à rapprocher les gens entre eux, à créer des conditions de convivialité et de mobilité locales au sein de lieux de vie qui font lien. C'est pourquoi les éléments de nature ordinaire sont pris en compte et feront l'objet de mesures de préservation ou de création, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Loin du tourisme de masse, le territoire souhaite se tourner vers le tourisme familial, d'itinérance et de terroir. Une telle qualité naturelle, agraire et paysagère est un élément fort d'attractivité qui a motivé le fait de protéger les éléments du patrimoine naturel au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments ponctuels ou linéaires (haies, murets, mobilier agricole traditionnel...) qui participent de la qualité paysagère et renforcent la richesse de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

3. Prendre en compte le patrimoine agricole comme élément de qualité paysagère du Quercy Blanc

La démarche engagée lors de l'élaboration du PLUi a reposé sur la co-construction de tous les éléments du projet, à toutes les étapes. C'est cela qui a permis à tous les participants de constater que si le paysage du Quercy Blanc est si identitaire et précieux, c'est aussi en grande partie par l'utilisation agricoles des sols, passée, présente et future. C'est donc un patrimoine, au sens héritage à préserver, valoriser et transmettre, que le PLUi doit appréhender. Mais c'est aussi l'idée, très partagée grâce aux ateliers effectués, que l'agriculture fait évoluer les paysages, entretient leur richesse et leur variété, dans une grande mosaïque où des éléments communs d'ordre géomorphologiques et pédologiques structurent un canevas de parcelles composant ce patrimoine agricole et paysager.

Cette compréhension profonde du territoire a permis de partager des valeurs communes sur les éléments bocagers, parcelles, d'inscription du bâti agricole. Cela a permis aussi de justifier les mesures pour préserver ces valeurs des aménagement ou des projets urbains trop perturbants, ou pour concilier ce patrimoine agricole avec les autres éléments : villageois, naturels, touristiques...

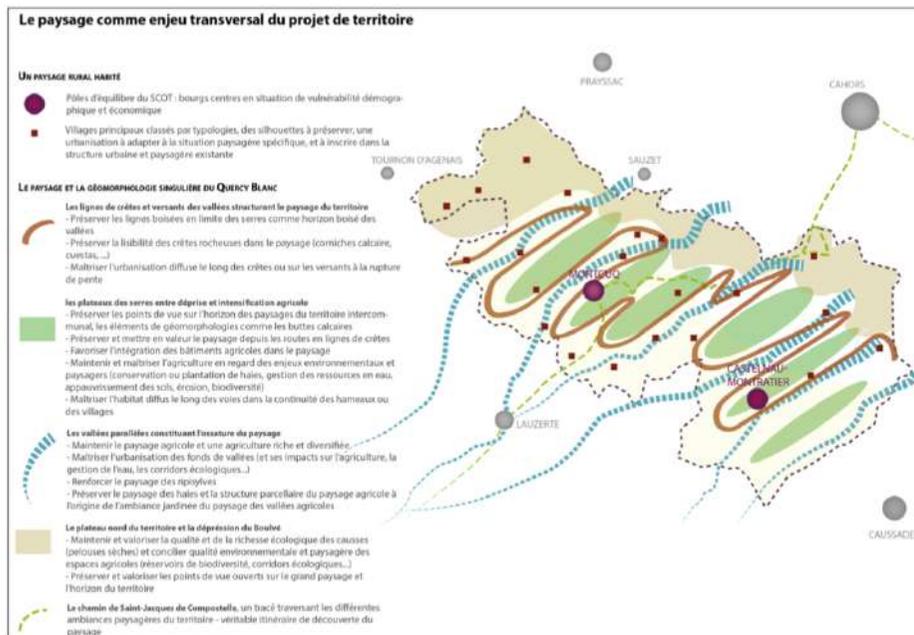
Nous rappelons dès ce stade que l'impact sur les aires d'appellation est faible et n'entraîne pas de réduction substantielle au sens de l'article D112-1-24 du Code Rural.

4. Anticiper les changements climatiques en limitant l'exposition à ses impacts

Les paysages du Quercy Blanc sont composés de plusieurs éléments en équilibre fragile et évolutif que sont l'agriculture, les éléments naturels, le bâti, les fonctionnements de la société. La réalité incontestable du réchauffement climatique a amené les élus de la CCQB vers des résolutions fortes pour lutter

contre ses impacts et faire du patrimoine paysager un élément de cette lutte. Car préserver ce patrimoine c'est :

- lutter contre la dégradation de la ressource en eau, par exemple en préservant les éléments boisés et les zones humides,
- prévenir les effets des canicules, par exemple en proposant des îlots de fraîcheur dans les zones urbaines et à urbaniser,
- proposer une gestion raisonnée des eaux pluviales, par exemple en maintenant des noues aériennes dans les OAP ou en limitant l'imperméabilisation des zones à urbaniser,
- réduire les besoins en déplacements, par exemple en proposant des mesures du paysages du quotidien visant à rendre plus agréable les mobilités douces.



Les orientations relatives à l'enjeu paysager sont donc nombreuses et développées dans l'axe 1 du PADD. leurs justifications détaillées ici montrent le caractère complémentaire des action à mener pour préserver et valoriser le patrimoine paysager du Quercy Blanc.

4 | JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 DE L'AXE 2 : FAVORISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Affirmer le rôle des pôles en maintenant le tissu rural

L'enjeu premier identifié par les élus est le maintien d'un équilibre territorial permettant aux deux pôles d'équilibre de conserver leur rôle. Entre 1999 et aujourd'hui, la part de la population de Castelnau-Montratier et de Montcuq a fortement baissé, ce qui risque de les fragiliser au point de ne plus pouvoir maintenir le niveau de services, d'équipements et d'emplois qu'ils proposent actuellement. L'éloignement constaté d'une grande partie du territoire des autres pôles extérieurs rend d'autant plus importante la position de Castelnau-Montratier et de Montcuq.

C'est enjeu justifie donc l'attention des élus pour proposer dans le projet urbain de favoriser tout ce qui peut maintenir et renforcer la position des deux pôles de la CCQB.

Au-delà, le fait d'insister sur ce point permet d'accompagner d'autres enjeux liés : le vieillissement de la population et la perte d'autonomie, la gestion de mobilités et le recours aux mobilités douces, la transition rurale qui s'annonce impliquant des circuits locaux et des communautés villageoises plus solidaires ... tout cela exige des polarités locales fortes et dynamiques, générant leur propre économie de proximité.

Mais ces polarités doivent fonctionner avec un tissu rural qui doit être lui-même vitalisé afin de faire face aux enjeux cités. L'urbanisme des années 2000, proposant une polarisation des projets urbains à tout crin a vécu. On ne peut nier le fait rural et souhaiter vider les campagnes au profit de métropoles ou

d'agglomérations toujours plus étendues. On ne peut fonctionnaliser les espaces en déterminant à l'avance que les espaces doivent être d' « habitat », de « loisirs », d' activités »...

Cette ruralité-là a été réfutée par les élus de la CCQB, dans le sens de ce que le SCoT CSL a lui-même remis en cause.

Cela justifie donc les mesures prévues dans le PLUi pour permettre aux autres communes de la CCQB de bénéficier du projet de développement territorial.

2. Renforcer la dynamique économique du territoire

Si l'orientation insiste sur le développement économique, c'est une volonté forte de la CCQB de montrer que le projet territorial ne s'occupe pas que d'urbanisme. Deux justifications permettent de comprendre cette volonté :

- La ruralité c'est avant tout un maillage d'activités diverses diffusées sur l'ensemble du territoire. Le projet rural est donc de maintenir et de développer ces activités, qui enrichissent le territoire et fixent des emplois. A l'instar du SCoT, le PLUi ambitionne de développer ces économies sur toute la communauté de communes.

- Proposer une ambition d'attractivité territoriale, c'est se donner les moyens d'accueillir des populations susceptibles de travailler sur le territoire. C'est donc favoriser les économies productives (agriculture, industrie) et présentes (commerce, artisanat, services) pourvoyeuses d'emplois. Cela permettra de lutter contre l'isolement, le déclin démographique, la perte d'autonomie, l'abandon du patrimoine bâti, mais aussi d'organiser les nouvelles économies locales et les déplacements de proximité.

Ces ambitions largement justifiées et décidées par les élus vont se déployer sur l'économie productive, agricole, présente, touristique, mais également sur le commerce, la formation, l'économie sociale et solidaire, l'économie numérique et collaborative.

3. Accompagner et soutenir l'économie agricole

Dans le prolongement de l'orientation précédente, et parce que la CCQB a identifié dès le diagnostic l'importance de l'économie agricole sur son territoire, le projet porte une attention particulière et le justifie de la façon suivante :

L'économie agricole de la CCQB est une des plus dynamiques du département :

- Elle génère 21 % des emplois et occupe 12 % des actifs,
- Elle concerne de nombreuses filières à haute plus-value,
- Elle respecte les terroirs et propose des pratiques respectueuses de l'environnement et de l'humain,
- Elle façonne le cadre de vie et les paysages.

Ces justifications ont permis de réfléchir à un modèle agricole qui fera face aux évolutions inéluctables liées au changement climatique. Le PLUi propose donc des mesures de protection des potentiels agronomiques et des modèles économiques, notamment par le zonage agricole et par des règles facilitant la diversification-transmission des exploitations (STECAL).

4. Développer et valoriser le tourisme

La fréquentation touristique est en constante augmentation sur la CCQB, en lien avec une position à la croisée de grands sites, des paysages et un bâti pittoresque et accueillant, un potentiel d'hébergement familial important.

De plus l'économie touristique est une des clés du développement local proposé dans les orientations précédentes.

C'est pour cela que le développement de cette filière doit conjuguer la préservation du patrimoine paysager et bâti et la protection des silhouettes villageoises, la mise en valeur des aménités touristiques et notamment les chemins de randonnée, la diversification de l'offre d'hébergement en permettant l'installation de projets.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT CSL et pour aller dans le sens de la nouvelle loi « climat et résilience », la CCQB souhaite conserver au mieux ces espaces naturels, forestiers et son outil de production agricole. Diminuer de 50 % la consommation des terres Naturelles, Agricoles, Forestières, proposer des densités de logements plus importantes, réduire l'artificialisation à la parcelle, sont donc des objectifs tout à fait justifiés.

5 | JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 DE L'AXE 2 : DEVELOPPER DES CAPACITES D'ACCUEIL ADAPTEES

1. Une offre de logements adaptée aux ambitions du territoire

La CCQB ambitionne de maintenir son rythme de constructions de logements à partir de la tendance longue observée depuis 2000. Cela est justifié et réaliste car celle-ci intègre la période forte de 2000-2010 et l'infléchissement constaté depuis 2010.

Le rythme de 60-65 logements par an est donc retenu afin de construire le projet territorial pour la période 2022-2034. Il est composé par les résidences principales et secondaires à hauteur de 2/3-1/3, ce qui est compatible avec les attendus du SCoT (mesure...).

Mais ce qui justifie encore plus la déclinaison du projet de logements du PLUi, c'est la recherche d'une offre plus adaptée à l'accueil des populations d'aujourd'hui, au vieillissement des habitants présents, aux respects des équilibres territoriaux, au maintien d'un cadre de vie rural de qualité. Tous ces enjeux conditionnent et légitiment les orientations de production de logements, en termes de typologies, de localisation, de densité, d'intégration et de mise en lien...

Cette présente orientation s'intéresse plus précisément à la composition de l'offre de logements et à sa déclinaison quantitative. Les nouvelles constructions occupent 80 % du projet, et comme nous l'avons vu plus haut, se positionnent surtout sur les pôles, au plus près des commerces et services. La valorisation du bâti existant se répartit entre la reconquête de logements vacants et les changements de destination, à hauteur de 1/3-2/3. C'est une répartition qui fait progresser le recours au bâti existant, tout en répondant aux attentes des populations souhaitant accéder à la propriété.

Au-delà de ces mesures et de celles qui suivent, un point très positif est la volonté, à partir de ce PLUi, des élus pour lancer une véritable politique de l'habitat. Cela s'est notamment concrétisé par le lancement des démarches « Petites Villes de Demain » pour Castelnau-Montratier et Montcuq avec le recrutement du personnel pour leur animation..

2. Une consommation foncière modérée

Cette orientation est justifiée par le souhait d'un renversement de tendance. La période précédente a vu une consommation et une artificialisation excessives d'espaces, que ce soit pour de la résidence, des activités, des espaces communs... Ce constat implacable est national, et débouche sur des textes de plus en plus draconiens pour réduire cette pression sur les terres agricoles et naturelles.

Cette orientation est justifiée par le respect des textes en vigueur et à venir (loi « climat et résilience »). Le code de l'urbanisme (ne serait-ce que l'article L.151-4 demandant à justifier les objectifs de modération de consommation d'espace dans le rapport de présentation) et le DOO du SCoT CSL (mesures

P81 et P82) ont donc été respectés afin de décliner une ambition forte. Cette ambition est également justifiée par les enjeux dégagés du diagnostic : la préservation des paysages identitaires du Quercy Blanc (donc produire des formes urbaines compactes, localisées et intégrées), le respect des fonctionnalités de la TVB et des secteurs agricoles (donc éviter au mieux tout artificialisation dans ces espaces). Cela justifie les mesures suivantes :

- Si la tendance entre 2008 et 2018 était d'avoir 90% des nouveaux logements en constructions neuves, le PLUi propose de réduire cette part à 80% ;
- Si la superficie mobilisée pour l'urbanisation en extension était de 100 ha entre 2008 et 2018, le PLUi en mobilise 63 ha, dont 41 ha en zone AU ouverte seulement ;
- Si le constat entre 2008 et 2018 était d'avoir 96% des constructions neuves en extension, le PLUi réduit cette part à 47 % ;
- Si la taille de parcelle constatée par construction neuve était de 3300 m² entre 2008 et 2018, le PLUi propose une densité de logements qui la fait passer en moyenne à 1800 m². Avec naturellement des adaptations en fonction des secteurs.

En conclusion les efforts engagés par la CCQB pour réduire la consommation et l'artificialisation des sols sont importants et traduisent bien cette orientation du PADD. Nous détaillerons plus loin le principe de densification au sein du tissu urbain et d'artificialisation limitée à la parcelle dans les règles du PLUi.

3. Proposer un nouveau modèle de développement urbain

A partir des constats du diagnostic, différenciant les enjeux d'accueil de population en fonction des trois secteurs distincts dans leur évolution démographique (les pôles, les communes sous influence de Cahors, les communes rurales), le PADD propose de décliner des modèles d'urbanisation adaptés à chacun.

Les justifications de cette orientation se trouvent en premier lieu dans les attendus du SCoT CSL, qui demandent de produire 55% des logements au sein des pôles de la CCQB. Mais cette mesure doit être adaptée et rendue opérationnelle au sein du projet. La notion de pôle a d'abord été analysée. Les

élus ont retenu chaque bourg-centre avec sa zone d'influence directe, déterminée à partir de l'isochrone 10 minutes en voiture. En effet les études socio-géographiques métropolitaines s'accordent sur un seuil d'influence d'un pôle rural, qui propose des services de proximité et intermédiaires, se situant à l'intérieur de l'isochrone 13 minutes en voiture.

Les temps de déplacements moyens des français confirment ces comportements de vie à environ 10 minutes de voiture entre leur domicile et leurs occupations.



Il est même intéressant de constater que l'accès aux services médicaux de Castelnau-Montratier et Montcuq est plus rapide dans l'isochrone défini (moins de 10 minutes en voiture) que dans les pratiques constatées en France (schéma ci-dessus). De fait, orienter l'urbanisation future à moins de 10 minutes en voiture des pôles de la CCQB est une ambition forte, une exigence voulue par les élus pour dynamiser ces deux bourgs-centres, permettant de diminuer notablement les déplacements et d'organiser au mieux les mobilités.

Cela signifie que les populations à l'intérieur de cet isochrone auront tendance à recourir aux commerces, équipements et services du pôle ; au-delà de cet isochrone, les pratiques seront fonction des pôles fixant les emplois du ménage, la scolarisation des enfants, ce qui amènera à faire ses courses, ses activités, sur des pôles extérieurs. Cela impacte donc le niveau de services de ces pôles d'équilibre, mais également l'inclusivité urbaine et la création de communautés villageoises renforçant la ruralité.

C'est pour cela que les élus ont souhaité décliner des modèles d'urbanisation différenciés qui adaptent le potentiel de logements selon ces trois espaces :

- Sur les pôles de Montcuq et Castelnau-Montratiat : l'urbanisme polarisant mixte permet de concentrer le potentiel de logement non seulement à moins de 10 minutes en voiture, mais pour une grande partie à moins de 10 minutes à pied ;
- Sur les communes connaissant le phénomène de résidentialisation dû au desserrement de Cahors, l'urbanisme résidentiel inclusif est systématiquement recherché, via la densification et des zones d'extension intégrées aux existantes ;
- Sur les communes connaissant le phénomène de résidentialisation dû au desserrement de Cahors, l'urbanisme résidentiel inclusif est systématiquement recherché, via la densification et des zones d'extension intégrées aux existantes ;
- Sur les communes rurales plus loin des pôles et infrastructures, un urbanisme pré-opérationnel proportionné va permettre de choisir au mieux les secteurs de production de logements. Cela pour lutter contre la rétention foncière, véritable fléau des projets urbains en milieu rural.

Ce PADD a été réalisé en co-construction avec les élus du COPII et des communes, entre avril 2019 et décembre 2019, puis débattu par le conseil communautaire après consultation des communes le 12 décembre 2019.

6 | JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 3 DE L'AXE 2 : PRESERVER L'ACCES A L'EMPLOI, AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES TOUT EN REDUISANT LES DEPLACEMENTS POLLUANTS

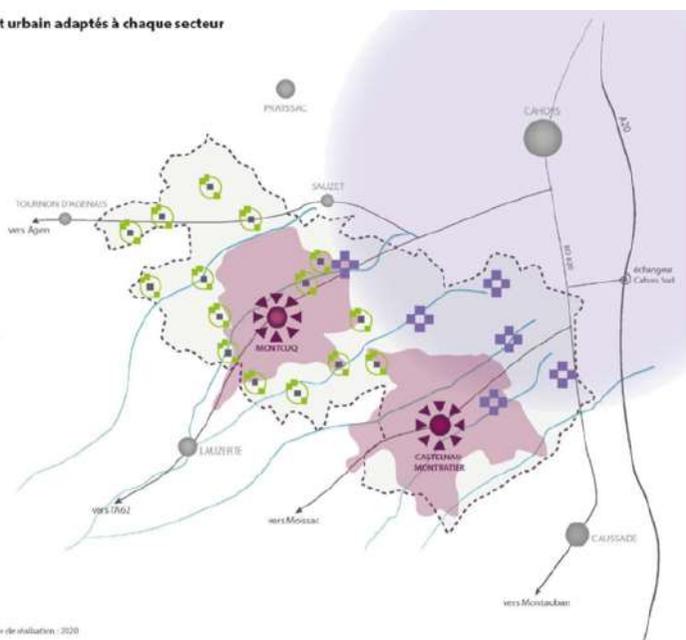
1. Conforter le maillage territorial pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

Le projet porte une ambition forte en termes de lutte contre le changement climatique et de transition écologique. La géographie particulière du Quercy Blanc, son maillage territorial, son réseau routier complexe entre vallée et reliefs, rendent les habitants largement dépendants de la voiture individuelle. Ce constat a amené les élus à privilégier dans le projet des types d'urbanisme permettant de réduire les mobilités. Attention, le constat est aussi de dire que sur ces enjeux, les politiques publiques et la planification ne peuvent fonctionner qu'avec des changements de comportement individuel. En effet, privilégier l'installation à moins de 10 minutes en voiture ou à moins de 10 minutes à pied d'un pôle s'accompagne forcément d'une évolution des pratiques des populations pour marcher, pratiquer le vélo ou rationaliser la voiture.

Mais c'est un pari pris par la CCQB et comme vu plus haut, le fait de proposer un urbanisme polarisant sur les pôles et un urbanisme inclusif sur les communes sous influence de Cahors, et d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs toujours proches des villages, est un moyen de s'engager dans la réduction des mobilités et des émissions de GES.

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 de réseaux de services et d'équipements
> réorganisation des parcours résidentiels et de l'offre en logements sociaux à la hauteur pour tous (accès, mobilité de l'habitant...)
- LES COMMUNES SOUS INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION DE CAHORS : POUR UN URBANISME RÉSIDENTIEL INCLUSIF**
Encadrer les dynamiques résidentielles pour améliorer la lisibilité 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'opérationalité des projets d'urbanisme
> schéma de services d'aménagement performants
> favoriser les projets et impacts de territoire



De plus, le renforcement de l'attractivité des pôles va permettre le maintien, voire le développement, de services et équipements de proximité, et ainsi fixer encore les populations à proximité dans leurs activités.

L'urbanisme inclusif et d'opportunité sur les hameaux peut également permettre de favoriser les proximités intergénérationnelles et ainsi lutter contre la perte d'autonomie des ménages vieillissants et isolés. Les STECAL doivent notamment être justifiés par cet enjeu intergénérationnel.

Cette approche intégrée de confortement d'un maillage territorial, avec le recours aux outils réglementaires, est donc pleinement justifiée, compte tenu des enjeux propres au Quercy Blanc et de l'ambition de réduire les déplacements polluants.

2. Diversifier les modes de déplacements

Le constat est sans appel sur la CCQB, la voiture individuelle est le mode de déplacement inévitable pour la grande majorité des habitants. Cette contrainte justifie donc les orientations détaillées plus haut, ainsi que les ambitions portées par les élus pour :

- Améliorer la visibilité des lignes de transports en communs, surtout entre les pôles et Cahors ;
- Privilégier les mobilités collaboratives en rendant plus nombreuses , fréquentées et sécurisées les aires de covoiturage ;
- Renforcer le rôle de plateforme multimodale des pôles ;
- Connecter les zones urbaines et à urbaniser vers les bourgs et entre elles, par des OAP intégrant des exigences de voies douces et interconnectées.

Le diagnostic a précisé les enjeux sur ces sujets. Par exemple le covoiturage spontané a été observé fréquemment et ne justifie pas forcément d'inventer des sites de covoiturage initiés par la collectivité. L'intérêt est plus de faciliter ceux choisis par la pratique spontanée des habitants, et d'améliorer leur visibilité et leur sécurisation. Le PLUi ne peut pas tout dans ce domaine, mais il engage des outils pouvant modifier et faciliter les comportements futurs, et permet à la collectivité de prendre conscience et de s'engager vers des actions publiques permettant d'appréhender ces problématiques mobilitaires.

3. Les perspectives de développement d'un nouveau modèle rural

Tout projet territorial se pose les questions pourquoi ? comment ? où ? quand ? C'est-à-dire : les raisons de la démarche, les moyens, et la planification dans l'espace-temps de son territoire. A la question du « pourquoi » et parmi d'autres raisons, les élus de la CCQB ont répondu que c'était pour affirmer le modèle rural du Quercy Blanc et l'inscrire dans un développement ambitieux et capable d'aborder les transitions.

Cette raison est motivée et justifiée par un fait majeur : l'espace rural va jouer un rôle essentiel dans la transition climatique et écologique. Le diagnostic et le PADD ont été construits avant la crise pandémique, et celle-ci a confirmé certaines tendances. Même si nous sommes loin d'un retour aux campagnes et d'un boum de l'installation de nouveaux habitants ou activités (cf POPSU Territoires : exode urbain, petits flux, grands effets, les mobilités résidentielles post Covid – février 2022), la notion même de ruralité a fortement évolué. Elle (re)devient :

- un espace d'accueil de population en recherche de bien-être actif et non plus de simple confort passif et artificiel,
- un lieu de partage et de solidarité, où exister c'est agir avec les autres et dans un environnement partagé,
- un domaine des possibles pour de nombreuses économies et notamment pour l'agriculture, la valorisation de ressources et la production d'énergies renouvelables.

La ruralité c'est avant tout un espace où une agriculture est une activité économique majeure façonnant les paysages, où le maillage territorial est constitué de bourgs, villages et hameaux séparés par des espaces occupés par l'agriculture et la nature, où une société a historiquement développé des fonctionnements en lien avec des terroirs et un environnement, dans un respect implicite et durable.

Les élus de la CCQB ont décidé de parier sur ce renouveau des campagnes et portent dans leur projet de PLUi des ambitions qui revendiquent une ruralité assumée et durable. Cela en favorisant par les outils du PLUi :

- L'accueil et l'ancrage des nouvelles populations, et le développement d'une économie plus locale et plus solidaire,
- Le respect des espaces agricoles, naturels et forestiers, et leur consommation modérée pour l'urbanisation nouvelle,
- La lutte contre tous les impacts du changement climatique et l'engagement dans une transition énergétique qui profite avant tout aux populations et à la collectivité.

Ce PLUi est l'occasion d'organiser ces transitions de société, et de montrer par l'exemple que les collectivités et leurs élus sont engagés et soucieux de l'avenir de leurs populations et de leur environnement.

Partie 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Source : Lot tourisme

1 | PREAMBULE

1. Délimitation des enveloppes urbaines et des zones U, A et N

Les enveloppes urbaines ou taches bâties

La délimitation des enveloppes urbaines (terminologie du SCoT de Cahors et du Sud du Lot) ou tâches bâties, suit les préconisations du SCoT de Cahors et du Sud du Lot. La mesure P82 définit les enveloppes urbaines de la façon suivante :

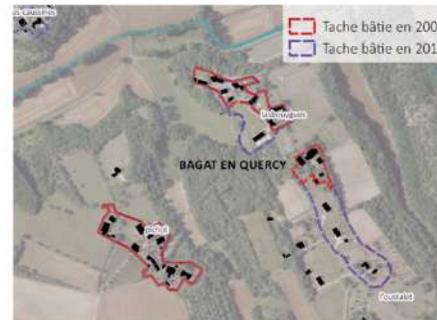
Ligne virtuelle continue, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Le SCoT ajoute des critères pour qualifier cette définition (historique, densité, paysage, réseaux et équipements...) et considère que les zones U et AU bâties des documents d'urbanisme existants peuvent constituer ces enveloppes urbaines. Les critères du SCoT ont ensuite été vérifiés lors de missions terrain systématiques, qui ont extrait des tâches bâties les corps de ferme importants, les secteurs ne constituant pas un hameau ou un village avec une densité, une forme urbaine lisible, ou manquant de réseaux ou équipements.

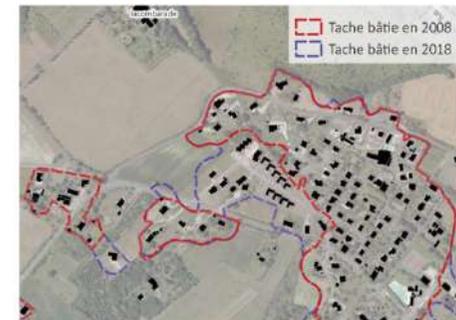
C'est dans le respect de cette mesure que les enveloppes urbaines ont été délimitées, et ont permis de déterminer la consommation des ENAF entre 2008 et 2018 (différence d'enveloppes urbaines entre les deux dates).

La carte ci-dessous extraite d'un cahier communal (cf annexe 1 du rapport de présentation) présente ces tâches bâties ou enveloppes urbaines entre 2008 et 2018, localisant ainsi la consommation des ENAF à la parcelle près.

Présentation de la consommation foncière à partir de l'extension de la tache bâtie (extrait des cahiers communaux)



Hameau Lasbouygues à Bagat-en-Quercy



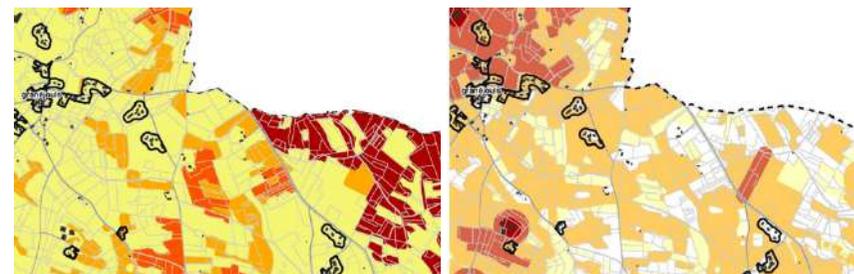
Secteur Bertines à Casteinau-Montratier

La délimitation des zones U

Dans le prolongement de ce travail de détermination des enveloppes urbaines, des ateliers en commune ont permis d'analyser les cartes avec les élus locaux et de définir les zones U constitutives du zonage du PLUi. Les documents d'urbanisme en vigueur ont pu être critiqués, les capacités des réseaux-desserte précisées.

Ces enveloppes urbaines ont également été confrontées aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers déterminés dans le diagnostic. Ainsi lors de la confrontation avec ceux-ci, et en discussion avec les élus communaux et du COPIL, des réajustement ont permis de respecter ces enjeux.

Cartes confrontant les enveloppes urbaines avec les enjeux environnementaux et agricoles (cahiers communaux)



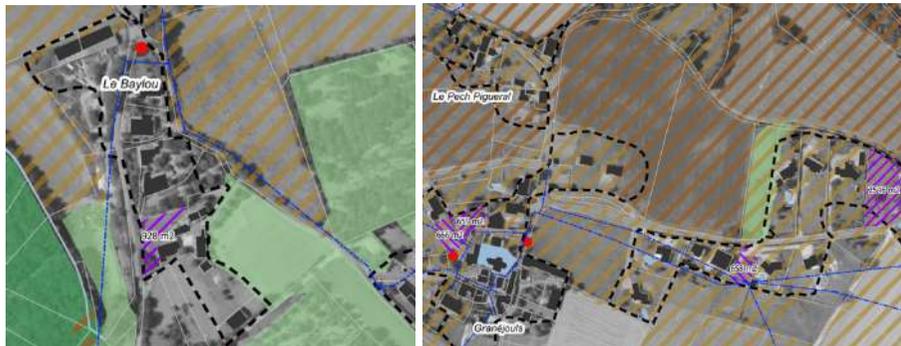
Les potentiels de densification bruts ont également fait l'objet d'une analyse factuelle pour retenir un coefficient de rétention foncière adapté à chaque situation, et ainsi déterminer le potentiel net, c'est-à-dire celui qui est mobilisable pour de la construction dans le cadre du projet porté par le PLUi.

Potentiel brut de densification (extrait des cahiers communaux)



Dans la plupart des cas, ces potentiels de densification sont aujourd'hui des jardins, des parcelles cultivées, des parcelles boisées ou des friches. Elles ne sont pas toutes destinées à être densifiées. Parfois, cela n'est pas possible, et parfois, cela n'est pas judicieux.

Exemples de potentiels de densification retenus au sein des enveloppes urbaines de Lhospitalet (extrait des cahiers communaux)



Ainsi le travail de diagnostic du territoire, l'application des mesures du SCoT, le travail de terrain complémentaire et les ateliers communaux ont permis de délimiter les zones U dans leur première version. C'est un travail de co-construction croisant l'analyse factuelle et experte avec l'expérience locale.

La délimitation des zones A et N

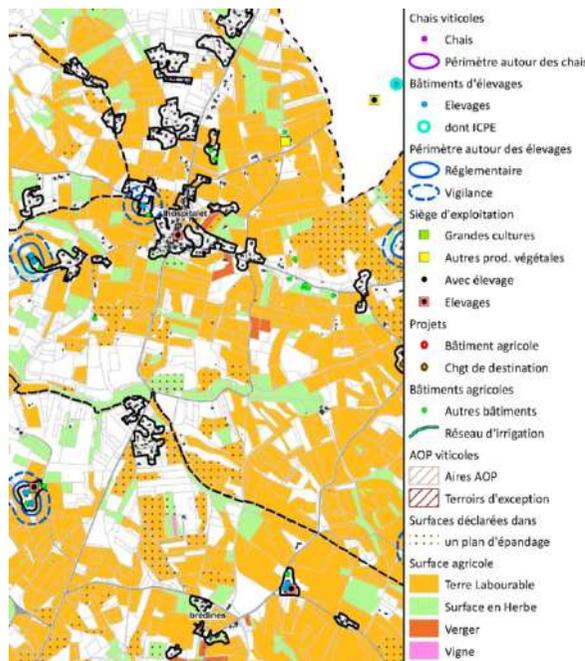
Pour définir les zones A, les données statistiques et cartographiques disponibles ont été confrontées aux déclarations de tous les exploitants agricoles lors d'ateliers en octobre et novembre 2018.

Les éléments identifiés sont de divers types :

Surfaces exploitées : déclarées ou non à la PAC, types de cultures (notamment identification des cultures perennes, des cultures annuelles et des surfaces toujours en herbe), déclarées dans un plan d'épandage ;

- Types de terroirs sur la base de la nature des roches ;
- Irrigation collective : canalisations des réseaux gérés une association syndicale autorisée d'irrigation et périmètre déclaré du syndicat (parcelles desservies) sources UASA du Lot ;
- Bâtiments des exploitations : sièges d'exploitations, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevages avec le type d'élevage et régime réglementaire (ICPE, RSD), autres bâtiments agricoles, projets de nouveaux bâtiments ou sur des bâtiments existants, bâtiments non agricole, bâtiments avec un potentiel de changement de destination ;
- Zonages d'appellations : Aires parcellaires des appellations viticole (source INAO) et surfaces reconnues comme terroirs d'exception en zone AOC Cahors (source Syndicat de défense du vin de Cahors).

Pour chacun de ces éléments un niveau d'enjeu a été appliqué en fonction de son intérêt comme potentiel de production et/ou pour prendre en compte les obligations réglementaires (règles sanitaires, prescriptions du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, ...). Pour certains éléments un périmètre avec un niveau d'enjeu associé à été appliqué (bâtiments d'élevage existants ou en projet, surfaces déclarées dans un plan d'épandage, cultures pérennes en place ou en projet).



Carte des enjeux agricoles (extrait des cahiers communaux)

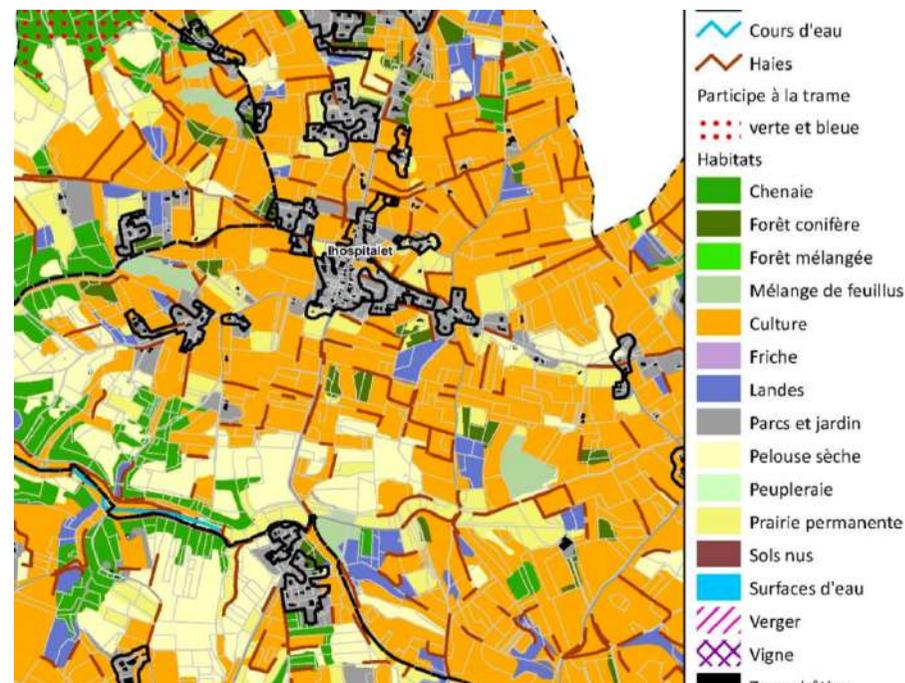
A la suite de travail des définition des niveaux agricoles, et sur la base de données naturalistes couplés à des prospections de terrain, le diagnostic environnemental a permis d'identifier :

- Les milieux naturels dans leurs ensembles (boisements, pelouses sèches, landes, zones humides, cours d'eau, prairies, ...)
- Les périmètres de protections présents sur le territoire (Natura 2000, APB...)
- Les périmètres d'inventaires (ZNIEFF de type 1 et 2)

- Les éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, les corridors et continuités écologiques, les zones sensibles...)

Pour chacun de ces éléments un niveau d'enjeu a été appliqué en fonction de son intérêt écologique et environnemental. Pour certains éléments participants à la Trame Verte et Bleue, un niveau d'enjeu a été rajouté en fonction de la nature du milieu présent (voir critères d'évaluation des enjeux environnementaux).

Le cumul de ces enjeux environnementaux permet de proposer une synthèse cartographique des milieux d'intérêt ainsi qu'une adaptation de la Trame Verte et Bleue du SCOT de Cahors et du Sud du Lot au niveau parcellaire.



Le détail de ces expertises permettant de constater et de localiser à la parcelle les enjeux agricoles et environnementaux est développé dans les cahiers communaux.

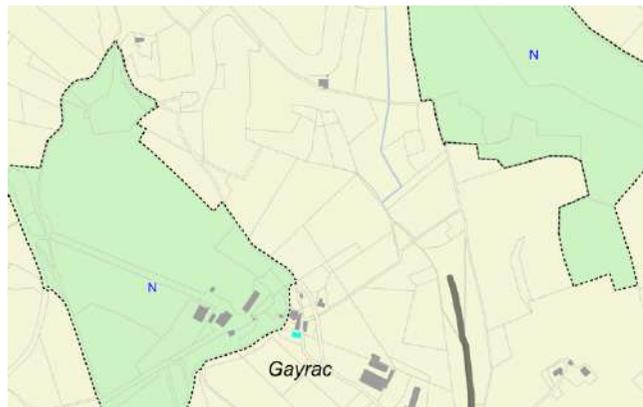
A partir de ce constat Rural Concept a réalisé une expertise sur photographies aériennes et prospections de terrain permettant de délimiter les zones agricoles et les zones naturelles dans leur première version. Les zones agricoles peuvent dans cette lecture contenir des espaces boisés qui participent de la constitution de l'îlot agricole, comme des zones naturelles peuvent être des prairies permanentes ou des pelouses sèches participant à un corridor écologique de TVB.

Un dernier travail de contrôle de ces zones avec les élus a pu affiner la délimitation ponctuellement, et des retouches de limites zones A/N demandées ont été réalisées.

Ainsi les zones A et N du PLUi sont des constatations effectuées à dire d'expert, sur la base de données nombreuses, vérifiées sur le terrain, et confrontées avec l'expérience locale. Les personnes publiques associées et consultées compétentes (DDT, MRAE, CAUE, syndicat GEMAPI, associations...) ont pu contrôler ces zones.

Conclusion

La délimitation des zones A, N et U permet de couvrir l'ensemble de la surface du territoire communautaire. Ce sont des zones constatés, observées, qui ont une réalité tangible et étayée. Compte tenu des différents critères respectés,



Articulation des zones A et N du PLUi (extrait du zonage)

il y a donc des groupes de constructions ou des constructions isolées en zone A et N. Ces constructions de toutes nature ont la possibilité d'évoluer car le règlement écrit précise les conditions d'extension et d'annexes.

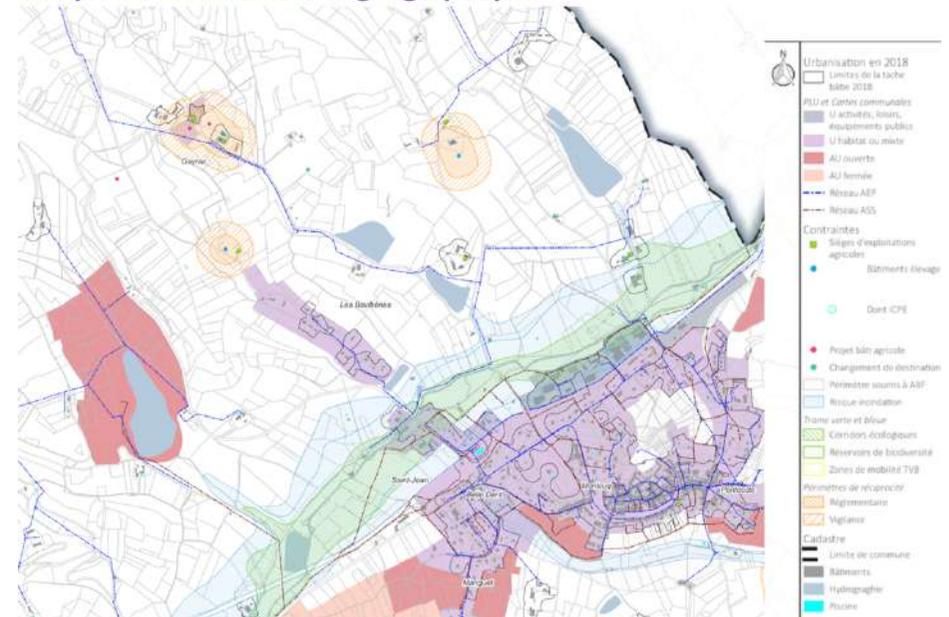
2. Délimitation des zones AU

A partir de ce prézonage, et sur la base de plusieurs sources d'information, des ateliers en COPIL et en communes ont permis de définir et délimiter les zones AU du projet de zonage dans sa première version. Les données utilisées pour cela ont été les suivantes :

- Les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers utilisés sur support SIG
- Le questionnaire communal travaillé par les communes entre mars 2019 et février 2021
- Le prézonage des zones A, N et U
- Les documents d'urbanisme en vigueur
- Le tableau de simulation communal

Les illustrations ci-dessous sont extraites des ateliers COPIL et communaux qui se sont déroulés entre septembre 2020 et mars 2021 ; elles étayent le travail de co-construction à partir de données factuelles et complémentaires pour aider à la décision de la détermination des zones AU.

Le système d'information géographique



Le SIG a été la base de travail interactive permettant de croiser et de commenter toutes les données spatialisées (zonages, enjeux agricoles et environnementaux, prescriptions, servitudes, périmètres de recul, réseaux ...).

Les zones A, N et U

- **Les zones agricoles A sont composées des :**
 - Parcelles cadastrales exploitées (déclarées à la PAC ou non)
 - Zones naturelles (boisement ou landes) incluses au sein de vastes espaces agricoles et présentant des caractéristiques géographiques équivalentes (combes, vallées, plateaux calcaires, ...) afin d'éviter les phénomènes de pastillage
 - Parcelles où des bâtiments agricoles en activité ont été identifiés lors du diagnostic
 - Parcelles (ou partie de parcelles ou de subdivision) où sont implantés du bâti enclavé dans la zone agricole
- **Les zones naturelles N sont composées des :**
 - TVB
 - Zones naturelles non affiliées à des espaces agricoles
- **Les zones urbaines U sont composées des :**
 - Enveloppes urbaines
 - Coalescences d'enveloppes urbaines

La référence aux zones A, N et U du prézonage a permis de conserver une discipline de travail lors de la proposition de zones AU par les élus.

Le questionnaire communal

Quels sont les bâtiments susceptibles de changer de destination dans le temps du projet du PLUi (2021-2034) et répondant aux critères ci-dessous ?

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme stipule que le règlement du PLUi peut, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières désigner les bâtiments pouvant changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi si vous avez des bâtiments susceptibles de changer de destination, il est nécessaire de les localiser sur l'atlas A0, de les décrire, de les photographier, afin de pouvoir les recenser dans le PLUi.

Le tableau page suivante précise les éléments à recueillir (vous pouvez rajouter des lignes au tableau avec le clic droit de la souris), avec une photographie et une localisation sur l'atlas A0 (croix vert vif précise sur le bâtiment concerné).

Localisation/contexte	Description (+ localisation cartographique photographique)	• Propriété • Destination préconisée
Ex : grange en pierres de taille et toiture en tuiles, de # 28x11m, située à proximité de l'exploitation agricole (périmètre sanitaire). Parcelle B26	Ex : Située à proximité de l'exploitation agricole (périmètre sanitaire). Terres alentours agricoles et forestières. Critères de sélection OK pour tout mais à proximité d'un plan d'épandage.	Privée, M Durieux Emile. Habitation

Le questionnaire communal et fait remonter en les harmonisant toutes les informations et observations proposées par les élus communaux dans le cadre de la construction du projet.

Les documents d'urbanisme actuels

PADD St Paul de L - 2010

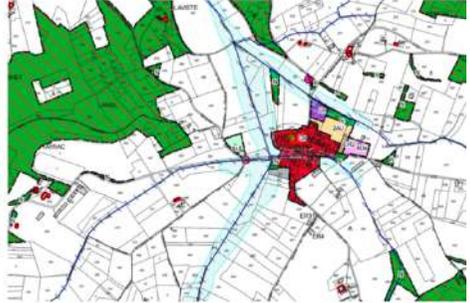
5. Préserver les entités paysagères

La préservation de l'environnement et de la qualité architecturale des espaces bâtis est un point inscrit au Code de l'Urbanisme. Les orientations du PADD doivent donc veiller à les préserver.

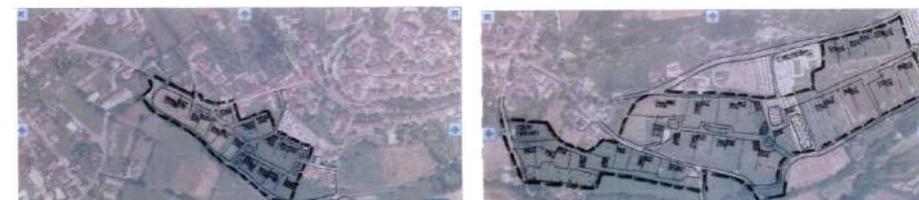
Le PLU doit donc assurer :

- la protection de l'environnement et des paysages : les constructions en créne, ou implantées dans des secteurs où elles seraient visibles de loin sont à proscrire ; la consommation d'espace doit être limitée ; les sites paysagers de qualité sont à préserver impérativement ;
- la conservation des qualités architecturales : le bâti nouveau ne doit pas être implanté dans une zone de bâti traditionnel remarquable, et les constructions doivent respecter certaines prescriptions architecturales (règles d'implantation, de gabarit, de coloris...);
- la mise en valeur du centre-bourg, par une requalification de ses entrées et sorties

Zonage le Boulvé - 2017



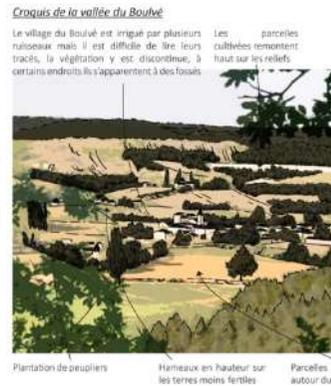
Faubourg de Narcès OAP Montcuq - 2007 Faubourg St Privat et Cuquel



Les documents d'urbanisme actuels ont été des sources de données permettant de valider ou d'écartier des projets en cours, à l'aune de leur actualisation (mise à jour des données réseaux par exemple) et de leur revendication par les élus communaux.

L'enjeu paysager comme clé d'arbitrage

Organisation du village de Saint-Daunès dans sa géographie



L'enjeu paysager est un élément de compréhension et d'arbitrage priorisé dans le PADD. Tout le projet repose donc sur la prise en compte des enjeux paysagers tant du point de vue de l'évolution des grands paysages, que des paysages du quotidien et de l'intégration paysagère des constructions.

La définition du projet cadré par une simulation des potentiels

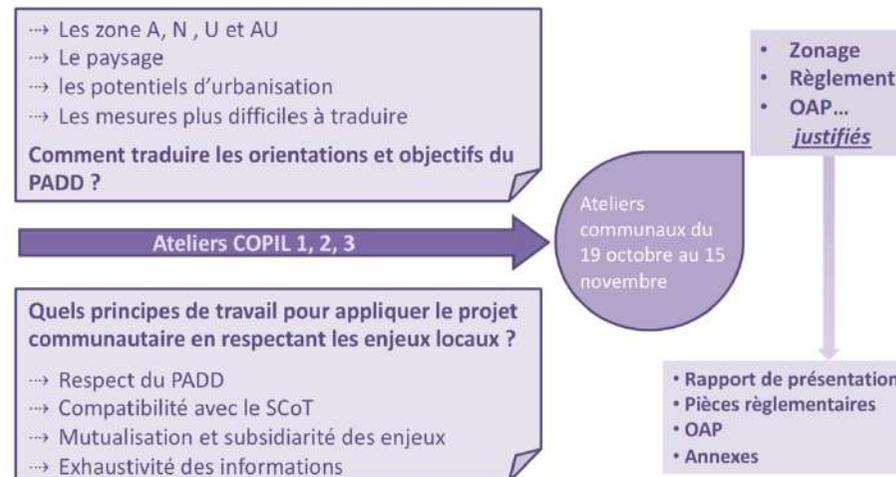
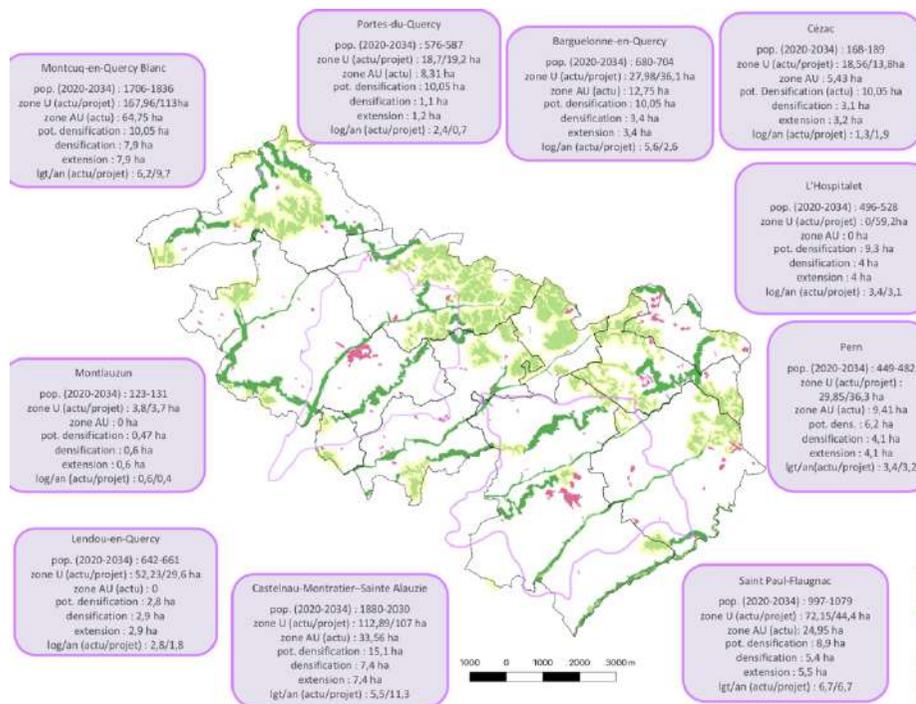
	l'état des lieux										le potentiel																													
	Populati en 1999	Populati en 2003	Populati en 2007	Populati en 2010	Populati en 2014	Populati en 2018	Populati en 2024	Populati en 2034	Populati en 2044	Populati en 2054	Populati en 2064	Populati en 2074	Populati en 2084	Populati en 2094	Populati en 2104	Populati en 2114	Populati en 2124	Populati en 2134	Populati en 2144	Populati en 2154	Populati en 2164	Populati en 2174	Populati en 2184	Populati en 2194	Populati en 2204															
les pôles et leur bassin de vie	2709	3643	3586	3479	3363	3260	3159	3059	2959	2859	2759	2659	2559	2459	2359	2259	2159	2059	1959	1859	1759	1659	1559	1459	1359	1259	1159	1059	959	859	759	659	559	459	359	259	159	59	9	
Cahors-Montbrison-Saint-Aléaie (2008)	1953	1926	1800	1819	1894	1700	1960	895	52	151367	130	5,5	363	18	42,12	6,80	10,71	43	77	17	17	9																		
Montcuq-en-Quercy-Blanc (2007)	1756	1715	1705	1560	1567	1560	1790	803	31	100514	77	5,2	182	18	135,95	6,02	4,86	77	57	10	18	9	20																	
les communes influencées par Cahors	1679	2100	2110	2110	2063	2120	2278	890	442	262511	165	14,8	70	57	183,75	21,65	2,63	97	103	76	4	25	84																	
Céac (2013)	146	180	168	158	225	137	179	79	34	18631	10	1,3	9	2	21,94	1,34	0,00	8	10	8	1	2	10																	
L'Hospitalet *	373	470	495	519	600	576	551	206	94	93061	60	3,4	12	6	56,35	8,83	0,64	23	46	7	1	3	33																	
Saint-Paul-Raguais (2010)	810	990	997	1000	1227	1007	1082	417	196	88746	50	6,7	37	41	68,84	7,05	1,99	51	22	29	1	24	12																	
Perrin (2016)	350	460	449	433	611	400	466	388	137	62073	45	3,4	12	8	36,62	4,43	0,00	15	25	32	1	4	29																	
les communes rurales	2001	2042	2021	1989	2109	1910	2061	952	102	64273	52	11,4	100	37	126,74	6,55	3,62	46	33	44	4	25	55																	
Berguelon-en-Quercy	620	682	680	690	762	715	711	321	60	22378	18	5,6	25	1	42,12	3,53	1,00	17	16	21	1	1	26																	
Lando-en-Quercy	678	650	642	617	635	563	636	297	15	27824	23	2,8	36	14	50,33	0,44	1,05	17	7	13	1	7	23																	
Montlaun (2014)	117	126	123	120	137	112	128	56	13	4747	4	0,6	5	7	6,08	0,45	0,80	3	2	7	41	3																		
Porte-du-Quercy	586	584	576	572	585	520	583	278	14	9324	7	2,4	34	15	28,21	2,13	0,77	9	8	3	1	8	6																	
CCOR	7383	7783	7717	7388	8333	7290	8098	3540	628	578665	434	37,9	515	180	480	41	22	263	270	147	43	80	150																	

Le tableau de simulation du projet (cf plus loin) propose une répartition des capacités de production de logements sur la communauté de communes. A partir des objectifs chiffrés argumentés dans le PADD, et respectant les attendus du SCoT, un travail de répartition a été effectué sur la base de plusieurs critères :

- Évolution et tendances démographiques et socio-économiques de chaque commune sur les 10 dernières années ;
- Équilibre entre résidences principales, secondaires et logements vacants au sein de chaque commune ;
- Accomplissement de leur projet par le biais des documents d'urbanisme en vigueur, notamment en termes d'ENAF et de densité par logement ;
- Équilibre entre polarités et communes rurales proposés par le SCoT de Cahors et du Sud du Lot et décliné selon les orientations du PADD.

Ce tableau de simulation ou « tableau de bord » propose donc des objectifs de logements à produire, à construire, des objectifs de surfaces à rendre constructibles ; de répartition de ces logements en densification et en extension ; de logements vacants à reconquérir, des objectifs de changement de destination à prendre en compte.

L'illustration ci-dessous est celle utilisée lors des ateliers pour montrer les enjeux du tableau de bord commune par commune, permettant ainsi une comparaison proportionnée entre les communes et la tenue du projet communautaire. La trame verte et bleue exposée rappelle l'enjeu environnemental fort sur l'ensemble de la communauté de communes.



Les retours ont fait l'objet d'un recensement dans un tableau afin que le bureau d'études puisse donner un avis technique sur l'observation, suivi de trois séances de COPIL qui ont finalisé les arbitrages. Ces arbitrages se sont tenus entre décembre 2021 et juin 2022.

L'illustration suivante est le plan de travail des ateliers qui ont permis aux élus de comprendre et de travailler au croisement de tous ces éléments, relativement complexes à appréhender pour des non spécialistes. Il en ressort l'attention constante de travailler dans le respect du PADD, du SCoT, tout en croisant toutes les informations, qu'elles soient factuelles et techniques, empiriques et stratégiques.

Ce travail a permis de proposer un prézonage des zones AU qui a ensuite été confronté aux retours progressifs sur la capacité des réseaux, sur ces zones. Une mise à disposition de ce prézonage avec zones AU a été faite auprès des élus municipaux, afin que les projets soient communiqués au sein des communes et puissent faire l'objet de retours éventuels.

La délimitation des zones AU a donc fait l'objet d'une co-construction très poussée, avec un encadrement méthodologique fin et bien étayé. C'est en effet un point crucial du projet que d'ouvrir de nouvelles zones à la construction. Le respect de l'économie de la consommation ENAF et la prise en compte des enjeux locaux de pertinence du potentiel, souvent antinomiques ont été ici concertés au maximum pour donner un projet de zonage équilibré et permettant de lancer les démarches d'élaboration du règlement écrit et des OAP.

De plus nous avons constaté lors des ateliers de travail et en confrontant en permanence le projet aux enjeux notamment agricoles, que les zones AU projetées n'impactent pas sur les aires d'appellation protégées du territoire. En effet en prenant en compte les zones d'appellations viticoles, susceptibles d'être entamées par le PLUi, on s'aperçoit que l'impact est assez faible. Cela ne peut donc pas être considéré comme une réduction substantielle au titre

de l'Article D112-1-24 du Code Rural qui fixe un seuil d'impact de 2% de la zone AOC du territoire et 1% de l'ensemble de l'AOC concernée.

Tableau : Incidences sur la zone d'AOC Cahors

AOC Cahors		Droit de préemption		Droit priorité en végéta	
Zones Urbaines PLU en AOC	7,6 ha	0,1 ha	0,1%	0,0 ha	0,0%
AOC Cahors CC DE	2 040 ha	297 ha	0,1%	485 ha	0,0%
AOC Cahors totale	21 123 ha				

Tableau : Incidences sur la zone d'AOC Côteaux du Quercy

AOC Côteaux du Quercy	
Zones Urbaines PLU en AOC	1,8 ha
AOC Côteaux du Quercy CC	1 072 ha
AOC Côteaux du Quercy totale	9 813 ha

L'impact sur les zones AOP est largement inférieur au seuil de 2 %. Il n'y a donc pas d'atteinte substantielle sur les zones AOC du territoire

3. Définition des zones et légendes

La détermination du zonage est effectuée à partir:

- De l'état initial de l'environnement, de l'analyse des enjeux sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'analyse paysagères,
- Du croisement entre les ambiances paysagères et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser. Cela a permis de déterminer les secteurs d'aménagement dans le respect de la qualité du cadre de vie.

La volonté des élus de CCQB a été de conserver un zonage simple, déclinant des règles souples mais surtout ne surchargeant pas une carte déjà très complexe à appréhender, tant pour les maires que pour le service ADS récemment mis en place sur la communauté de communes.

La légende ci-dessous montre que même avec cette volonté de concision il y a 24 déclinaisons de zones. L'explication des zones (intention, modalités, secteurs concernés...) est détaillée dans le tableau de la justification du règlement écrit.

Trois parties structurent ce règlements graphique : le zonage, les prescriptions et la SUP 'risque d'inondation'. Les autres éléments seront fournis en annexe du dossier de PLUi.

Zonage

- Limites de zones
- Ua : zone urbaine "a"
- Ub : zone urbaine "b"
- Uc : zone urbaine "c"
- Up : zone urbaine préservée
- Ul : zone urbaine de loisir
- Ux : zone urbaine d'activités
- Uxa : zone urbaine d'activités de Cahors Sud
- AUb : zone à urbaniser "b"
- AUc : zone à urbaniser "c"
- AUl : zone à urbaniser de loisir
- AUx : zone à urbaniser d'activités
- 1AUa : zone à urbaniser d'activités de Cahors Sud
- 2AU : zone à urbaniser fermée
- 2AUX : zone à urbaniser d'activités fermée
- Ae : zone agricole écologique
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole préservée
- Aph : zone agricole photovoltaïque
- Ast : zone agricole à secteur de taille et de capacité d'accueil limités
- Ne : zone naturelle écologique
- N : zone naturelle
- Nl : zone naturelle de loisir
- Np : zone naturelle préservée
- Nst : zone naturelle à secteur de taille et capacité d'accueil limités

Prescriptions graphiques

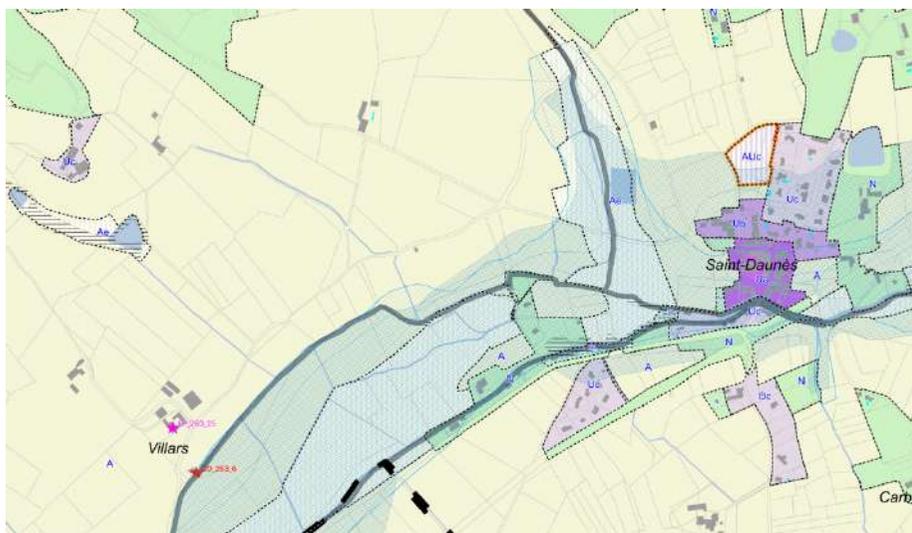
- Éléments de patrimoine
- Changements de destination
- Linéaires commerciaux protégés
- Emplacements réservés
- Limites des secteurs d'OAP
- Limites des STECAL
- Éléments de protection environnementale
- Arbre à conserver
- Mer à conserver
- Trame verte à préserver ou à créer
- Alignement boisé à préserver ou à créer
- Trame verte à préserver ou à créer
- Marge de recul de 5 mètres autour des cours d'eau
- Zone humide
- Risque d'inondation
- Enveloppe de l'atlas des zones inondables
- Enveloppe des PPRI

2 | JUSTIFICATIONS DES CHOIX PAR COMMUNE

Le parti-pris est ici de présenter les choix et orientations qui ont mené aux décisions de zonage et à leur articulation entre eux. Cela complète les justifications des éléments ponctuels (changements de destinations, éléments de patrimoine au titre du L 51-19, emplacements réservés) et spatiaux (OAP, éléments de patrimoine au titre du L 151-23 comme les zones humides...), qui sont présentés en suivant sous forme de tableaux exhaustifs.

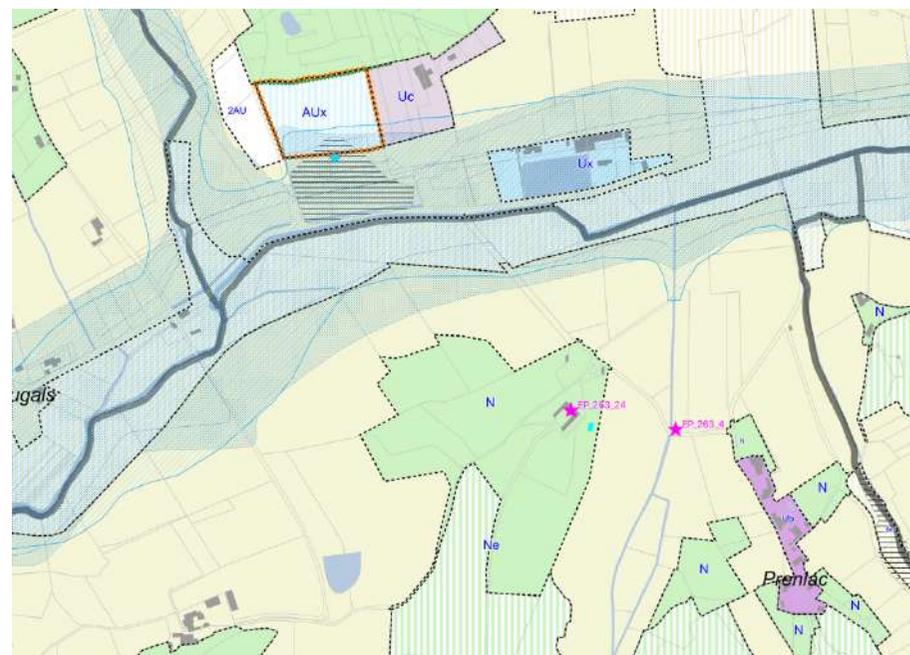
1. Commune de Barguelonne-en-Quercy

- Saint Daunès



Le village de Saint Daunès est un des trois « cœurs » de la commune, avec des commerces, services et équipements présents. En bordure de RD et impacté par le PPR inondation de la Petite Barguelonne, le zonage respecte les différentes formes urbaines (cœur de village ancien en Ua, faubourgs 19^e en Ub et extensions pavillonnaires plus récentes en Uc). Les zones sont strictement limitées en ne laissant que quelques potentiels à l'urbanisation par densification (restructuration, pas de dents creuses). Seule la zone Uc entre Carbonié et Saint-Daunès présente deux dents creuses. Les corps de fermes anciens alentours, du fait de parcelles boisées et non exploitées, sont laissés en zone N. La TVB présente le long des cours d'eau est classée en Ae. Une zone AUc est proposée en extension Ouest du village (cf OAP). Elle occupe une terre agricole peu exploitée et sans enjeu fort. La partie sud partiellement dans le PPRi sera laissée en non constructible et accueillera un espace vert de récupération des eaux pluviales.

- **La Tuque-Preniac**



Le projet sur la Tuque est d'ouvrir une zone d'activités dans le prolongement immédiat d'équipements publics présents ou en construction (école, salle des fêtes). C'est donc le nouveau pôle de Barguelonne en Quercy, d'accessibilité aisée et au centre de la commune, à égale distance des trois villages (Saint Pantaléon, Saint Daunès et Bagat). Le PPRi sera respecté et la partie impactée est exempte de tout aménagement. La zone AUx fait l'objet d'une OAP et une zone 2AU est prévue pour une extension de la zone d'activités pour du petit tertiaire. La zone Ub de Preniac identifie un hameau de corps de ferme, sans potentiel de construction. Sur la commune, les éléments de patrimoine nombreux ont été recensés et protégés au titre du L 151-19. L'articulation entre zone N et Ne permet de mieux protéger la TVB des coteaux.

- **Bagat-Saint Pantaléon-La Peyrière**



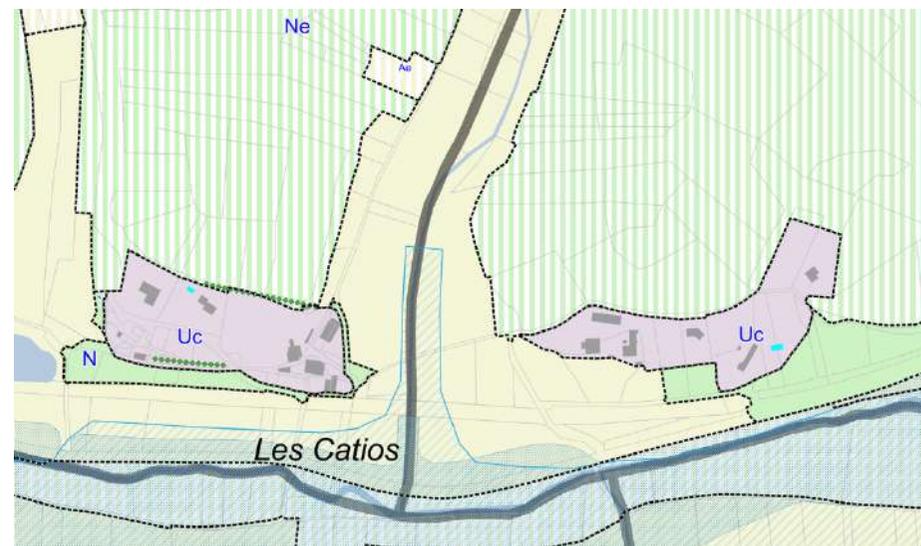
Les deux autres villages (avec Saint Daunès) de la commune ont un intérêt patrimonial certain et l'on y retrouve des configurations identiques : un noyau urbain ancien dense et de grande qualité architecturale, classé en zone Ua, et une extension plus récente (19^e siècle) de corps de bâti de qualité sur de grandes parcelles en zone Ub. Des potentiels sont envisageables sur les zones Ub, mais avec un fort taux de rétention foncière (75%) du fait de la faible mobilisation de ces parcs de maisons de maître. Saint-Pantaléon possède une extension plus récente au sud, qu'il est important d'encadrer, car l'impact paysager est fort. Ainsi le zonage Uc tient il compte de cet enjeu (intégration paysagère dans le règlement écrit), avec une OAP sur la zone de jonction qui complète cet encadrement. La zone AUc d'extension modeste dispose de principes paysagers poussés dans l'OAP. Une zone 2AU finalise le projet. Ces deux zones (AUc et 2AU) étaient déjà présentes dans le document d'urbanisme précédent, avec un découpage en lotissement existant.

Le hameau de La Peyrière positionné sur un coteau au Nord de Saint-Pantaléon est patrimonial et la zone Ua est strictement limitée à son emprise, sans possibilités d'extension supplémentaires, hormis deux potentiels de densification par restructuration au sein de parcelles bâties. Une zone Np a été positionnée pour protéger le glacis et sa zone boisée en covisibilité sensible.

Le hameau de La Peyrière positionné sur un coteau au Nord de Saint Pantaléon est patrimonial et la zone Ua est strictement limitée à son emprise, sans possibilités

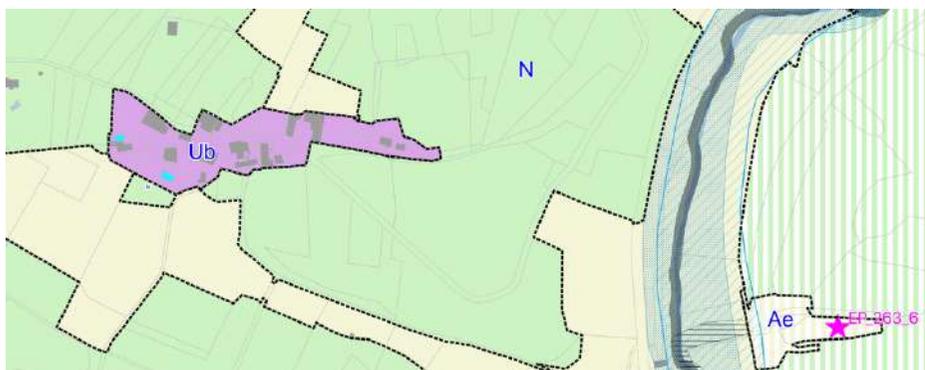
d'extension supplémentaires hormis deux potentiels de densification par restructuration au sein de parcelles bâties. Une zone Np a été positionnée pour protéger le glacis et sa zone boisée en covisibilité sensible.

- **Les Catiois**

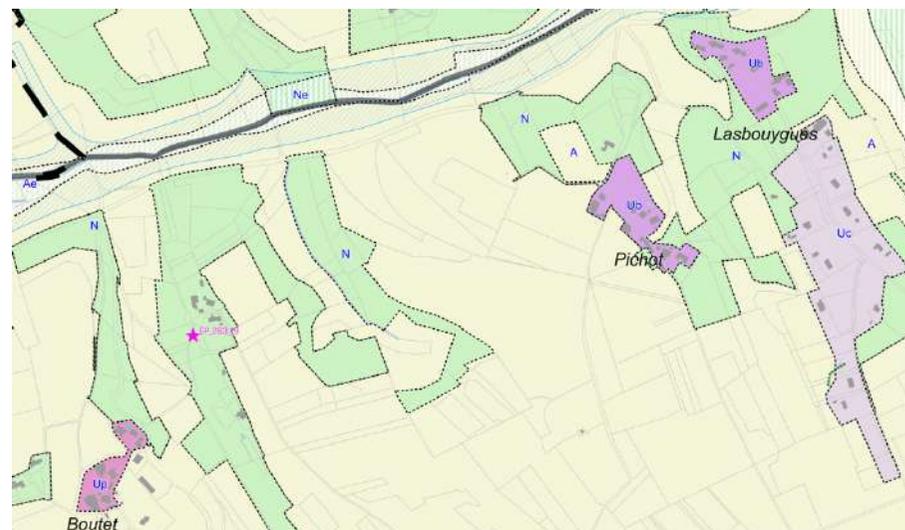


Sur ces deux hameaux mêlant constructions anciennes (corps de ferme) et récentes (pavillonnaires), il était important de zoner au plus près tout en laissant la possibilité de densification sur les espaces libres. Environ 6-7 possibilités de constructions sont identifiées sur des parcelles découpées par lotissement. Une haie a été positionnée pour la protéger au titre du L 151-23. Au-dessus de ces hameaux existants, la zone Ne protège la TVB et respecte les secteurs agricoles ponctuels (Ae).

- **Pech Caussen**



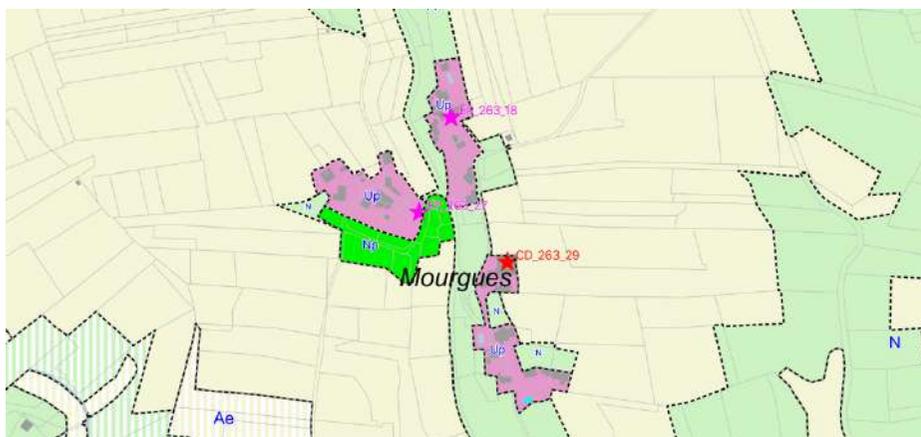
Le hameau de Pech Gaussens possède une qualité de bâti certaine mais le tissu est plutôt lâche. C'est pour cela que la zone Ub a été retenue et non Ua. Il n'y a pas de possibilités de densification du fait de la configuration des îlots bâtis (parcs fermés). Une zone Ae avec un changement de destination est identifiée. Celui-ci est encadré par le règlement écrit et justifié (cf tableau des fiches changement de destination).



Au Nord de la commune, les trois hameaux anciens sont classés en Ub et strictement limités à leur forme initiale. Du fait de la proximité avec Cahors, une zone résidentielle s'est développée récemment. Elle est identifiée et limitée dans son extension aux seules parcelles découpées par lotissement, viabilisées et déjà présentes dans le document d'urbanisme précédent. Environ 7 potentiels sont donc identifiés. Une haie est protégée au titre du L 151-23.

- **Boutet-Pichot-Lasbouygues**

- **Mourgues**

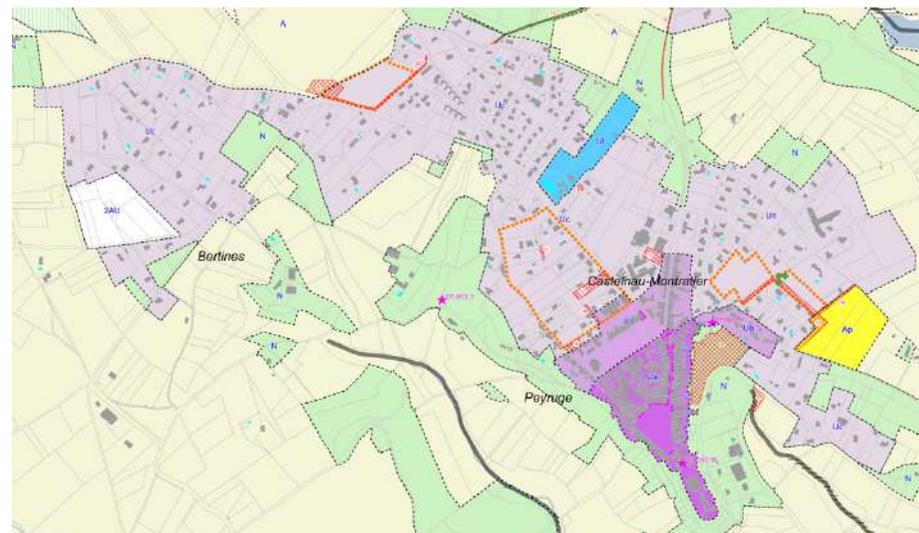


Mourgues est un ensemble de trois hameaux séparés par un vallon, de grande qualité architecturale et patrimoniale. Le parti-pris est de ne pas permettre de constructions neuves en zonant en Up, ainsi que d'identifier tous les éléments de patrimoine présents (EP). Une zone Np vient compléter le dispositif de préservation sur le glacis le plus sensible. Seul un changement de destination (CD263-29) a été identifié sur un bâtiment du hameau, pour permettre la réhabilitation d'une grange en habitation.

Sur la commune de Barguelonne-en-Quercy, de nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. Les zones Ne et Ae encadrent et préservent la TVB et de nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

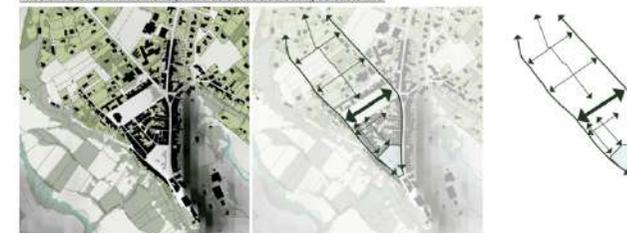
2. Commune de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie

- Castelnau-Montratier



Le zonage du principal village de la communauté de communes reflète la riche histoire patrimoniale de cette bastide. Le zonage Ua permet de protéger la silhouette caractéristique de ce village d'échine, où la covisibilité est très sensible. Les faubourg bien marqués au Nord sont délimités en zone Ub, favorisant la densification. Pour les extensions pavillonnaires récentes qui occupent une grande superficie loin du village, le parti

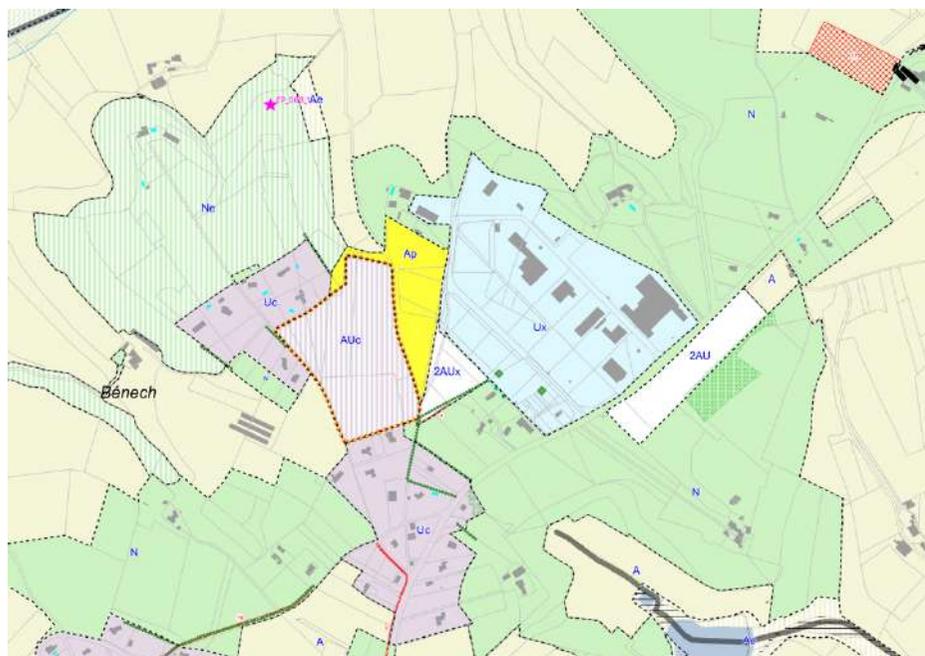
Mise en valeur de la trame régulière de bastide du bourg de Castelnau



pris a été de proposer des OAP afin de structurer mieux ces zones Uc (cf livret OAP). L'idée étant de mieux connecter ces quartiers au centre du village et aux services et équipements. Les mobilités y seront travaillées. Compte tenu de la sensibilité paysagère, une zone Ap a été ciblée pour préserver les covisibilités et éviter l'installation de toute construction. Le zonage N met en exergue les boisements récents qui ont gagné le pourtour du village et soulignent sa silhouette. Le recours à un zonage Np sur le glacis du village n'a pas été retenu car le périmètre AC1 est présent sur tout le pourtour du relief. De nombreux emplacements réservés jalonnent les quartiers urbains pour proposer des cheminements doux ou des espaces publics améliorant le cadre de vie urbain. La zone UI de la piscine est prolongée vers le Nord afin de conforter sa vocation au service de tout le village et l'accueil touristique. De nombreux éléments du patrimoine sont identifiés et protégés au titre du L 15-19 et 23, à vocation de protection et de qualité du cadre de vie.

Un linéaire commercial est identifié dans le village et apparaît sur le zonage. Au titre de l'article L 151-16, il permet de réserver les rez-de-chaussée des bâtiments concernés à la seule destination « commerces et activités de service ». Ce linéaire a été déterminé à partir des enjeux économiques et d'activités proposés dans le diagnostic et dans le PADD (pérenniser ou faciliter l'installation de commerces dans les centres bourgs du territoire). Il a ensuite été précisé par les questionnaires communaux, et validé lors des ateliers COPII et communaux d'élaboration du zonage.

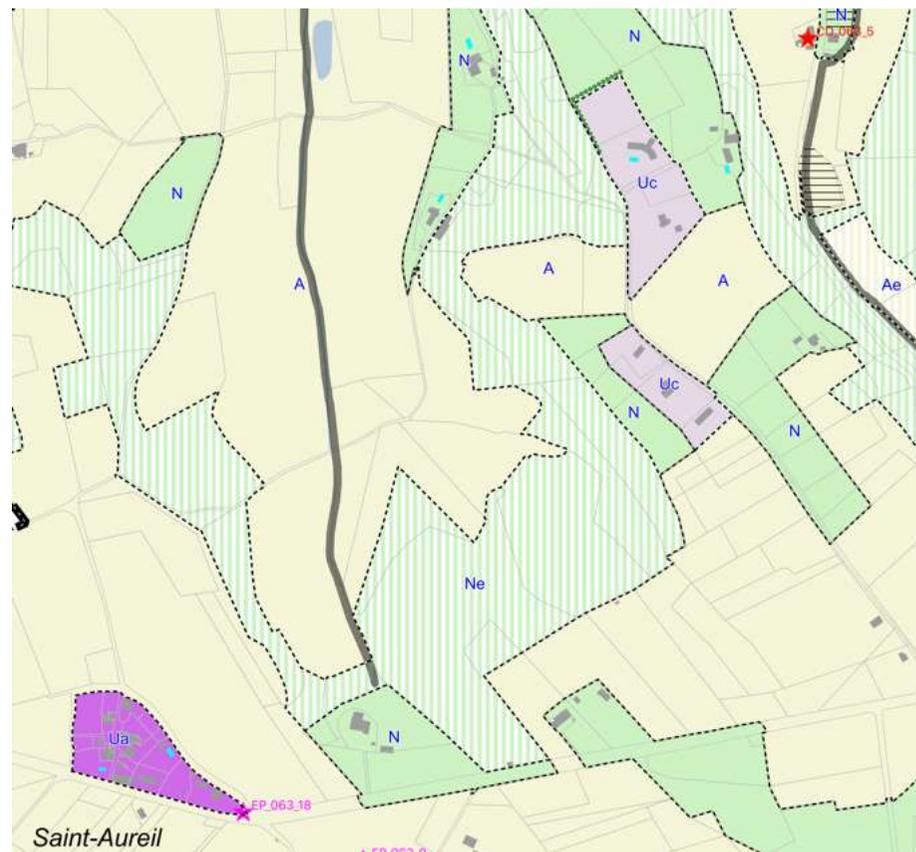
- **Lataillade-ZA des Pérettes**



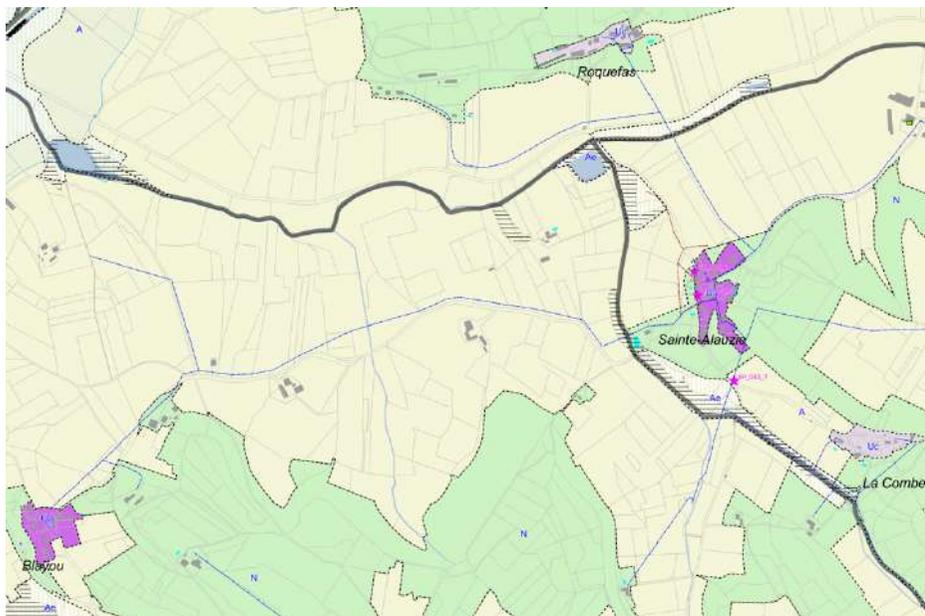
Ce secteur immédiatement au Nord du village de Castelnaud couple zones d'activités et secteurs résidentiels peu denses qu'il est important de mieux structurer, afin de préserver les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux alentours. La zone Ux est limitée à l'emprise existante de la zone d'activités viabilisée, avec deux zones 2AU permettant son développement ultérieur lorsque la zone Ux sera complète. Une zone Ap sépare les secteurs d'activités des secteurs résidentiels, qui sont confortés par la délimitation d'une zone AUc importante représentant le projet principal d'accueil de population pour Castelnaud. Des emplacements réservés et des éléments de patrimoine permettent de connecter cette zone au village. Une OAP encadre le projet urbain. Les zones UC sur l'existant vont permettre la densification sur quelques parcelles en dents creuses. A noter qu'une zone N couvre un secteur anciennement en lotissement sur Benech, car la capacité des réseaux et des voiries n'est pas suffisante et il fait l'objet d'une rétention foncière ancienne et à ce jour immuable.

- **Saint Aureil-Thézels**

Saint Aureil est un hameau patrimonial qu'il convient de protéger avec un zonage Ua (deux potentiels de densification sont identifiés). Sur Thézels, l'urbanisation pavillonnaire récente est actée par un zonage Uc, limitant toutes extensions ultérieures, hormis une parcelle viabilisée et encadrée par des haies protégées. Le zonage Ne suit la TVB et de nombreuses constructions en mitage sont laissées en zone N pour ne pas encourager de nouvelles constructions sur ce secteur éloigné du village.

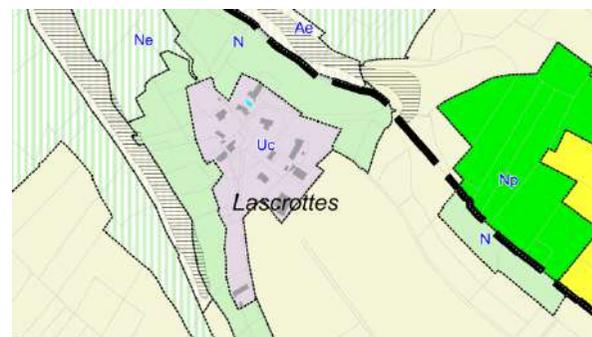


- **Roquefas-Saint Alauzie-La Combe Prionde-Blayou**



Cet ensemble de hameaux au Nord-Est de la commune a été zoné pour éviter les extensions urbaines, car loin du village et avec de fortes sensibilités agricoles et environnementales. Ainsi les deux hameaux de Sainte-Alauzie et de Blayou, au fort caractère patrimonial, sont zonés en Ua dans leurs strictes limites. De très rares potentiels de densification restent envisageables sur les deux hameaux (1 par village environ). Les deux autres hameaux plus modestes et sans caractère patrimonial affirmé sont classés en Uc, permettant la complétude éventuelle des dents creuses existantes. Une haie protégée est identifiée à Roquefas. Les éléments de patrimoine présents à Saint-Alauzie ont tous été recensés et protégés.

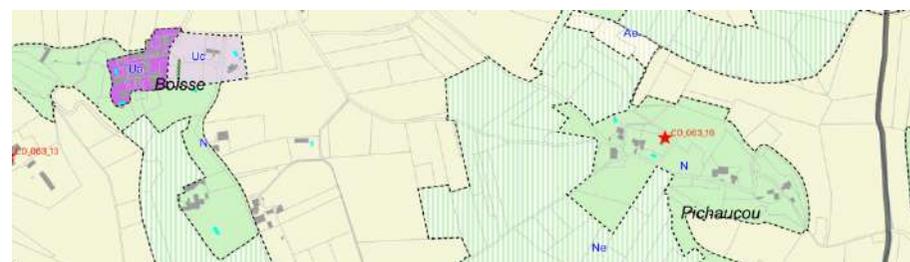
- **Lascrottes**



En limite de commune avec Pern, le hameau de Lascrottes est classé en Uc avec une extension limitée au Sud sur des terrains déjà viabilisés. Les limites respectent un recul important par rapport aux zones sensibles classées en Ae et

Ne de la TVB (zones humides) ou les zones paysagères et agricoles de Pern classées en Np et Ap.

- **Boisse-Pichaucou**



Le hameau de Boisse est radicalement séparé en deux formes urbaines très différentes : le vieux village au caractère patrimonial très affirmé est à préserver. Le classement en Ua et non en Up est justifié pour permettre le changement de destination de nombreux bâtiments et ainsi garantir la pérennisation du hameau par de la réhabilitation. A l'est, des constructions récentes justifient une zone Uc avec 3-4 potentiels, qui fait la jonction avec la zone Ua. Une haie protégée vient harmoniser les deux ensembles. Là aussi la possibilité de construction participe au renouvellement de population du hameau tout en densifiant des secteurs déjà urbanisés. En revanche et compte tenu de sa proximité avec des enjeux naturels et paysagers, Pichaucou est conservé en zone N pour ne pas perturber ce semi urbain relâché.

- **Massip**



Massip est un hameau de création récente isolé, mais dont le découpage en lotissement et la capacité des réseaux permet la finalisation sur une emprise limitée. Le zonage Ue permet cela tout en garantissant l’insertion paysagère et environnementale par des haies protégées.

- **Durand**

Au sud de la commune, la zone AUc proposée pour accueillir une population tournée vers le Tarn-et-Garonne (bassin de vie de Caussade) est justifiée car elle répond à un besoin identifié dans le



diagnostic, et elle s’inscrit sur un secteur proche du village, sans enjeux forts et permettant de créer un cadre de vie agréable. L’OAP explique l’aménagement interne et les exigences revendiquées par le projet.

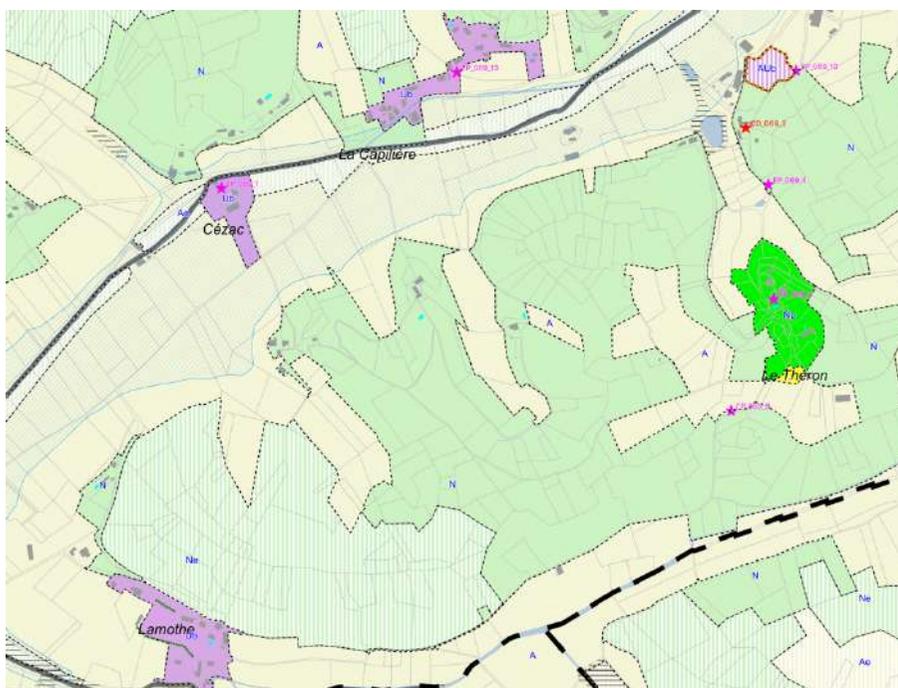
La commune de Castelnau-Montratier-Sainte Alauzie est la plus étendue de tout le département du Lot (plus de 7200 ha). Sa position sur le rebord du

plateau du Quercy Blanc, dernier contrefort avant le bas Quercy du Tarn et Garonne, induit de nombreux enjeux paysagers et patrimoniaux. De fait, de nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l’évolution mesurée des constructions existantes. Les zones Ne et Ae encadrent et préservent la TVB et de nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

Mais c’est aussi le pôle majeur de la communauté de communes et, dans le sens du SCoT, il faut proposer des potentiels d’accueil de population suffisants pour maintenir ce rôle de pôle d’équilibre. C’est pour cela que de nombreux changements de destination sont identifiés, afin de valoriser le bâti existant. Il s’ajoute au potentiel de vacance à remobiliser et aux constructions neuves envisagées sur des zones U et AU. Il est bon de noter que 60 % de ces constructions potentielles se placent à moins de 10 minutes à pied du centre du village.

3. Commune de Cézac

- Cézac-La Capillère-Lamothe-Le Théron -Prat Mégies



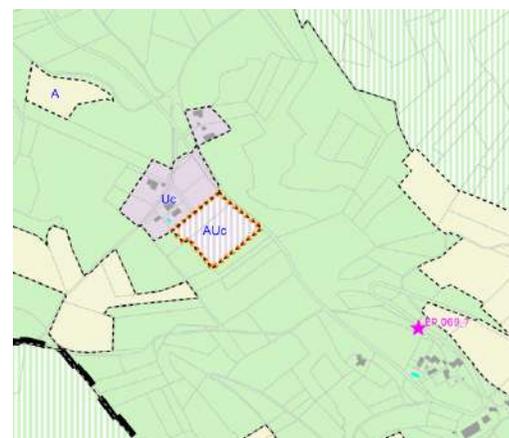
Cézac est une commune non polarisée avec de nombreux hameaux et sans lecture d'un village distinct s'imposant dans le paysage. Le patrimoine naturel et paysager est particulièrement important et les covisibilités sont toutes très sensibles, avec des hameaux accrochés au coteau ou en position d'échine, avec des formes et des architectures de grande qualité. Lamothe et La Capillère sont zonés en Ub afin de préserver les limites tout en proposant des possibilités de densifications en dents creuses, au sein d'une forme urbaine un peu relâchée de qualité. Des haies ont été recensées et protégées au titre du L 151-23. Ce sont surtout les croupes boisées qui sont mises en valeur et préservées grâce au zonage Ne. Le hameau de Cézac, en fond de vallée est également zoné Ub sur les emprises strictes de la forme urbaine et des places

et équipements publics. Aucune construction neuve n'est envisagée dans ce hameau qui comprend l'église et la mairie, en zone inondable.

Le hameau du Théron est composé de quatre bâtis remarquables, dont l'agencement dans un écrin boisé demande une protection particulière souhaitée par la collectivité : le zonage Np permet une préservation totale de ce site, couplé à une petit secteur en Ap pour souligner la vocation agricole.

Au Nord à Prat Mégies, un secteur est identifié en AUb pour permettre quelques potentiels sur la commune de Cézac. Il est particulièrement attractif pour la commune, non loin de la RD principale, à proximité de la mairie et des équipements publics, et dans un écrin paysager que l'OAP permet de protéger tout en favorisant l'intégration paysagère. Sa proximité avec le bâti existant évite le mitage. De nombreux éléments de patrimoine sont protégés sur ce secteur de vallée et coteaux.

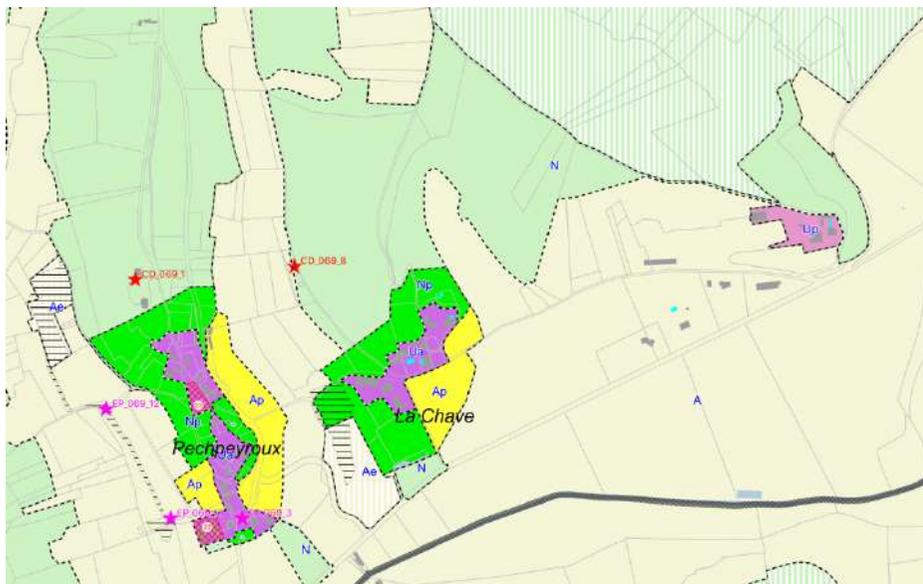
- Belcastel-Lagravigne



Sur le plateau Ouest, un secteur de constructions récent est conforté par la création d'une zone AUC, dans le prolongement de la zone UC. Ce secteur était déjà identifié dans le document d'urbanisme précédent, avec un lotissement et une viabilisation. L'OAP tient compte de cet état de fait, tout comme elle tient compte du caractère forestier des alentours, de l'architecture

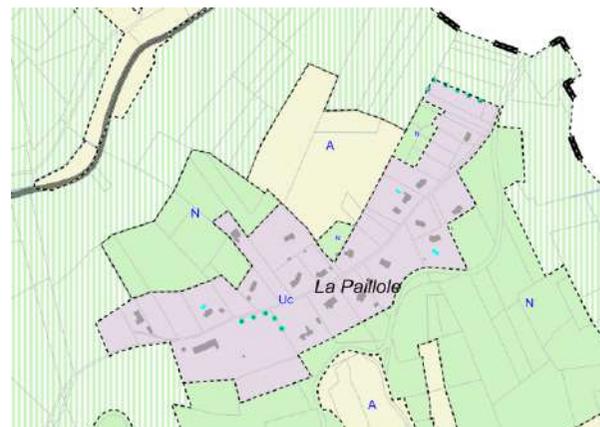
particulière des maisons existantes, et de la proximité du GR 65. Celui-ci participe de l'attractivité du secteur. Les limites de ces deux zones Uc et AUC ont été détaillées pour ne pas prendre de parcelles autres que le découpage du lotissement préexistant, et ne pas empiéter sur le bois alentour couvert par la zone N.

- Pechpeyroux-la Chave-Régagnac



La qualité exceptionnelle du patrimoine bâti et paysager de ces deux hameaux a été prise en compte par un zonage adapté à sa préservation. En alternant du Ap et du Np sur les pentes et alentours des hameaux, il n’y a pas de possibilités de constructions ou aménagement et la vocation des zones est conservée. Les secteurs de TVB sont également protégés par les zonage Ae et Ne adaptés. Les hameaux sont zonés en Ua pour permettre des changements de destination éventuels et il n’y a pas de possibilités de constructions nouvelles, compte tenu de la densité existante. Autour de ce secteur, les éléments de patrimoine ont été relevés pour permettre leur protection. Seuls deux changements de destination sont recensés en retrait des échines portant les hameaux et sans aucune covisibilité. A l’Ouest, le hameau un peu détaché de Régagnac a été zoné en Up autour du corps de ferme et de la maison de maître, car aucune construction nouvelle ne peut être envisagée sur ce site de grande qualité, hormis la changement éventuel de destination de granges. Les constructions plus récentes en contrebas du hameau sont laissées en zone A et peuvent évoluer.

- La Paillole



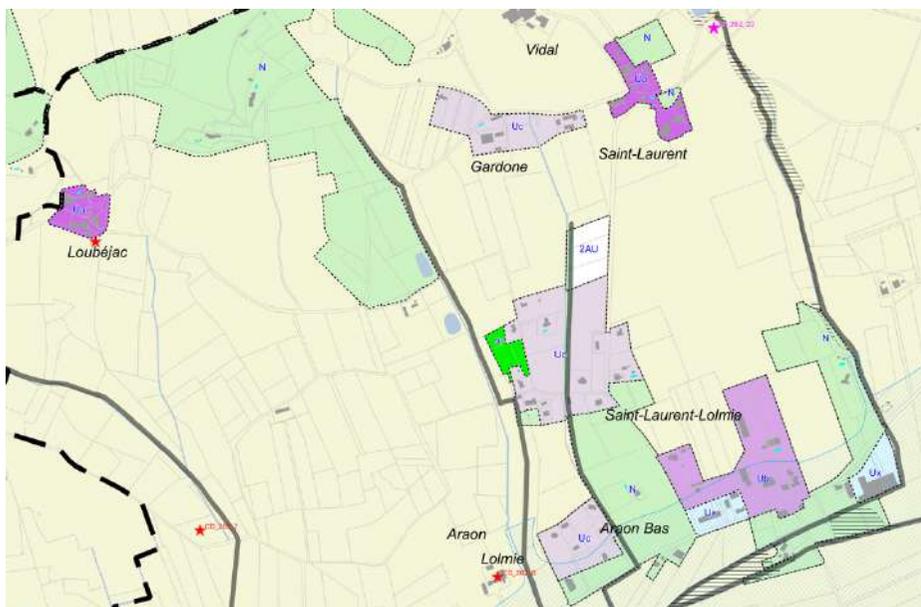
Ce hameau, de constitution récente ex nihilo et isolé, est identifié en Uc pour en assurer la densification. Le potentiel de construction est grévé par le fait que de nombreuses parcelles constituent des parcs d’agrément enclos autour de maisons posées en fond de

parcelles. Néanmoins il est intéressant dans le projet de conserver cette densification, car ce hameau proche de Cahors peut ainsi être vitalisé. Environ 5-6 potentiels sont encore possibles sur des dents creuses ou des découpages de grandes parcelles. Au sein de cette zone, des arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre du L 151-23. Autour, l’espace est constitué de zones A et N constituant l’écrin de cette zone urbaine, avec la TVB en deuxième rideau qui est zonée en Ne.

Sur la commune de Cézac, la présence très forte de la TVB a généré des zonage Ae et Ne très étendus. Les éléments du patrimoine naturel et historique ont tous été pris en compte, des arbres isolés jusqu’au bâti vernaculaire. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l’évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. Les zones Ne et Ae encadrent et préservent la TVB et de nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

4. Commune de Lendou-en-Quercy

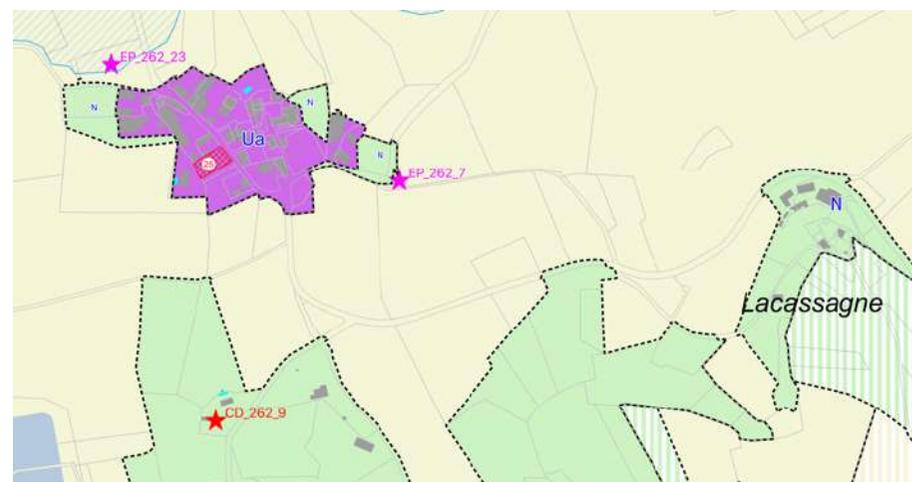
- Saint Laurent-Loubéjac



Au Sud-Ouest de la commune et à proximité de Lauzerte, l'urbanisation de Saint Laurent est venue s'inscrire autour du village et sur les coteaux orientés au Sud-Est. Le zonage du PLUi encadre ces formes urbaines récentes. Les hameaux de Loubéjac et Saint Laurent sont maintenus dans un zonage Ua garantissant le respect de son patrimoine bâti, avec une seule possibilité de construction éventuelle sur Loubéjac. Le village de Saint Laurent Lolmie, d'organisation urbaine plus récente et hétérogène (habitat non rural, entrepôts, activités, restaurant...), est zoné Ub pour rechercher de la densification et une meilleure qualité du bâti. Entre ces trois villages, des zones urbaines pavillonnaires sont zonées en Uc pour rechercher de la densification sans porter atteinte à la covisibilité paysagère. Deux zones Ux existantes sont identifiées et permettent de cibler les activités présentes qui pourront ainsi se développer dans l'enveloppe. Afin de conserver le patrimoine naturel, le recensement au titre du L 151-23 permet de préserver le recul sur les cours

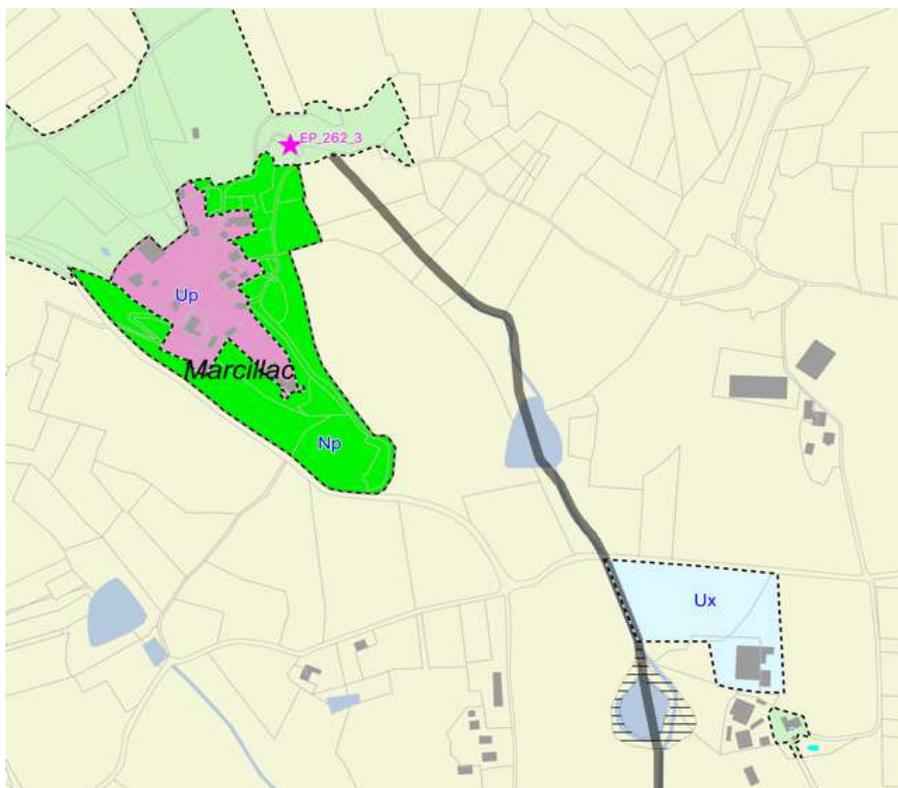
d'eau, et une zone Np a été identifiée pour préserver un écrin paysager en bordure de zone Uc. Des changements de destination sont identifiés pour permettre la valorisation du bâti rural historique.

- Lolmié Lacassagne



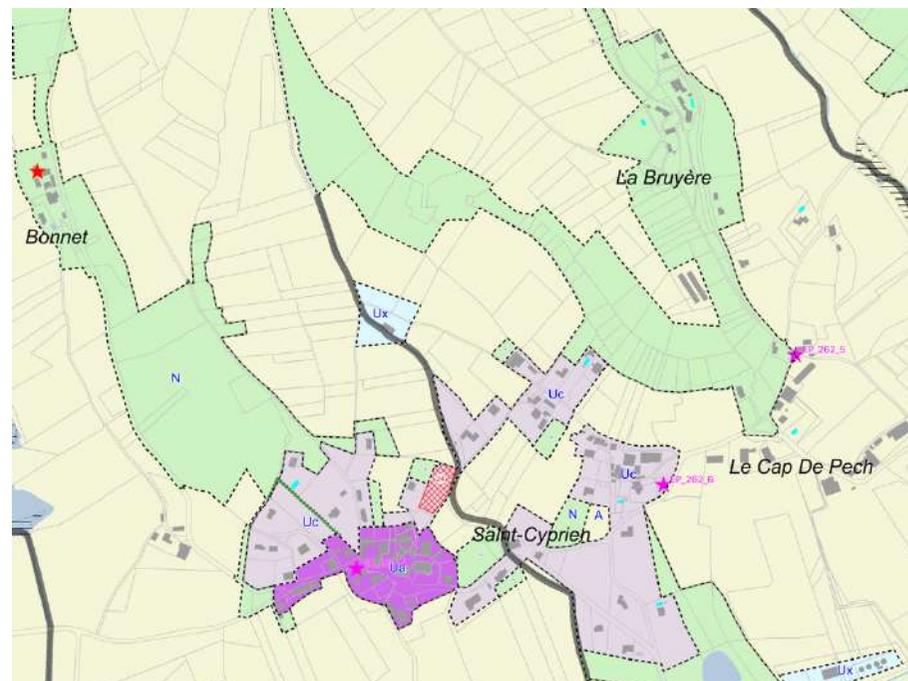
Le hameau patrimonial de Lolmié est délimité par une zone Ua au plus près de la forme urbaine. Celle-ci, très dense, ne permettra qu'un ou deux potentiels nouveaux sur des dents creuses. Un emplacement réservé a été identifié afin de requalifier un espace en place publique, et les deux éléments de patrimoine existants sont protégés. Le hameau de Lacassagne, en forte covisibilité, est laissé en zone N avec un retrait en Ne pour éviter toute nouvelle construction qui perturberait l'équilibre paysager du site.

- Marcillac



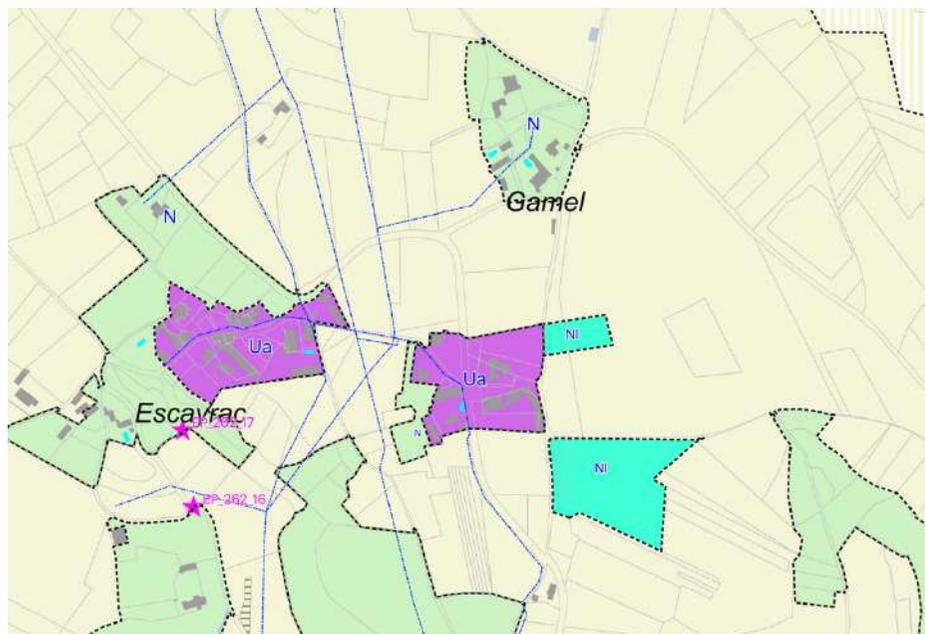
Le hameau de Marcillac est d'une qualité patrimoniale et paysagère exceptionnelle. Le zonage en tient compte, avec une protection renforcée sur le glacis, et une zone Up excluant toute nouvelle construction sur le village lui-même. Bénéficiant d'un périmètre AC1, cela garantit totalement la préservation du site. Les éléments de patrimoine du secteur sont recensés et protégés au titre du L 151-19. AU sud, un zonage Ux permet à l'entreprise présente (Lendou Bois Emballage) un développement raisonnable en pied de coteaux, sans covisibilité, et couvert par le périmètre AC1. Cela garantira un contrôle des constructions à bon escient.

- Saint Cyprien



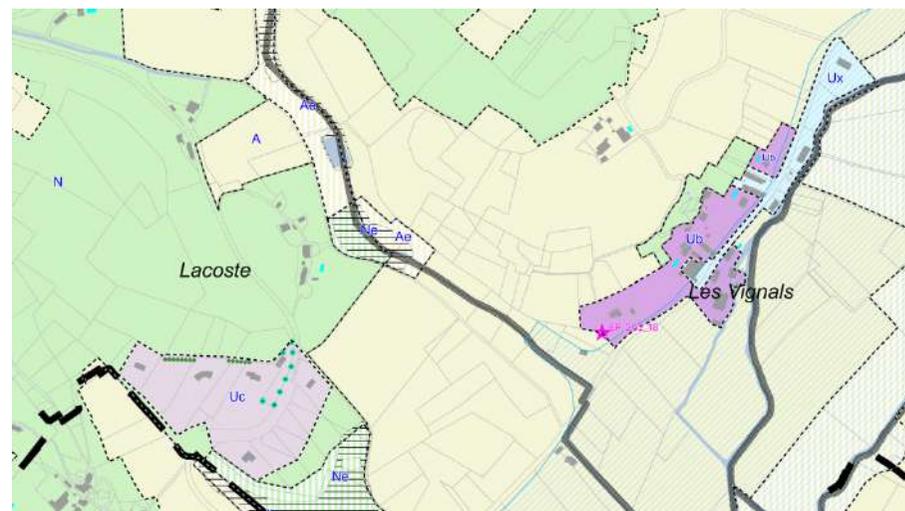
Le village de Saint Cyprien est constitué d'un cœur historique de grande qualité urbaine et d'extensions pavillonnaires plus récentes, déployées au gré des pentes et des replats du coteau. Le zonage encadre cela en préservant le cœur au sein d'une zone Ua et en limitant l'extension future par un zonage Uc ne permettant que la densification des dents creuses. Un emplacement réservé est zoné pour permettre la création d'un équipement public au sein de la zone urbaine.

- Escayrac-Gamel



La qualité exceptionnelle du patrimoine bâti et paysager de ces deux hameaux a été prise en compte par un zonage adapté à sa préservation. Les hameaux d'Escayrac sont zonés en Ua pour permettre des constructions neuves en densification et des changements de destination éventuels. Le hameau de Gamel, compte tenu du rapport entre bâti rural et espaces verts nombreux (coudercs) est conservé en zone N, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes. Autour de ce secteur, les éléments de patrimoine ont été relevés pour permettre leur protection. Deux zones NI très limitées ont été identifiées afin de permettre le développement d'un accueil touristique sous forme d'hébergement léger.

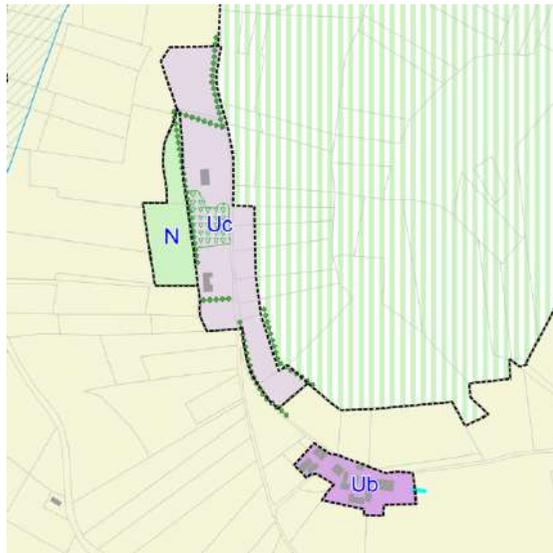
- Lacoste-Les Vignals



Le village des Vignals mixe habitat et activités, et le zonage alternant Ub et Ux tient compte de cela. Les limites de ces zones passent au plus près et ne permettent pas d'extensions sur ce secteur de passage en bordure de RD. La densification est donc recherchée, que ce soit pour un ou deux potentiels d'habitat, comme pour l'évolution des activités présentes. Le hameau de Lacoste, de constitution plus récente et particulièrement bien exposé, offre trois possibilités de constructions en densification, au sein d'une zone Uc qui interdit toute extension nouvelle. Des éléments de patrimoine (arbres isolés) sont repérés et leur conservation garantit la qualité paysagère du secteur. Ailleurs le bâti est conservé en zone N.

- **Roubidou**

Ce hameau ancien blotti au pied d'un coteau et dominé par la TVB est identifié



strictement dans ses limites de zone Ub. Des extensions récentes permettent d'envisager des potentiels supplémentaires aux abords, accompagnés par la préservation d'éléments paysagers, autour et dans les parcelles : lignes d'arbres, massifs boisés. Seule cette protection identifiée peut permettre la construction nouvelle, dans le respect de site.

- **Lascabannes-Labiès**

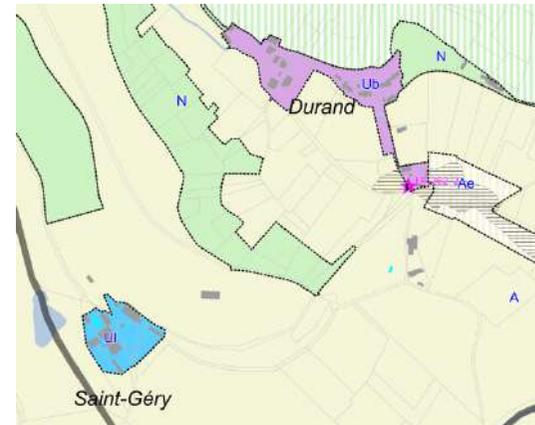


Le village de Lascabannes, deuxième en importance avec Saint Cyprien, est composé d'un bâti de grande qualité au sein d'une forme urbaine très dense et organisée de part et d'autre de la RD. La zone Ua peut permettre des constructions nouvelles ou l'évolution du

bâti existant dans le respect du patrimoine. Au-dessus du village, le hameau de Laniès seul peut permettre des constructions nouvelles, soit au sein de la zone Uc limitée, soit au sein d'une petite zone AUc en pied de coteau, dans le respect des formes urbaines inscrites dans le paysage du Quercy Blanc. Tous les éléments de patrimoine sont repérés au titre du L 151-19, et cela valorise

le passage du GR 65 sur le village. Un emplacement réservé est identifié sur Lascabannes pour permettre un espace public et une rénovation de patrimoine rural (travail).

- **Saint Gély-Durand**



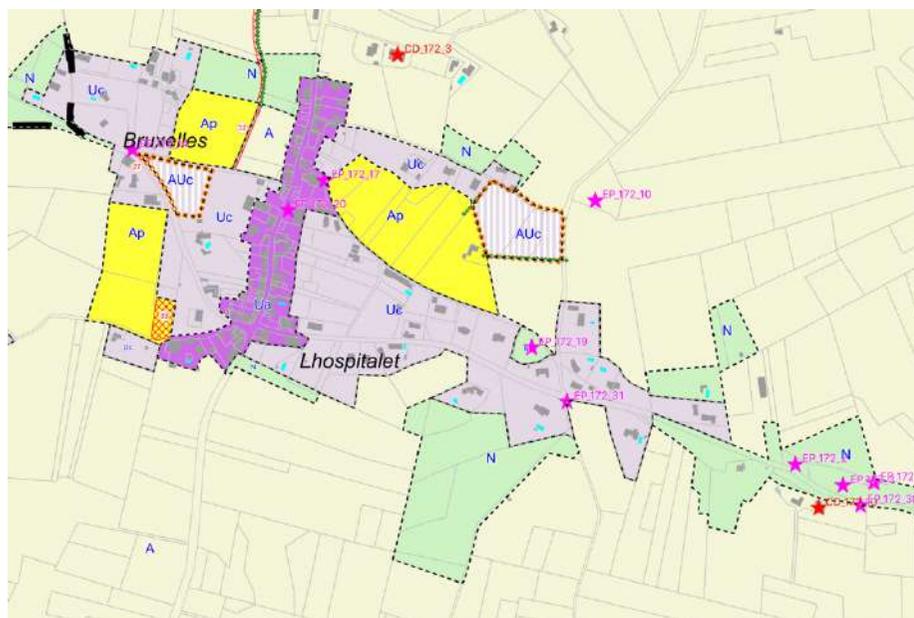
Le hameau de Saint Gély est zoné en U1 car l'ensemble des bâtiments compose un lieu de réception hôtelière et gastronomique. La vocation du site justifie ce zonage. Le hameau de Durand est strictement zoné en Ub au plus près de ses limites pour ne pas permettre d'extension qui remettrait en cause la qualité paysagère du site. Ailleurs la

zone Ne garantit la préservation de la TVB, et le seul élément de patrimoine est identifié au titre du L 151-19. La zone agricole est particulièrement étendue, car les sols fertiles sont souvent irrigués et représente un enjeu d'économie agricole fort.

Sur la commune de Lendou-en-Quercy, le positionnement le long de la vallée (axe de passage, activités agricoles importantes) et la proximité avec le bassin de vie de Lauzerte a induit des types d'urbanisme particuliers. Le pavillonnaire récent et les bâtiments agricoles ont modifié le paysage, côtoyant plus ou moins bien le patrimoine bâti historique. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. Les zones Ne et Ae encadrent et préservent la TVB et de nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

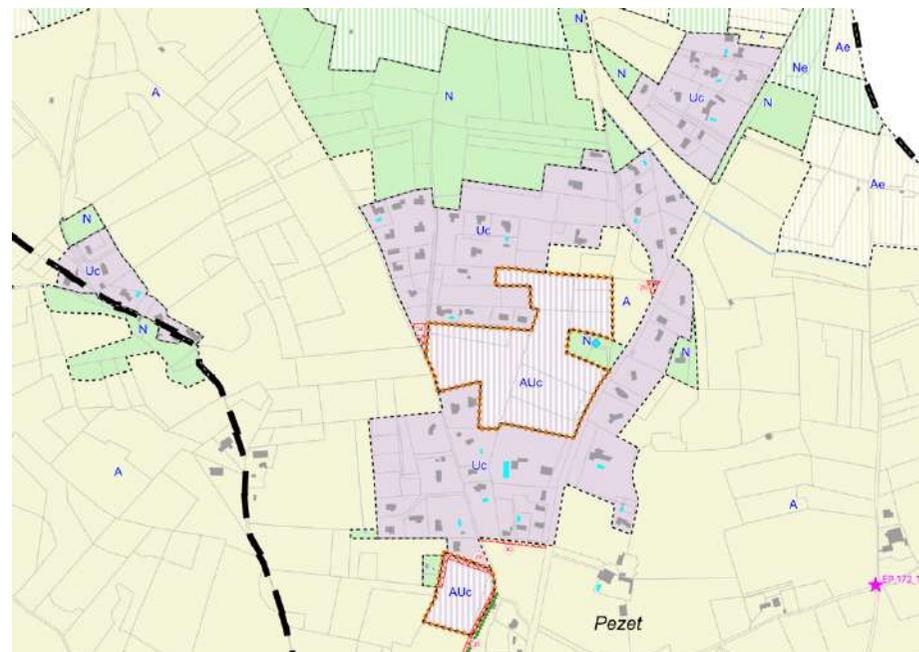
5. Commune de Lhospitalet

- Lhospitalet



Le village de Lhospitalet bénéficie d'un zonage adapté à sa forme urbaine composite, au sein d'une zone agricole à fort enjeu. Le village-rue est souligné par le zonage Ua, et de part et d'autre se déploient des quartiers plus récents et pavillonnaires. Sur ces secteurs le zonage Uc garantira une densification des dents creuses identifiées (environ 5 potentiels). Des parcelles agricoles ont été zonées en Ap afin d'éviter la possibilité de bâtiments agricoles trop près des habitations, et pour garantir la respiration paysagère du village (effet de glacis avec des visibilités lointaines). Deux zones AUc font l'objet d'OAP pour proposer une offre constructible au plus près du village, dans le respect du PADD et de l'effort de revitalisation villageoise des communes sous influence cadurcienne. Sur ce secteur tous les éléments de patrimoine ont été repérés.

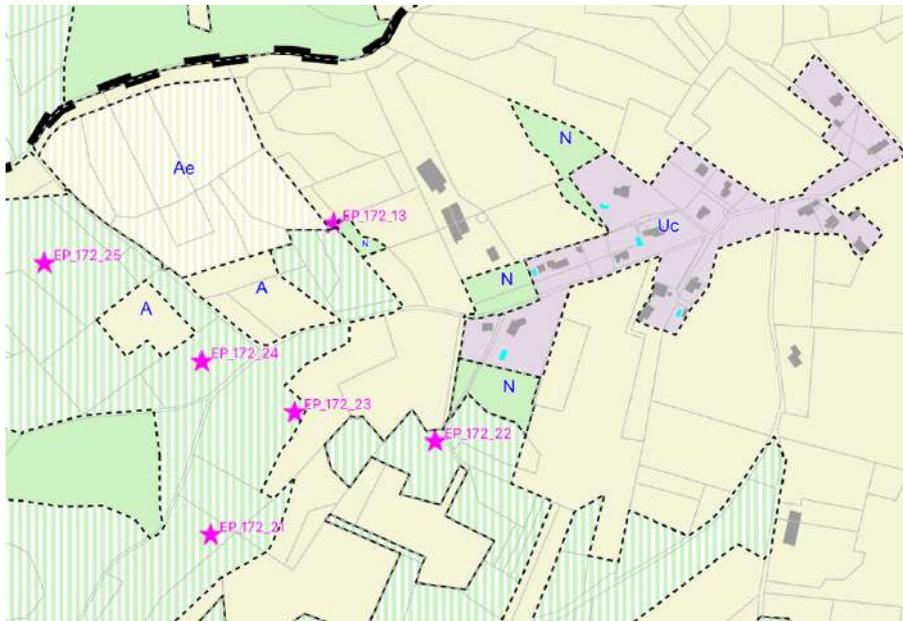
- Pezet



Pezet représente le quartier récent principal de Lhospitalet, et l'archétype du développement urbain pavillonnaire ex nihilo boosté par la proximité de Cahors. L'attention et portée, dans le respect du PADD, à densifier ce quartier en le maintenant dans ses limites tout en le connectant mieux au village de Lhospitalet tout proche. Ainsi la zone UC permet la densification des parcelles en dents creuses existantes (environ 8 potentiels), et les zones AUc viennent compléter la capacité d'accueil pour une demande forte, du fait de la proximité de Cahors. Mais le projet ici est bien de densifier à proximité du village (équipements et services de proximité) pour recréer ou favoriser une communauté villageoise et diminuer l'effet de résidentialisation dortoir propre à la rurbanisation. Les OAP des zones AUc vont dans ce sens en proposant une intégration paysagère et des éléments d'urbanité faisant « village », articulées, avec des emplacements réservés pour constituer un réseau de déplacements doux vers le village et de sécurisation des voies. Des éléments ponctuels patrimoniaux sont également identifiés pour les protéger,

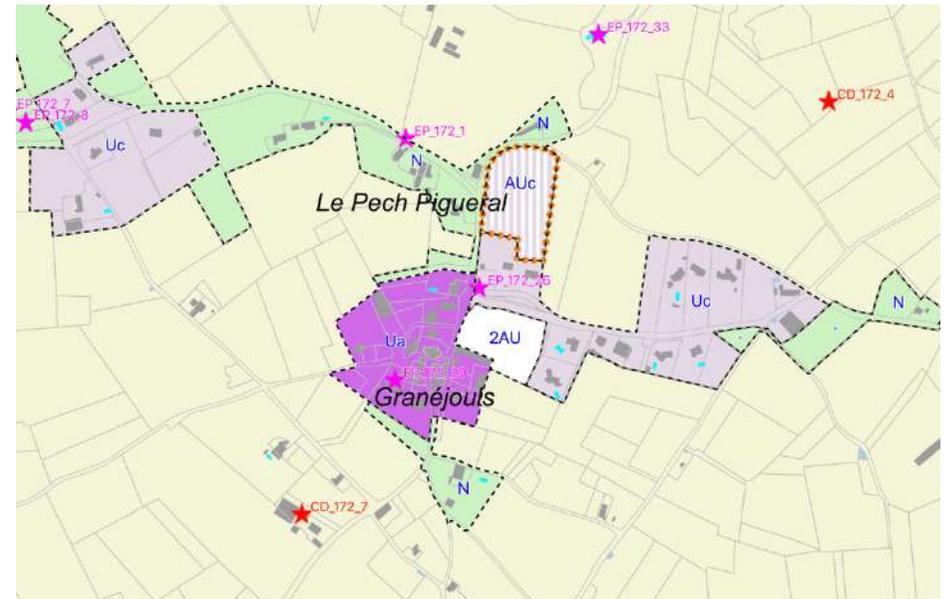
comme une mare à conserver au sein de la petite zone N au sein de la zone AUc.

- **Miquel**



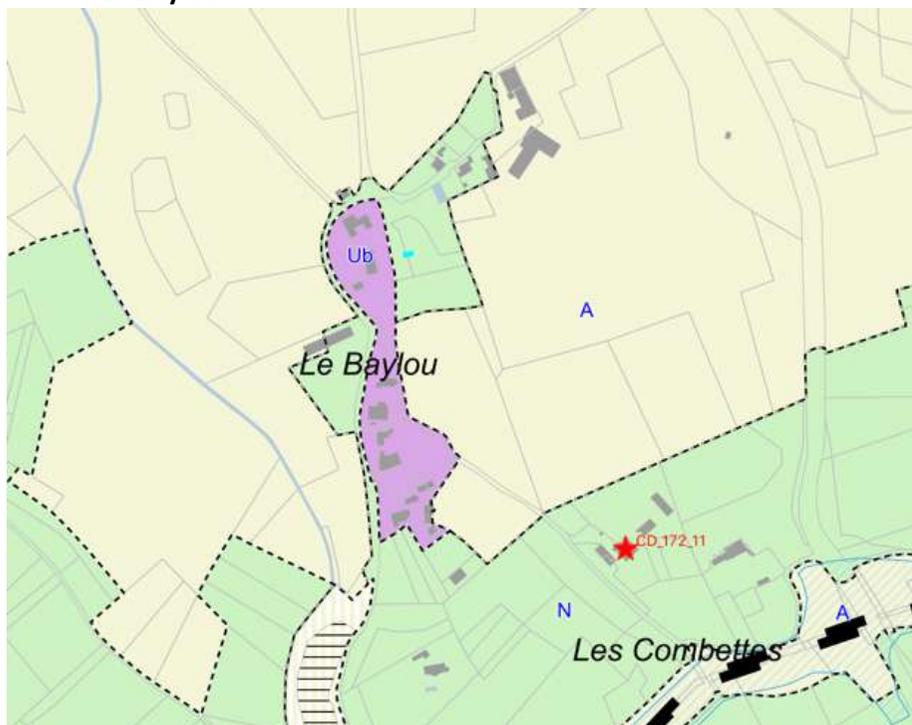
A l'ouest de la commune le hameau de Miquel est aussi d'extension récente à partir d'un corps de ferme et non loin de bâtiments agricoles en activités. Le zonage Uc tient compte du respect du recul par rapport à ces bâtiments au Nord-Ouest et il limite le potentiel d'urbanisation à de simples densifications en dents creuses (environ 2 potentiels). A l'Ouest, le repérage de tous les emplacements réservés permet de préserver le patrimoine rural très riche de la commune, et les zones Ae et Ne protègent la TVB très étendue sur la commune.

- **Granéjols-Le Pech Pigueral**



Deuxième hameau de la commune, Granéjols a connu une urbanisation récente pavillonnaire qui doit être maîtrisée pour ne pas perturber trop les enjeux paysagers et accentuer encore le caractère pavillonnaire d'ortoir de la commune. C'est ainsi qu'autour du vieux village zoné en Ua avec 1 potentiel, les zones Uc limitent l'extension future et le nombre de potentiels à des simples dents creuses (environ 5 potentiels). L'urbanisme linéaire constatée est ici stoppée en mettant en zone N les constructions le long de la RD. Cela est souligné par le repérage de nombreux éléments de patrimoine jalonnant la crête portant la voirie. Quelques changements de destination permettront une valorisation ponctuelle du bâti existant sans perturber l'agriculture ou les paysages.

- **Le Baylou**



Le Baylou est un hameau isolé dont le zonage Ub peut permettre une densification encadrée sur 1 potentiel. Il faut noter que pour lutter contre l'urbanisme linéaire, le zonage n'a pas permis l'extension des constructions vers l'autre noyau du hameau au Sud-Est, malgré la présence de tous les réseaux. Cet effort est à signaler et a été repris de nombreuses fois sur l'ensemble du territoire communautaire ;

- **Zones d'activités de Cahors Sud**



La zone d'activités d'intérêt régional est gérée par le Syndicat Mixte de Cahors Sud dont fait partie la communauté de communes. La proposition de ce syndicat est d'étendre la zone sur des terrains viabilisés (1Ux1e) et à viabiliser (1AUx1e). Ce zonage est représenté de la même façon que le AUx ou Ux car il s'agit de zone d'activités, la distinction porte sur le fait qu'un règlement de zone à venir s'appliquera à la zone d'intérêt régional. Compte tenu de sa proximité avec des enjeux environnementaux forts, ce zonage est accompagné de prescriptions de préservations nombreuses, dont des repérages d'éléments au titre du L 151-

23, surfaciques et ponctuels. Ils participent de plus à l'intégration paysagère des futures constructions.

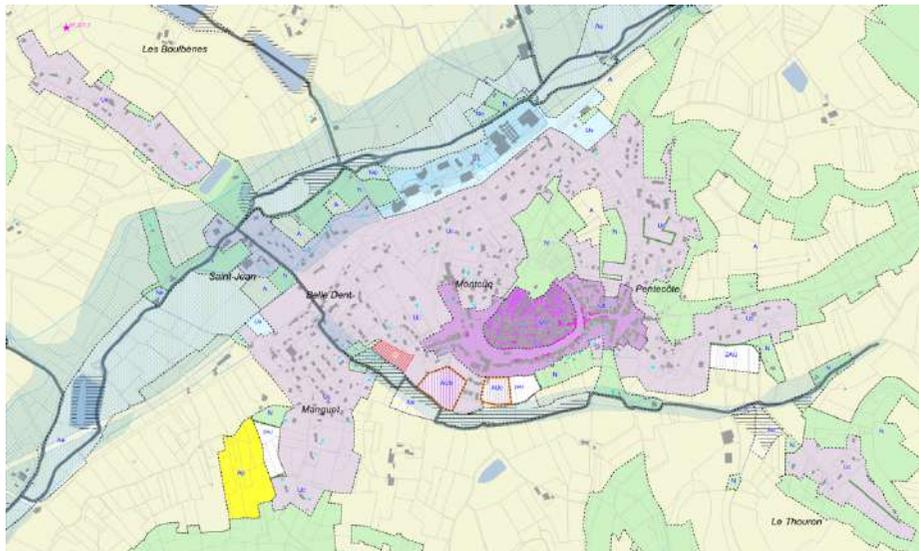
La zone Aph couvre l'installation de production photovoltaïque au sol existante.

La commune de Lhospitalet, proche de Cahors a subi une urbanisation résidentielle de population travaillant sur le bassin de Cahors. La présence très forte de la TVB et d'autres enjeux patrimoniaux a généré des zonages Ae et Ne étendus, permettant de limiter l'évolution des zones urbanisées. Les éléments du patrimoine naturel et historique ont tous été pris en compte, des arbres isolés jusqu'au bâti vernaculaire. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. De nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris

en compte par le zonage. Ce zonage tient compte au mieux de cette confrontation entre l'enjeu d'une urbanisation inclusive, et les enjeux agricole, patrimonial et paysager.

6. Commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc

- Montcuq-Les Boulbènes-Saint Jean-Manguet-Le Thouron

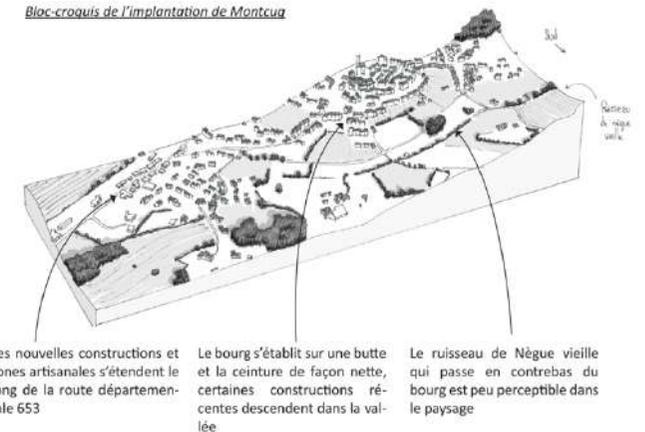


Le deuxième pôle de la communauté de communes, à la richesse architecturale, patrimoniale et paysagère reconnue, dispose d'un zonage adapté tenant compte des différents enjeux identifiés dans le diagnostic et respectant les attendus du code de l'urbanisme. En premier lieu le noyau villageois médiéval est zoné en Ua afin de respecter le patrimoine urbain et architectural de ce village butte. Ce bourg castral est ensuite préservé dans sa silhouette caractéristique par une ceinture de zones évitant la construction malheureuse ou la dégradation des covisibilités : la zone Ub correspondant au faubourg, la zone Uc correspondant aux quartiers plus récents à dominante

pavillonnaire. Les limites de ces zones ont été calées au plus près des formes urbaines existantes pour exclure toute extension. Les potentiels se positionnent donc en dents creuses ou sur des parcelles disposant déjà d'autorisations

d'urbanisme (secteur de Manguet). Un zonage sur ce quartier permet de préserver la silhouette et la covisibilité venant du Sud en excluant toute possibilité de bâtiment agricole. Environ 36 potentiels tous en densification sont ainsi évalués sur l'ensemble du bourg. Ensuite deux zones AU sont positionnées au Sud du bourg, à la base du glacis et dans l'emprise de la servitude monument historique AC1. Il s'agit d'une zone AUB permettant la construction sous le cimetière d'équipements publics et de logements, puis d'une zone AUC complétant ce quartier pour du logement individuel. Ce zonage restreint préserve la silhouette villageoise car il s'insère dans des quartiers existants et bénéficie de deux OAP attentives dans la déclinaison des principes paysagers. Un emplacement réservé est positionné sur ce secteur pour accueillir le futur centre de secours, lui aussi dans le périmètre ABF. Certains éléments de patrimoine sont identifiés et préservés au sein des zones UC, participant à la qualité du cadre de vie villageois. Deux secteurs ont été repérés et zonés en 2AU (AU fermé) dans l'attente de l'urbanisation des zones UC et AU.

Au Nord du bourg, la zone d'activités initiale est zonée Ux sans potentiel d'accueil supplémentaire, d'une part car elle est entièrement urbanisée et d'autre part car elle est en zone inondable (PPRI de la petite Barguelonne). C'est pour cela que deux secteurs Ux ont été ajoutés pour permettre l'accueil économique et ainsi respecter l'enjeu de confortement des pôles de la communauté de communes, sur l'ancien stade de football et au-dessus de la ZAE existantes en entrée Nord. Le potentiel très limité a permis d'ouvrir une



zone située à 4 minutes de Montcuq, sur la commune de Barguelonne en Quercy (ZAE de la Tuque). Cette stratégie économique est compatible avec les attendus du SCoT (polarité économique et surface limitée) et répond aux besoins actuels de ce secteur du territoire.

Compte tenu de la configuration très particulière en butte du village, il n'a pas été envisagé d'emplacement réservé pour améliorer les mobilités. Un travail récent de signalétique et de rénovation des espaces et voiries publiques sur tout le bourg a permis de travailler sur cet enjeu, et le PLUi n'a pas d'outils directs sur ce sujet au niveau de Montcuq.

Un linéaire commercial est identifié dans le village et apparaît sur le zonage. Au titre de l'article L 151-16, il permet de réserver les rez-de-chaussée des bâtiments concernés à la seule destination « commerces et activités de service ». Ce linéaire a été déterminé à partir des enjeux économiques et d'activités proposés dans le diagnostic et dans le PADD (pérenniser ou faciliter l'installation de commerces dans les centres bourgs du territoire). Il a ensuite été précisé par les questionnaires communaux, et validé lors des ateliers COPIL et communaux d'élaboration du zonage.

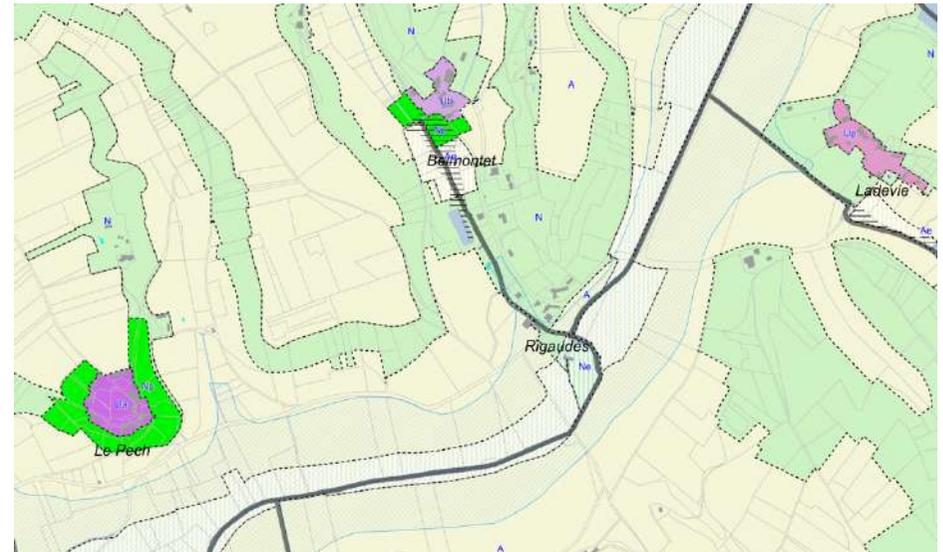
Le hameau de Thouron est maintenu en zone Uc pour finaliser les dents creuses résiduelles (environ 2), et un linéaire boisé à conserver a été identifié pour améliorer l'intégration paysagère et jalonner le pluvial.

Le Hameau des Boulbènes est également maintenu dans ses limites actuelles car il représente un linéaire urbain impactant sur les paysages autour de Montcuq. Environ 5 potentiels sont possibles au sein de cette zone Uc.

Sur Manguet, une zone 2AU prévoit ultérieurement une extension limitée sur un quartier particulièrement attractif et à moins de 10 minutes à pied du centre du village. Ce potentiel ultérieur représente environ 7 constructions.

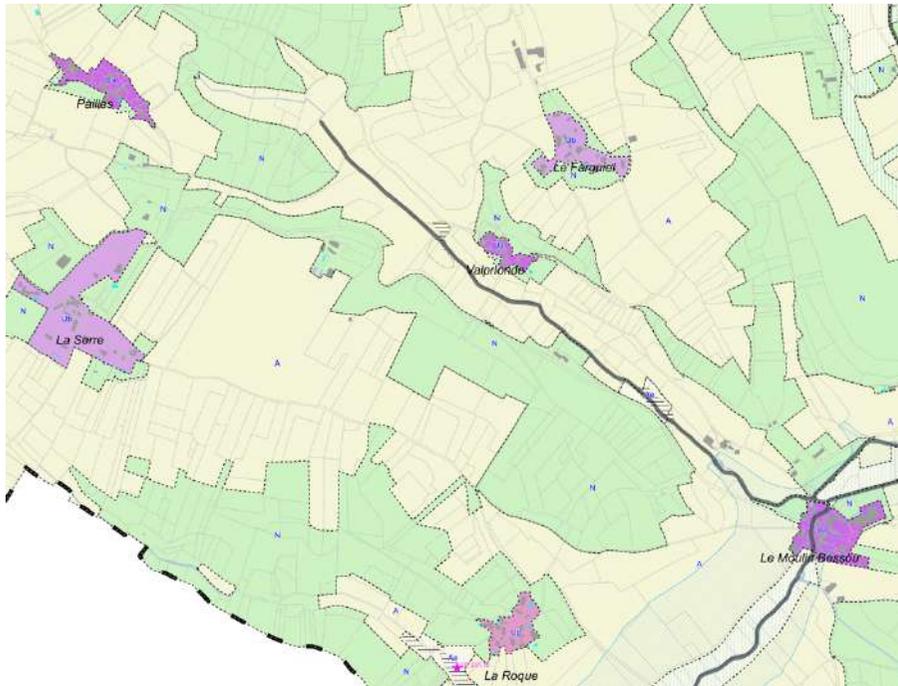
Belle-Dent et Saint-Jean sont des quartiers zonés Uc sans potentiel autre que l'évolution des constructions existantes. La densification peut se faire à Belle-Dent, d'autant que de grandes parcelles encloses existent, mais pas à Saint-Jean, qui est soumis au PPRI.

- **Le Pech-Belmontet-Ladevie**



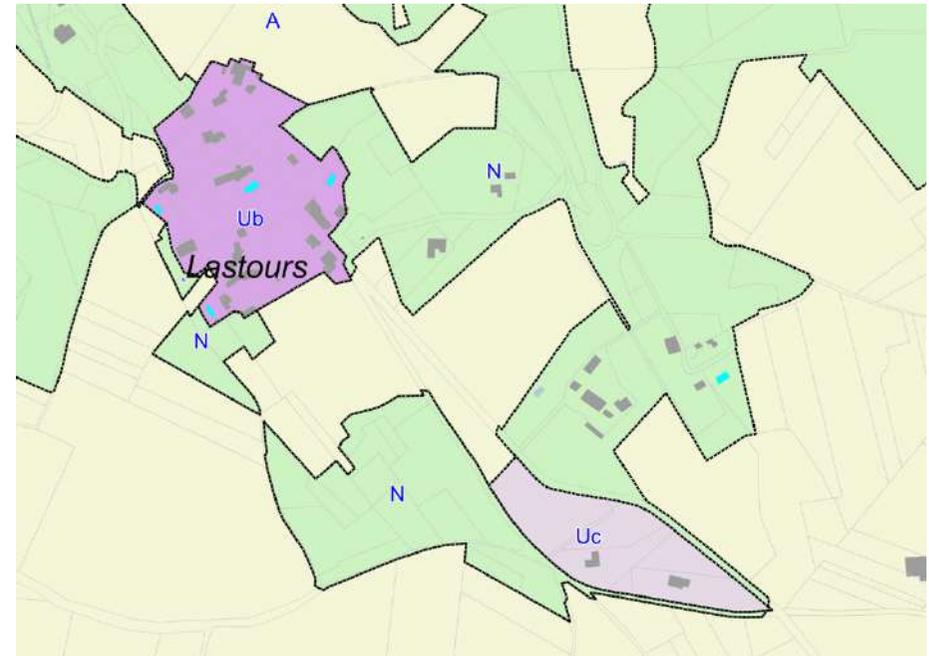
Sur ce secteur ces trois hameaux sont d'une qualité remarquable en termes de bâti d'implantation paysagère. Ainsi le zonage est fait pour préserver ces deux écrans que sont Le Pech et Belmontet, par le biais d'une zone Np positionnée en entourage des zones UA et Ub. Toutes les zones U sont limitées à la stricte enveloppe urbaine et ne laisse possibilité qu'à des constructions en dents creuses encadrées pour conserver le caractère patrimonial des sites. Des zones Ae ponctuent aussi le paysage de cette vallée pour préserver les TVB tout en conservant la vocation agricole des sols..

- Pailhas-La Serre-Valprionde-Le Moulin Bessou-Le Farguiet-La Roque



Montcuq étant une grande commune fusionnée, de nombreux hameaux et villages ponctuent les paysages. Au Sud-Ouest du territoire communal, les hameaux suivent la même logique de préservation de l’enveloppe urbaine tout en permettant des potentiels de constructions en densification éventuelle. Pailhas, Moulin Bessous, Valprionde et La Roque ont une qualité urbaine remarquable et sont classés en Ua pour préserver ce caractère tout en envisageant des évolutions par constructions neuves en densification, ou Up pour la Roque car le site ne peut accepter de nouvelles constructions sans en perturber l’équilibre et la qualité. Le reste du secteur étant bien différencié entre zones agricoles fertiles et superficies boisées, le zonage A et N suffit pour préserver ces terroirs et ces paysages.

- Lastours



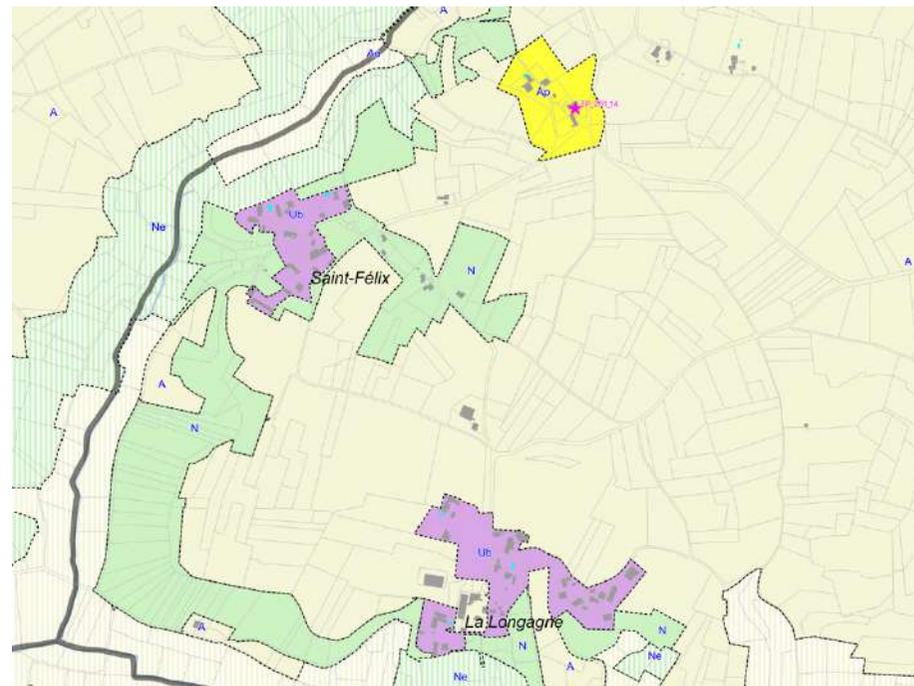
Lastours est un hameau de grande qualité de bâti avec une densité qui n’est pas aussi forte que ses voisins. La zone Ub est adaptée pour conserver le caractère de ce hameau tout en permettant éventuellement à des constructions de s’insérer pour gagner en densité. Afin de permettre un accueil de population, une zone Uc avec capacité des réseaux suffisante est positionnée autour de deux maisons récentes sur un secteur bien desservi par la voirie. Sans impact paysager majeur, cette zone Uc peut accueillir 2-3 constructions supplémentaires.

- Pech de Maux-Labouysse -Lac de Montcuq-Saint Croix



Proche du village de Montcuq (moins de 10 minutes en voiture) et sur des secteurs sans enjeux environnementaux et paysagers forts, le Pech de Maux peut accueillir une zone AUc limitée encadrée par un OAP recherchant l'efficacité des implantations et l'intégration paysagère. Sur Labouysse, un secteur de constructions récentes est étendu en zone UC afin de permettre 3-4 constructions de plus avec des réseaux en capacité suffisante et une voirie de desserte bien calibrée. Ces potentiels n'aggravent pas le mitage ou l'urbanisme linéaire compte tenu du caractère groupé des secteurs zonés. Le hameau de Saint Coirx, particulièrement patrimonial, est maintenu dans ses limites sans possibilité de constructions par le biais d'une zone Up. Autour du Lac de Montcuq, une zone AUI couvre le foncier communal afin de développer des projets à vocation touristique qui s'intégreront bien dans le paysage naturel et attractif du Lac (hébergements légers, campings, restauration, jeux). La maîtrise communale totale permettra une exigence totale concernant les principes de l'OAP.

- Saint Félix- La Longagne



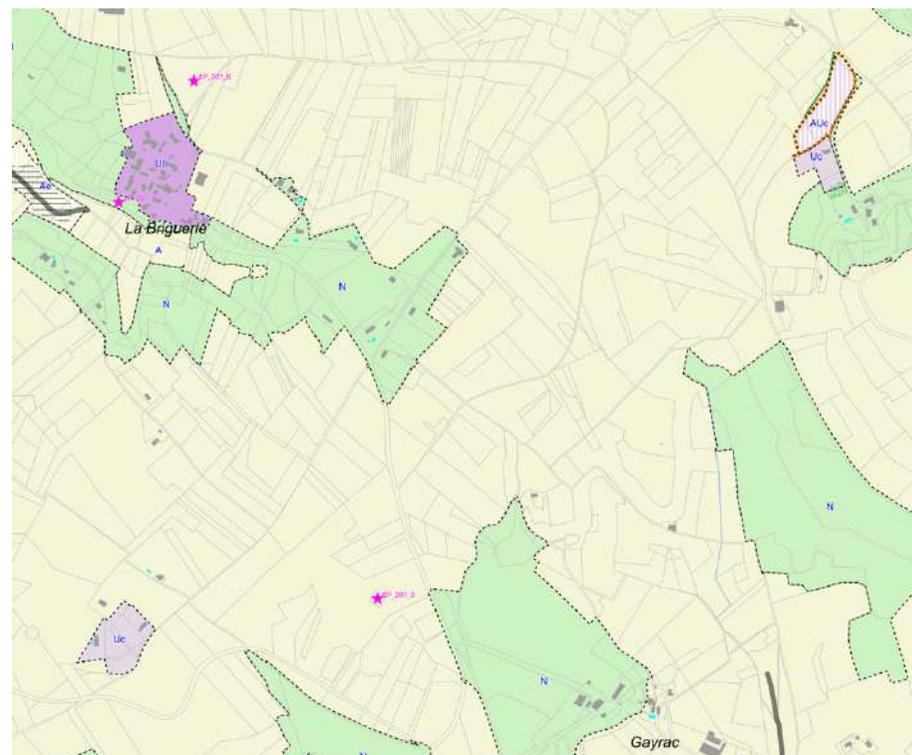
Saint Félix est un hameau de grande qualité qui a une covisibilité sensible sur la vallée de la Séoune. Ainsi le zonage Up au plus près des limites ne permet pas d'extensions de nouvelles constructions ; tout au plus 1 à 2 potentiels en densification peuvent être envisagés. Longagne est un hameau plus composite, avec du bâti remarquable et des corps de ferme encore en activité. La zone Ub est là aussi adaptée pour rechercher une éventuelle densification en dehors des périmètres de recul des bâtiments agricoles. Le zonage Ap au Nord couvre le hameau de l'église de Saint Félix, qui est en plus repérée comme élément de patrimoine protégé par le L 151-19.

- Le Trépadou-Boudouyssou



Au Nord de la commune, un zonage adapté a été mis en place pour la hameau rural du Trépadou, afin de conserver son caractère tout en ne gênant pas l'activité agricole présente. Le zonage Ap évite toute construction sur des sensibilités paysagères, et la zone Up ne permet pas de constructions dans le petit hameau. Au sud de ce secteur, la zone Ul identifie le domaine de Boudouyssou, ferme équestre souhaitant développer son activité avec des potentiels d'hébergement supplémentaires en constructions légères.

- La Brigueirie-Fontauda-Gayrac-Bourrel



La Brigueirie est un gros hameau compact avec une densité relâchée de bâti remarquable. La zone Ub permet de conserver ce patrimoine bâti tout en permettant de la construction par densification (environ 2-3 potentiels. Comme sur les autres hameaux, cela permet d'envisager un renouvellement de population sur tous ces secteurs connaissant un vieillissement de la population important.

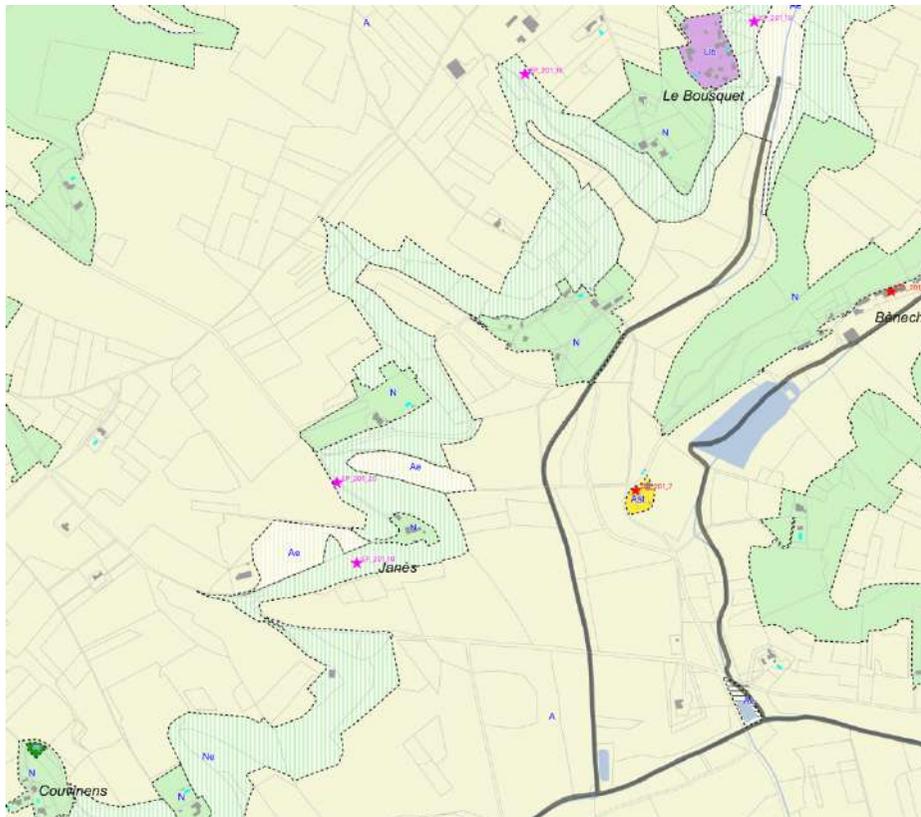
Fontauda et Bourrel ressortent de la même approche, avec une zone Uc autour de constructions existantes permettant un accueil de population pas loin de Montcuq, tout en confortant ces secteurs. Sur Fontauda une zone AUc est délimitée avec une OAP particulièrement attentive à l'intégration paysagère. Un élément de patrimoine naturel est repéré pour sa conservation

et une meilleure intégration paysagère. Le zonage accompagne ainsi efficacement les principes de l'OAP.

Gayrac est un hameau avec une forte activité agricole, qui est laissé en zone A car il n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations extérieures à l'activité.

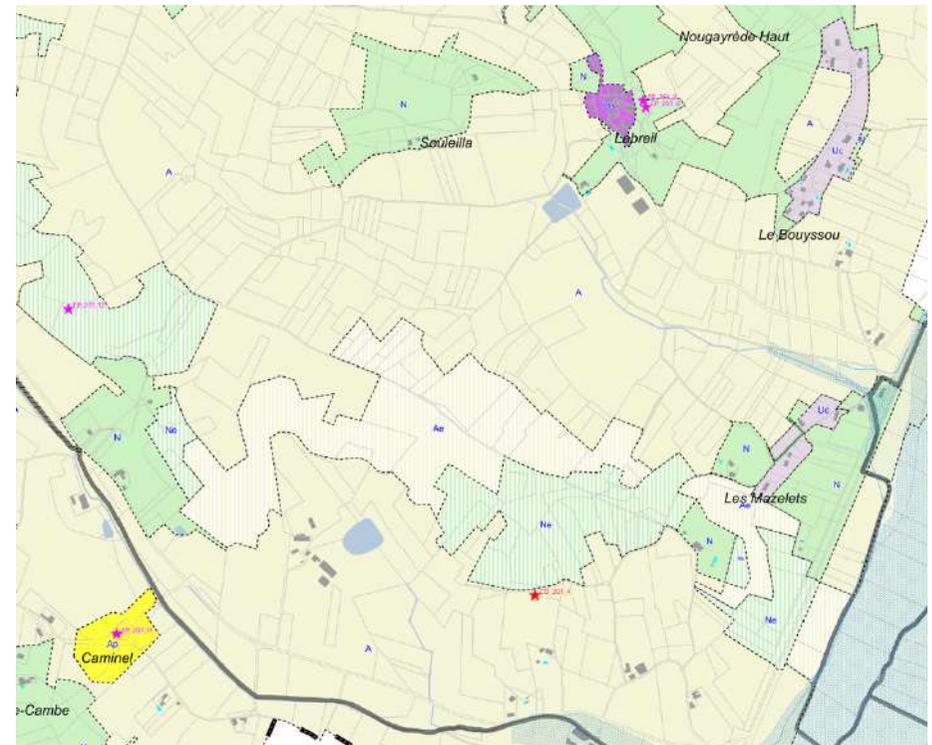
Sur ce secteur plusieurs éléments de patrimoine sont repérés au titre du L 151-19.

- **Le Bousquet-Bénech-Couvinens**



Le Bousquet est un hameau de qualité bâti remarquable, et la zone Ub est adapté à sa trame un peu relâché, pour permettre uen densification sur 1-2 potentiels éventuels.de nombreux bâtiments agricoles sur le secteur impliquent de conserver un zonage A majoritaire, tout en soulignant la TVB de coteaux par une zone Ne préservant ses qualités environnementales. A Benech le hameau est laissé en A en bordure de N car des activités agricoles y sont à préserver. La zone Ast de Couvinens ouvre un STECAL sur une habitations en zone agricole afin de permettre l'installation d'un hébergement d'accueil touristique léger.

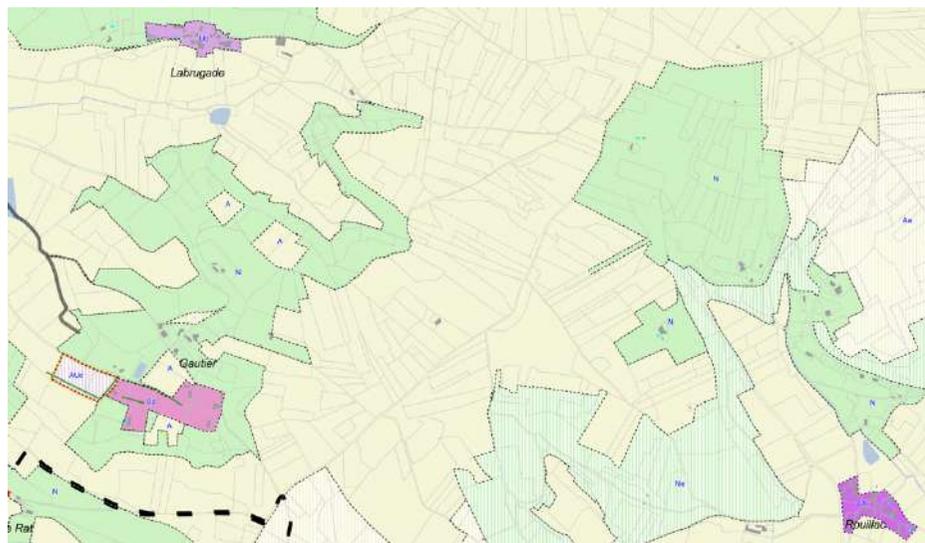
- **Le Breil-Le Bouyssou-Les Mazelets-Caminel**



Au sud de la commune, le Breil est un village de pente au caractère patrimonial affirmé. Il est zoné en Ua dans ses strictes limites sans aucune possibilité de construction neuve. Des éléments de patrimoine majeur sont repérés et protégés sur le rebord du plateau. Le Bouyssou est une zone d'urbanisation récente à mi-pente de coteau qu'il faut maintenir dans ses limites actuelles car la covisibilité est sensible. Ainsi la zone Uc permet-elle de faire le lien entre les deux groupes d'habitations. Cela est préférable de finaliser une forme urbaine sur le coteau et n'engendrera pas un urbanisme linéaire si on positionne les 2-3 potentiels en dessous de la voirie. C'est de plus un secteur attractif proche de Lauzerte, bassin de vie important du secteur. Les Mazelets ressortent de la même logique d'amélioration de la forme urbaine existante, avec 2-3 potentiels supplémentaires finalisant le hameau à vocation résidentielle.

Le zonage Ap au Sud sur Caminel protège la chapelle du site en évitant toute construction agricole sur sa proximité, qui est en plus repérée comme un élément de patrimoine protégé par le L 151-19.

- **Labrugade-Rouillac-Gautier**



remarquable, allongé le long de sa voirie. Cette configuration est respectée par la zone Ub permettant simplement 1-2 potentiels en dents creuses.

Gautier fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par une zone AUc en prolongement de la zone Up n'accueillant aucune construction neuve. Cet urbanisme linéaire est largement limité par les principes de l'OAP couplés à la protection de linéaires boisés au titre du L 151-23.

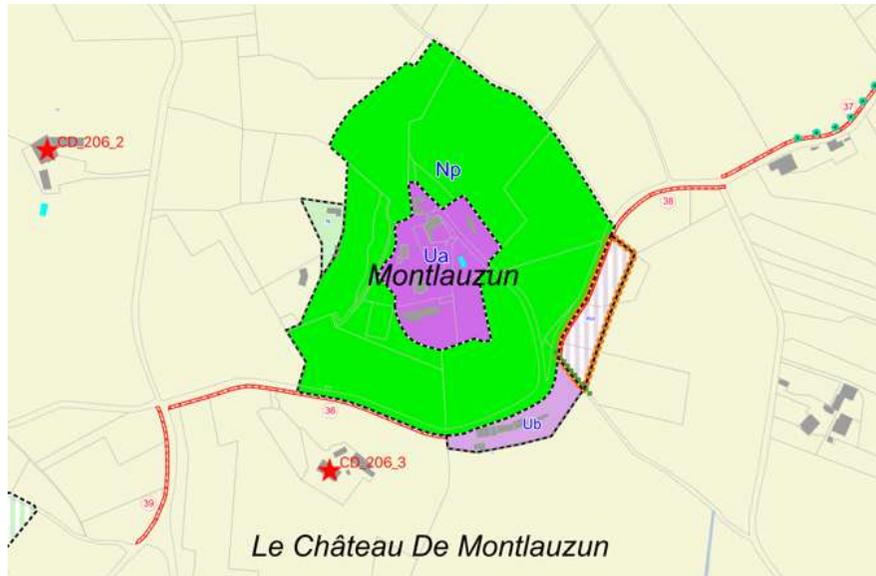
Rouillac est zoné en Ua car un potentiel de construction neuve est possible sur la seule dent creuse présente. Cela peut amener un renouvellement de population par une famille, près du bassin de vie de Lauzerte. La TVB est préservée par le zonage Ue entre ces hameaux.

La commune de Montcuq en Quercy Blanc est très étendue. Sa position en entrée Sud du département du Lot, sa qualité urbaine, son rôle de pôle d'équilibre et son attractivité, induisent de nombreux enjeux paysagers et patrimoniaux. De fait, de nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes. Les zones Ne et Ae encadrent et préservent la TVB et de nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

Mais c'est aussi le second pôle majeur de la communauté de communes et, dans le sens du SCoT, il faut proposer des potentiels d'accueil de population suffisants pour maintenir ce rôle de pôle d'équilibre. C'est pour cela que de nombreux changements de destination sont identifiés, afin de valoriser le bâti existant, et que les hameaux de la commune gardent la possibilité de confortement par des constructions neuves en densification. Ils s'ajoutent aux potentiel de vacance à remobiliser et aux constructions neuves envisagées sur des zones U et AU. Il est bon de noter que plus de 50 % de ces constructions potentielles se placent à moins de 10 minutes à pied du centre du village.

7. Commune de Montlaurzun

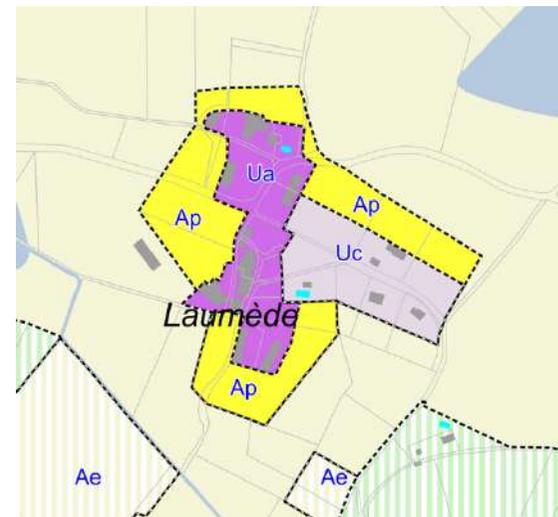
- Montlaurzun



Le hameau de Montlaurzun fait partie des deux villages perchés (avec Montcuq) de la communauté de communes. A ce titre l'enjeu paysager et patrimonial est majeur, avec une covisibilité à 360° sur un bâti de très grande qualité. Le zonage Np s'impose donc tout autour du village qui est conservé en zone Ua pour préserver sa qualité architecturale tout en permettant des évolutions de bâti. Un potentiel éventuel peut se positionner sur le bourg. Au pied de la colline et dans le prolongement d'un corps de ferme, une zone AUC est proposée avec une OAP détaillant des principes d'intégration paysagère poussés.

Au-delà de ce modeste potentiel sur la commune, un réseau d'emplacements réservés permet de sécuriser le cheminement doux le long de la route et de faciliter l'itinérance des randonneurs de Compostelle.

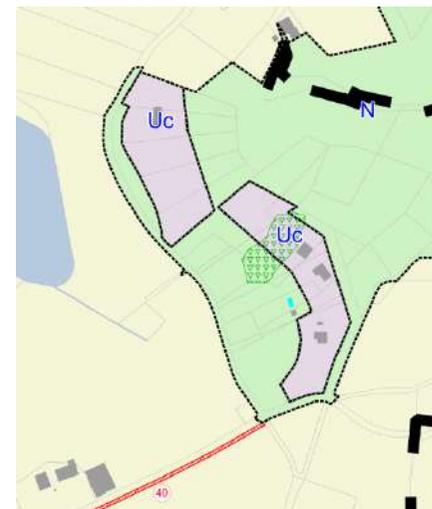
- Laumède



commune, proche de Lauzerte.

Laumède est le hameau le plus peuplé de la commune, et son caractère patrimonial et paysager est conservé par le zonage Ap tout autour de la forme urbaine. Le hameau Ua est limité à la forme urbaine initiale et ne possède aucun potentiel nouveau. La zone Uc limite les constructions à partir de celles déjà existantes en structurant mieux ce quartier. 3 potentiels sont ainsi possibles pour la

- Le Sorbier



Ce hameau est un départ récent d'urbanisation que le PLUi se propose de structurer et de limiter. La zone Uc va permettre cela en finalisant les potentiels au plus près de l'existant. Certaines autorisations d'urbanisme sont d'ailleurs déjà délivrées. Le maintien d'une formation boisée par le L 151-23 va ajouter à la qualité du site et faciliter l'intégration paysagère. Les emplacements réservés vont aussi permettre de désenclaver ce site en terme de cheminements doux.

- La Paillole

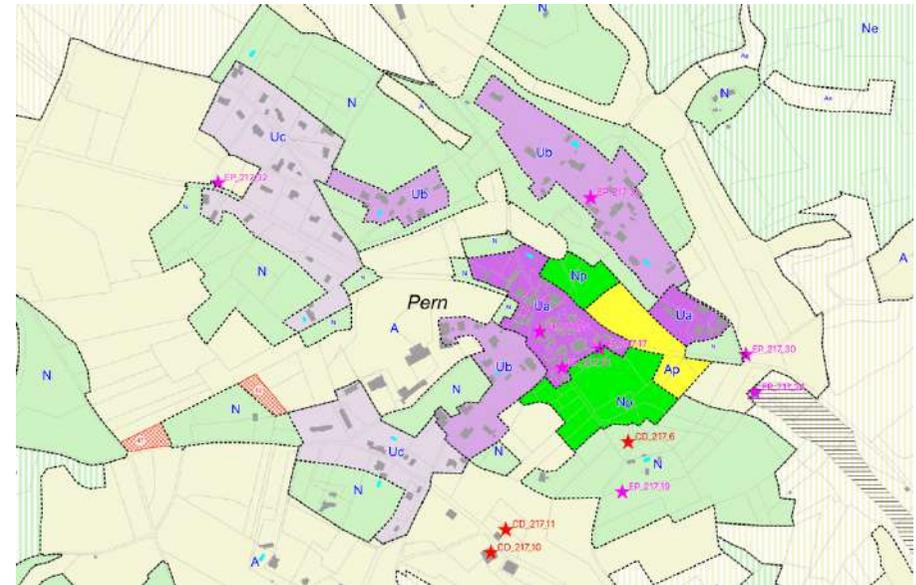


Un secteur 2AU est zoné car une viabilisation a été menée et pour l'instant suspendue. C'est un secteur sans aucun enjeu et très proche de Lauzerte qui sera susceptible d'être urbanisé dès son ouverture. La collectivité souhaite pour l'instant prioriser le confortement des autres hameaux de la commune (Laumède).

La commune de Montlauzun, proche du bassin de vie de Lauzerte dans le Tarn et Garonne, peut accueillir des potentiels en lien avec ce bassin. Le vieillissement de la population est ainsi contrecarré. Les éléments du patrimoine naturel et historique ont été pris en compte, des arbres isolés jusqu'au bâti vernaculaire. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. De nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage.

8. Commune de Pern

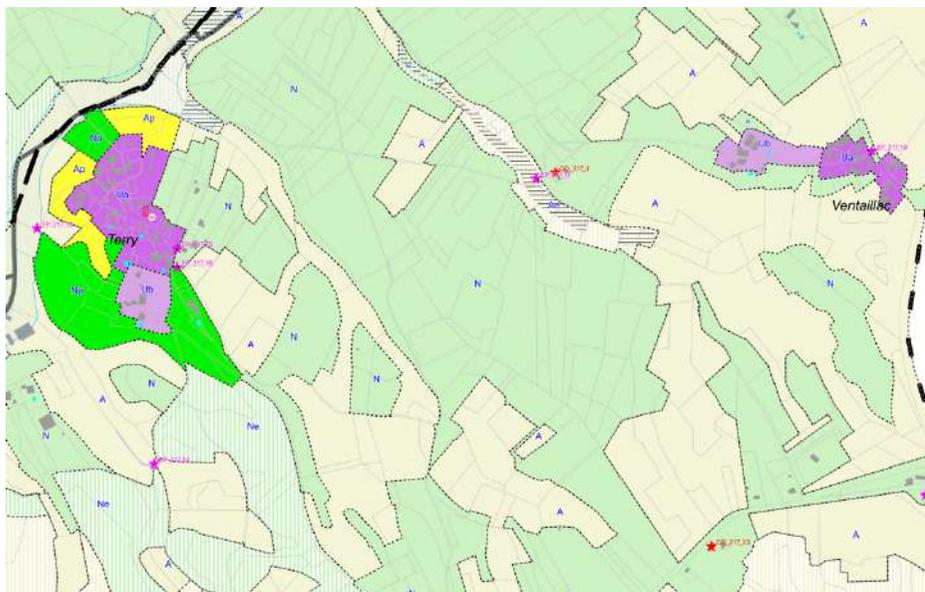
- Pern



Pern est un village de rebord de coteau ou d'échine possédant des caractéristiques urbaines et patrimoniales remarquables. Le zonage Ua tient compte de cette qualité et les secteurs périphériques sont zonés Ub pour respecter cela et permettre de la densification sur des parcelles plus grandes. Deux secteurs Uc sont identifiés et maintenus dans leurs limites avec 6-7 potentiels au total. Le zonage identifie des éléments de patrimoine nombreux à préserver, ainsi que des changements de destination pour de la valorisation du bâti.

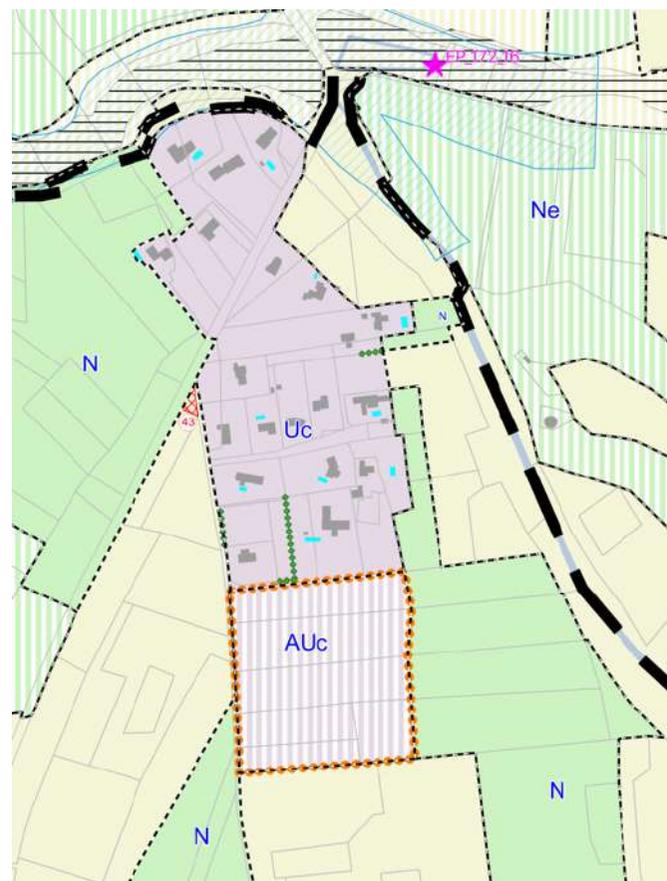
Le glacis du village est protégé de toute construction par un zonage Ap et Np selon la vocation de la zone.

- Terry-Ventaillac



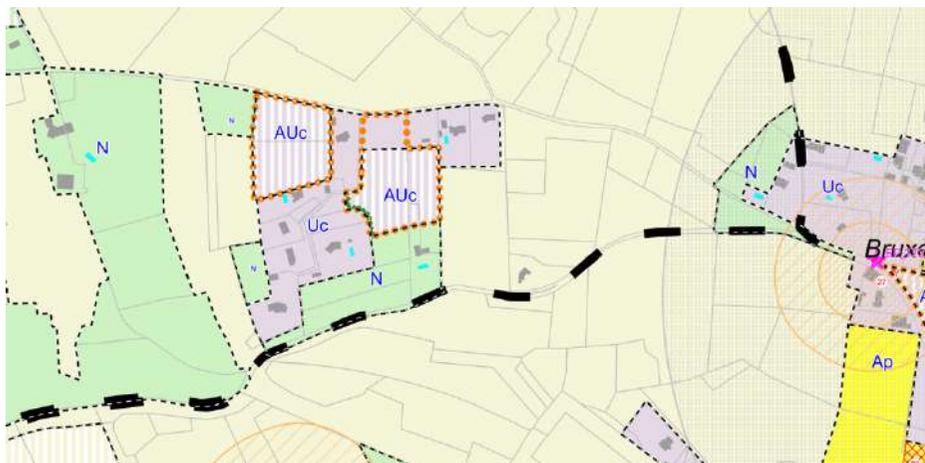
Le hameau de Terry est le plus important de la commune. Sa qualité urbaine est majeure et représentative de la qualité de la communauté de communes du Quercy Blanc. A l’instar de Pern, la zone Ua garantit le maintien de cette qualité, et la zone Ub permet la densification. Un zonage protège le glacis avec du Ae et Ne selon la vocation précise de chaque parcelle. Les éléments de patrimoine sont identifiés et protégés. A l’est et plus proche de l’autoroute et de la zone d’activités de Cahors Sud, le hameau de Ventaillac a connu une urbanisation linéaire récente que la collectivité décide de lier au hameau originel. 2-3 potentiels sont ainsi envisagés pour conforter cette forme urbaine allongée. La capacité de réseaux est suffisante et l’intégration paysagère est assurée par le parcellaire et les éléments de paysage en place (rideau végétal dans le la zone N au Sud du hameau).

- L’ Estang



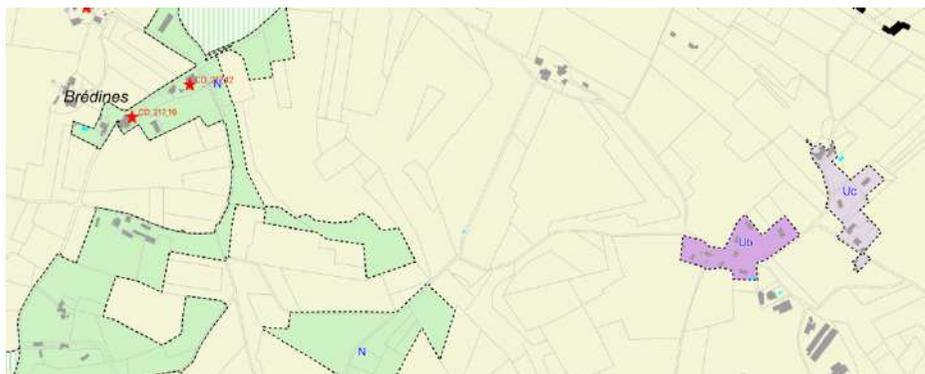
Proche de L’hospitalet, le hameau de L’Estang a connu une urbanisation récente sous forme de lotissement. Le parti-pris est de prolonger cette urbanisation au sud sur des terrains propices par la topographie et le parcellaire à recevoir de l’urbanisation. L’OAP prévue et particulièrement attentive à l’intégration paysagère et aux enjeux du patrimoine naturel alentours. Un emplacement réservé est prévu afin de sécuriser le carrefour d’accès à cette zone AU.

- **Lamartinie**



Proche de Lhospitalet et sous influence de l'agglomération cadurcienne, le hameau de Lamartinie participe au développement du village de la commune voisine. Des constructions récentes sont venues conforter cette forme urbaine, et la collectivité se propose de renforcer ce hameau dans ses limites actuelles par deux zones AUc, avec OAP. Celles-ci sont particulièrement attentives aux liaisons et mobilités au sein de la zone. Il faut noter que certains secteurs de ce hameau sont passés de constructibles à zone N afin de ne pas étendre la forme urbaine.

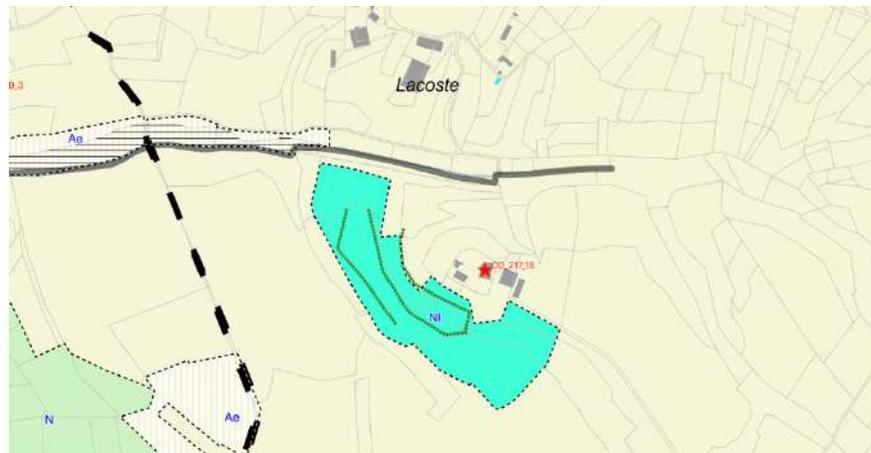
- **Brédines-Roches**



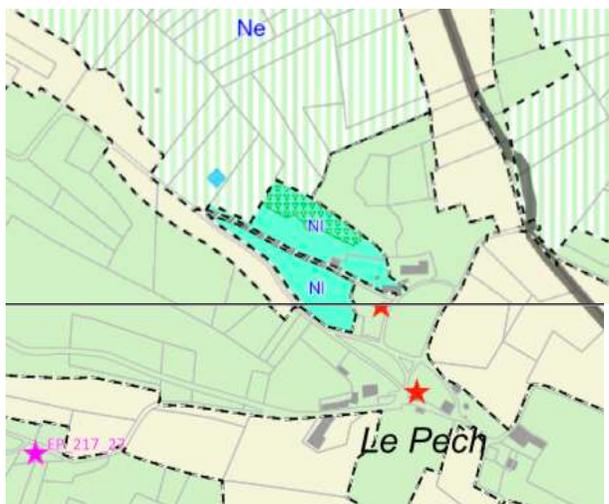
Brédines est un hameau résidentiel ne possédant pas de potentialités, à ce titre il est laissé en zone N avec à proximité une TVB en zone Ne protégée. Des changements de destination sont repérés afin de laisser la possibilité au bâti existant d'évoluer.

A Roches, deux ensembles bâtis sont zonés respectivement Ub et Uc en fonction de la qualité de la forme urbaine, et pour permettre une densification mesurée de ces hameaux. Les limites sont au plus près de l'existant afin de préserver l'activité agricole alentours.

- **Lacoste-Laromiguière**

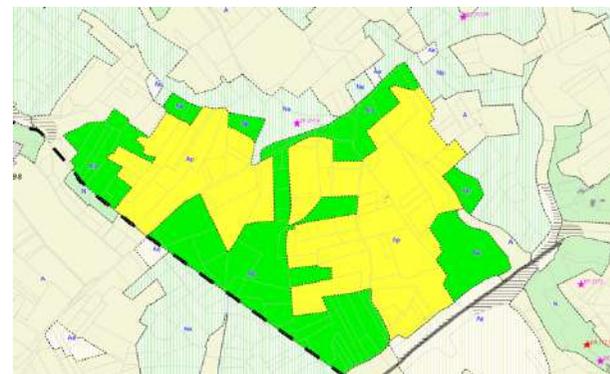


Au sud du hameau de Lacoste à vocation agricole, le site de Laromiguière a vocation à accueillir un parc résidentiel de loisir. Un changement de destination à destination de gîtes ou chambres d'hôtes est également recensé dans ce hameau.



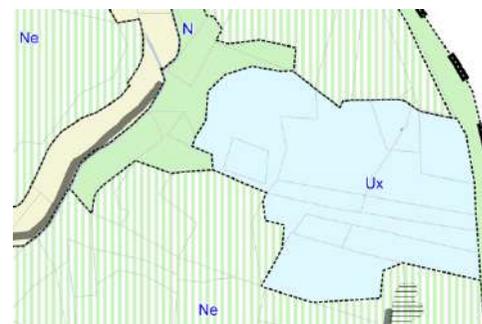
Sur le hameau du Pêch, une zone NI a été délimitée pour un projet d'accueil et d'hébergement touristique en lien avec ce site particulièrement attractif du point de vue champêtre. Des changements de destination ainsi que des éléments de patrimoine sont recensés, et un espace boisé est identifié pour sa protection participant à la qualité du site.

- **Montignac-Combes Granal**



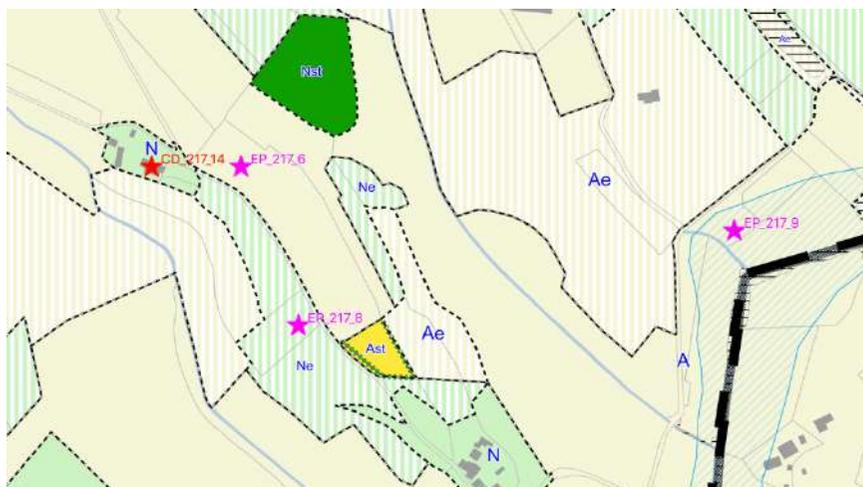
En limite Sud de la commune, le site préservé de Montignac Combes Granal fait l'objet, selon la volonté de la collectivité, d'une préservation de tout bâtiment susceptible de remettre en cause la vocation naturelle ou agricole, non artificialisée, du secteur. Des éléments de patrimoine sont systématiquement recensés. Certains changements de destination judicieux pour valoriser le patrimoine bâti ont été également repérés.

- **Zone Ux de Quercy Enrobé**



Ce site d'activités historique est constaté. Il a été autorisé par arrêté préfectoral et la collectivité souhaite maintenir des potentiels de développement raisonnable, équilibré avec les forts enjeux environnementaux alentours. Le zonage Ux colle au plus près des activités existantes en conservant une zone tampon avec les zones Ne de TVB alentours. C'est le point d'équilibre le plus efficace pour ne pas remettre en cause définitivement l'activité, tout en préservant l'environnement.

- **La Peyrille-Ferré**

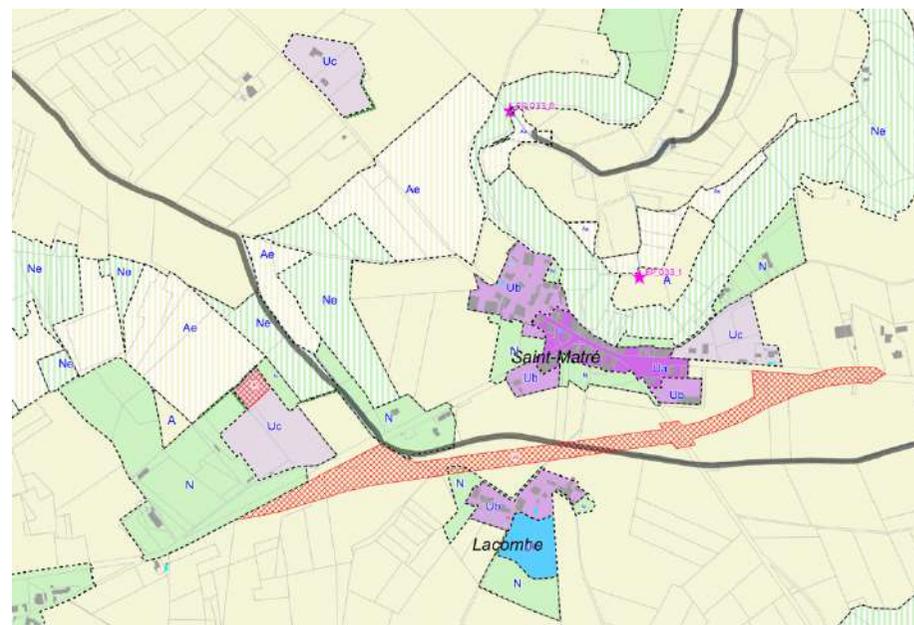


A l'est de la commune, deux STECAL sont positionnés afin de permettre deux émergences d'activités. D'une part une zone Ast pour permettre l'installation d'une activité d'accompagnement de l'exploitation agricole, d'autre part une zone Nst visant à favoriser l'installation d'hébergement léger d'accueil touristique. Ces deux projets limitent leur impact sur l'environnement et les paysages et des lignes boisées sont protégées afin de garantir une meilleure intégration paysagère.

La commune de Pern, proche du bassin de vie de Cahors, peut accueillir des potentiels en lien avec ce bassin. Les éléments du patrimoine naturel et historique ont été pris en compte, des arbres isolés jusqu'au bâti vernaculaire. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. De nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage. Les activités présentes et futures sont encadrées et positionnées, elles participent au développement agricole et touristique de la CCQB.

9. Commune de Porte-du-Quercy

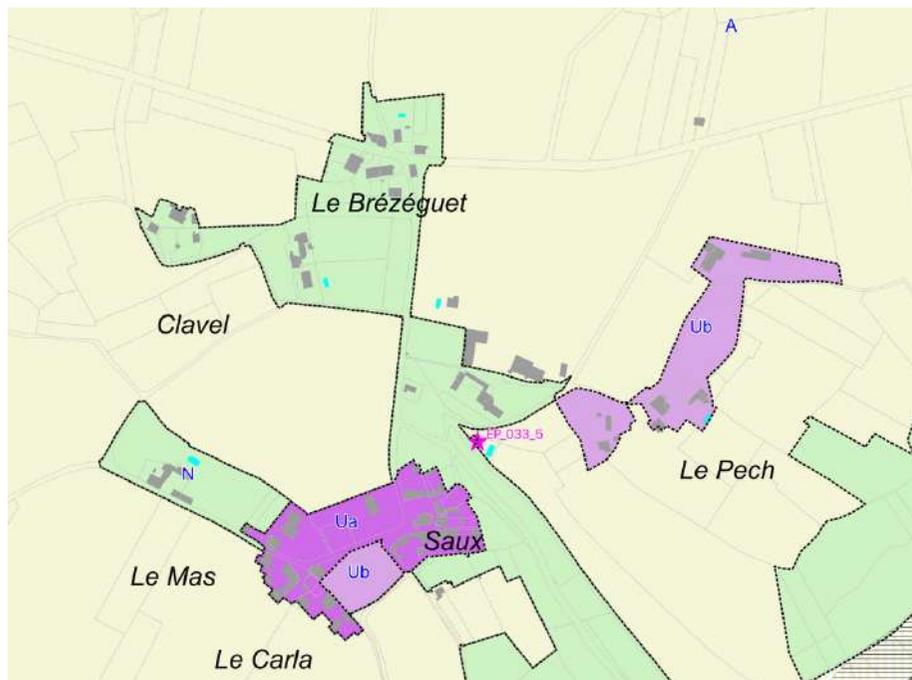
- Saint Matré-Lacombe



Saint-Matré est un des quatre villages de la commune fusionnée de Porte du Quercy, son positionnement le long de la RD 653 le contraint fortement en terme de nuisance de circulation. La zone Ua encadre le village ancien et les zones Ub correspondent au faubourgs en continuité de ce village. Trois zones Uc se positionnent de part et d'autre du village : une première dans le prolongement Est, où deux potentiels sont mobilisables, une deuxième au Nord à partir de deux constructions récentes qu'il est judicieux de conforter en hameau, et une troisième qui correspond à un foncier communal permettant de développer des équipements et services publics exclusivement. Le retour sur voie à grande circulation ne permet pas de construction à usage d'habitation. Un emplacement réservé sur une parcelle privée en arrière de cette Uc permet de compléter le dispositif de projet d'équipements publics à vocation sportive et ludique.

Sur Lacombe, le camping existant est zoné en U1 au Sud du hameau lui-même zoné en Ub sur ses strictes limites pour ne pas permettre plus d'extensions. Un projet de déviation du village est envisagé devant ce hameau, l'emplacement réservé demandé par le Conseil départemental est positionné pour cela. A noter que ce fuseau n'a à ce stade pas d'étude préalable et que son maintien dans le PLUi est demandé par le Conseil Départemental du Lot.

- **Saux-Le Pech**



Le deuxième village de la commune, largement tourné vers l'agenais, est limité dans son zonage aux stricts contours de l'enveloppe urbaine. La zone Ua correspond au village ancien avec sa grande qualité de bâti et la zone Ub du Pech correspond au hameau plus rural de densité plus lâche. Pour ces deux secteurs très peu de potentiels sont actés (3-4) ; c'est pour cela qu'en cœur de village est envisagée une zone Ub supplémentaire qui permettrait de

revitaliser ce secteur. La grande qualité de cadre de vie donne de l'attractivité à ces potentiels en zone Ub (3-4 également).

Le seul élément de patrimoine présent sur ce secteur a été repéré et protégé par le L 151-19.

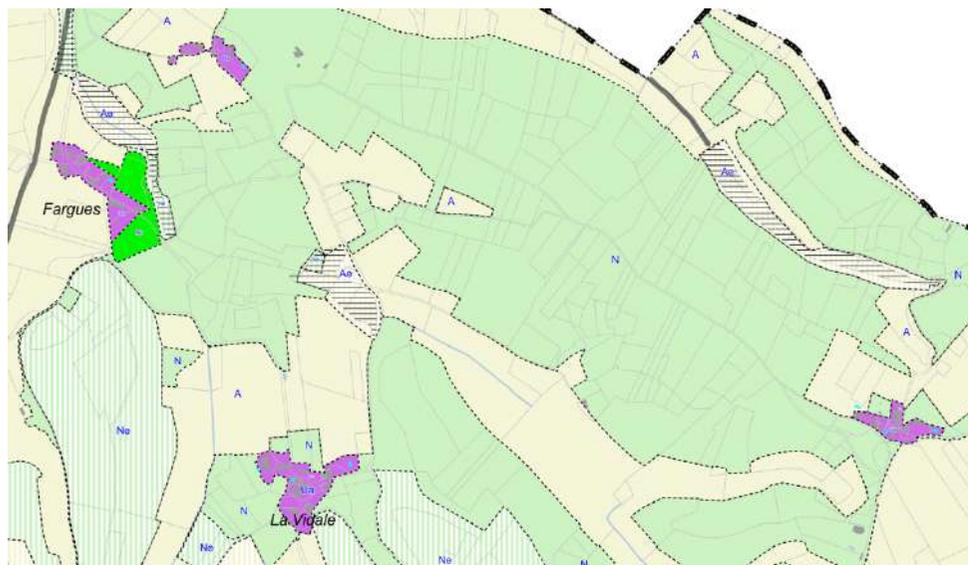
- **Le Boulvé-Cavalié**



Le Boulvé est le troisième village important de la commune, très compact autour de son église et dans une position géographique originale conférant une grande sensibilité paysagère (niché au creux d'une dépression). C'est pour préserver cet enjeu que le zonage Ua et Ub définissant le village offre peu de possibilités d'extensions et de densification (1 seul potentiel). L'activité existante historique est zonée en Ux pour permettre son développement raisonné. Aucune autre possibilité de construction n'est envisagée sur la dépression du Boulvé, zonée pour permettre la préservation paysagère et environnementale (zones Ae, Ne notamment).

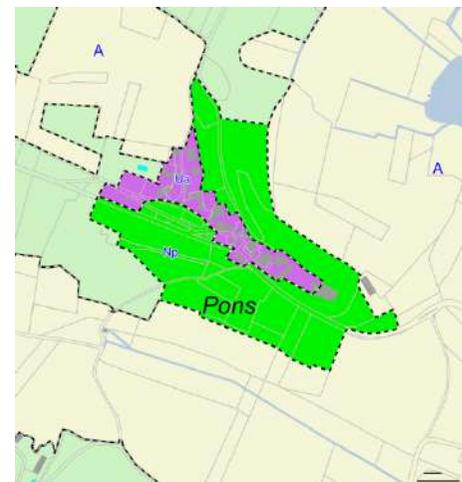
Au Sud-Est du Boulvé, la ferme équestre de Cavalié est zonée pour permettre le maintien et l'évolution raisonnée de l'activité au sein de sa zone agricole et naturelle protégée (Ne).

- **Fargues-La Vidale-le Poujol**



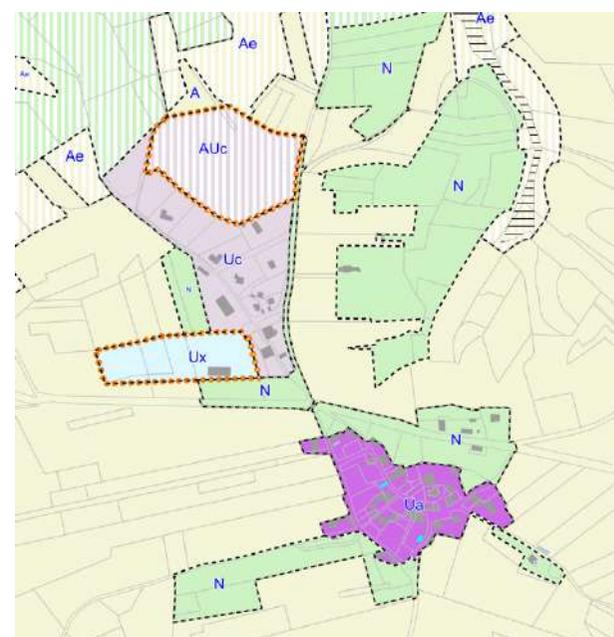
Ces quatre hameaux au Nord-Est de la commune sont maintenus dans leurs limites strictes par de la zone Ua qualifiant leur grande valeur urbaine et patrimoniale. Seuls 1 à 2 potentiels de densification sont envisageables sur Fargues, les autres étant trop denses pour voir de nouvelles constructions. Sur Fargues, une zone Np protège la sensibilité paysagère du hameau sur son glacis Est.

- **Pons**



A l'instar des autres secteurs de la commune, le hameau de Pons bénéficie d'un zonage protégeant sa grande qualité de bâti et de position. Ce hameau allongé est zoné en Ua sans potentiel supplémentaire de construction neuve. Pour accentuer cette préservation, la collectivité a fait le choix d'un zonage Np préservant toutes les pentes autour du hameau d'éventuelles constructions.

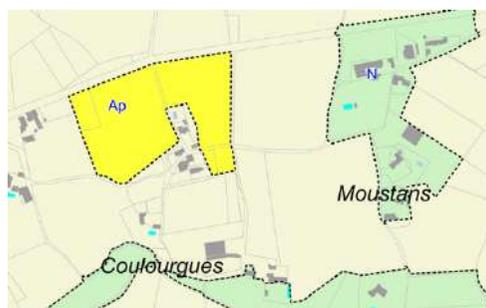
- **Bovila**



De part et d'autres de la RD 653, le village de Bovila est positionné sur tertre lui conférant une sensibilité paysagère hors du commun. Le zonage Ua permet de préserver cet enjeu tout en laissant la possibilité à 2-3 potentiels de densification dans le respect du patrimoine architectural. Au nord de la RD, et dans le prolongement d'un premier lotissement communal en

finalisation d'urbanisation, une zone AUc est positionnée sur un terrain communal. Une OAP précise les principes d'intégration paysagère et de respect des formations boisées existantes. C'est un secteur d'intérêt pour la commune, proche de Cahors et bien desservi, et à proximité d'un équipement public et d'une zone d'activités zonée Ux. Celle-ci propose 1-2 potentiels d'accueil supplémentaires d'activités artisanales ou TPE.

- **Coulourgues-Moustans**

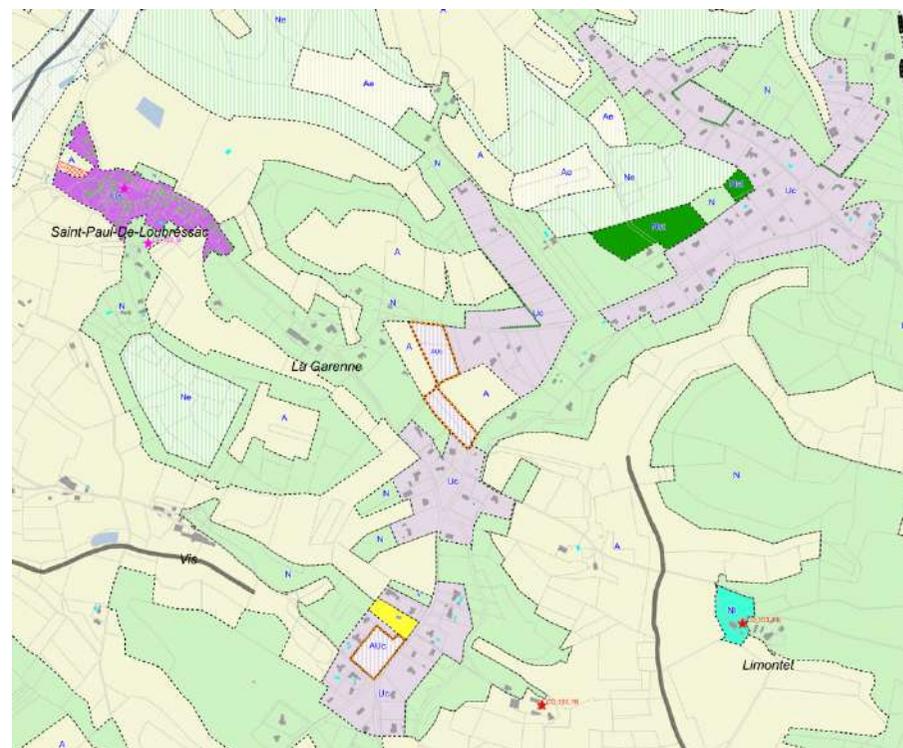


Entre Saint Matré et Saux, ce secteur est préservé de toute urbanisation supplémentaire par une zone Ap autour des habitations et des domaines de Coulourgues et de Miraval.

La commune de Porte du Quercy, positionnée à l'extrême ouest du territoire, est partiellement tournée vers l'agenais, mais aussi vers la vallée du Lot par la dépression du Boulvé. Les éléments du patrimoine naturel et historique ont été pris en compte, des arbres isolés jusqu'au bâti vernaculaire. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. De nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage. Les activités qui participent au développement agricole et touristique de la CCQB

10. Commune de Saint-Paul-Flaunac

- **Saint Paul de Loubressac**



Saint Paul de Loubressac est un des deux principaux villages de cette commune fusionnée. Le village ancien est positionné en rebord de plateau et bénéficie d'une position et d'une qualité urbaine remarquable. Le zonage Ua au plus près des limites urbaines préservera cette qualité et évitant toute extension d'urbanisation supplémentaire. La seule parcelle non bâtie est celle du cimetière, avec son extension prévue par un emplacement réservé.

Le secteur de développement urbain récent a fait l'objet d'une attention particulière pour la construction du zonage. En effet l'urbanisation est largement partie en tous sens au détriment des espaces naturels et agricoles. Un tissu lâche d'habitations s'est constitué, grignotant des parcelles et sans aucune organisation urbaine, entre le village et la RD 820, le long des voies existantes. Cet état de fait est aujourd'hui contenu par le zonage proposé en Uc. Seule la densification dans ces zones est envisagée avec environ 14 potentiels à l'intérieur de cette zone Uc. Trois secteurs zonés en AUc sont proposés, en partie sur des parcelles appartenant à la collectivité, et dans l'enveloppe urbaine constatée. Les OAP correspondantes détaillent des principes forts en termes d'environnement et de formes urbaines. Il est important de noter que ce zonage supprime de très nombreuses et grandes zones à urbaniser présentes dans le document d'urbanisme initial : c'est donc une progression majeure dans le sens d'une économie des ENAF et de restructuration du projet urbain. Les hectares supprimés à l'urbanisation sur ce seul secteur rééquilibrent à eux seuls la consommation des ENAF pour toute la communauté de communes.

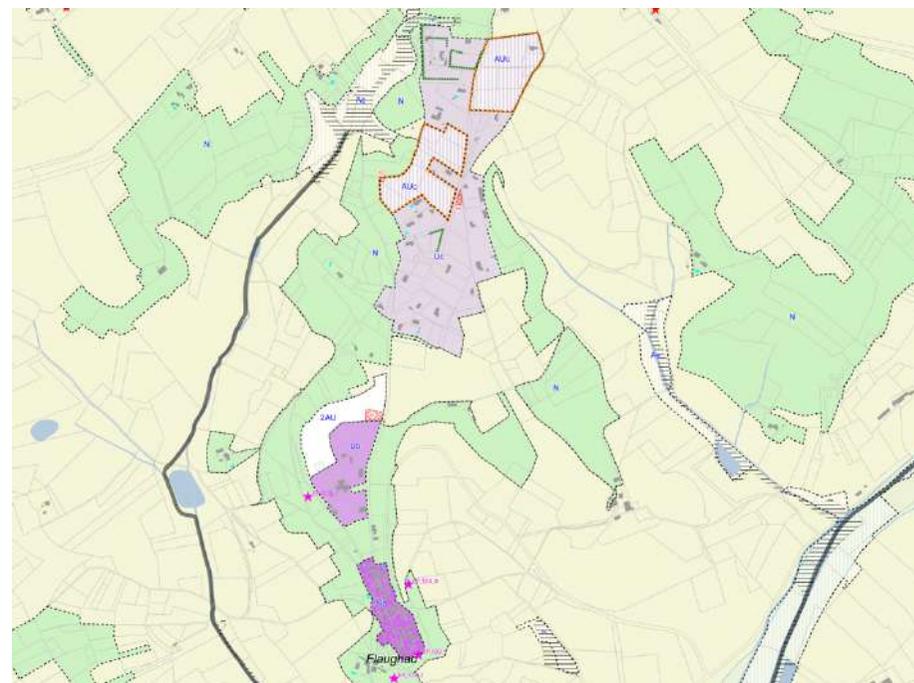
Les éléments de patrimoine majeurs ont été identifiés et sont protégés au titre du L 151-23. Ils participent de la qualité paysagère du secteur et accompagnent la protection des zones Ne et Ae (TVB) recensées. Un secteur Nst est positionné en bordure de la zone Ne, pour installer une activité économique sans impact sur l'environnement. Des lignes boisées sont préservées autour de cette zone Nst.

Les éléments de patrimoine sont systématiquement recensés sur l'ensemble du secteur, ainsi que quelques changements de destination.

- **Flaughnac**

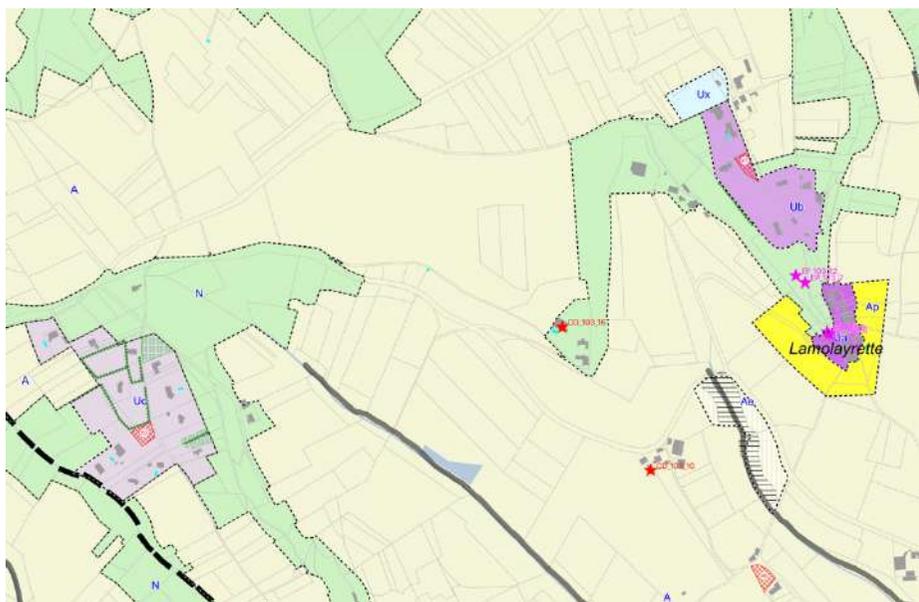
A l'instar de Saint Paul de Loubressac, le secteur de Flaughnac est divisé en deux parties distinctes : le village éperon de grande qualité, largement préservé par la zone Ua, et les secteurs d'urbanisation et d'équipements plus récents au Nord jusqu'à la RD. Là aussi un développement résidentiel extensif a grignoté trop d'espaces avec un urbanisme linéaire non porteur d'un cadre de vie qualitatif. Le zonage Ua sur le village est sans potentiel de constructions

supplémentaires, compte tenu de la grande densité du bâti et du relief alentours. Le secteur du cimetière est zoné en Ub, avec une zone 2AU propice à de l'urbanisation de qualité, mais non priorisée à ce jour. Un emplacement réservé permettra l'extension du cimetière.



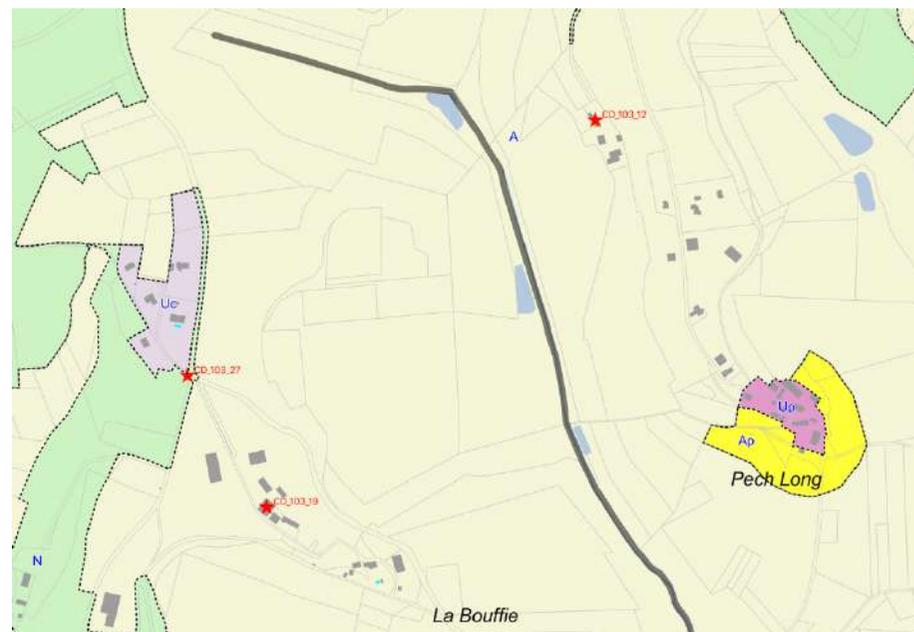
Le secteur de développement résidentiel récent et moins qualitatif est cantonné dans ses limites, et conforté par deux zones AUc permettant de mieux structurer cette enveloppe urbaine. Sur cette crête, les OAP proposent des principes très rigoureux d'intégration paysagère. Un emplacement réservé permettra de sécuriser le carrefour central de la zone. Des éléments de paysages identifiés et protégés accompagnent cette urbanisation (haies et lignes boisées). Tout l'entourage de ce secteur est conservé en N pour préserver les boisements de pentes.

- **Plaine de Rouge-Lamoleyrette**



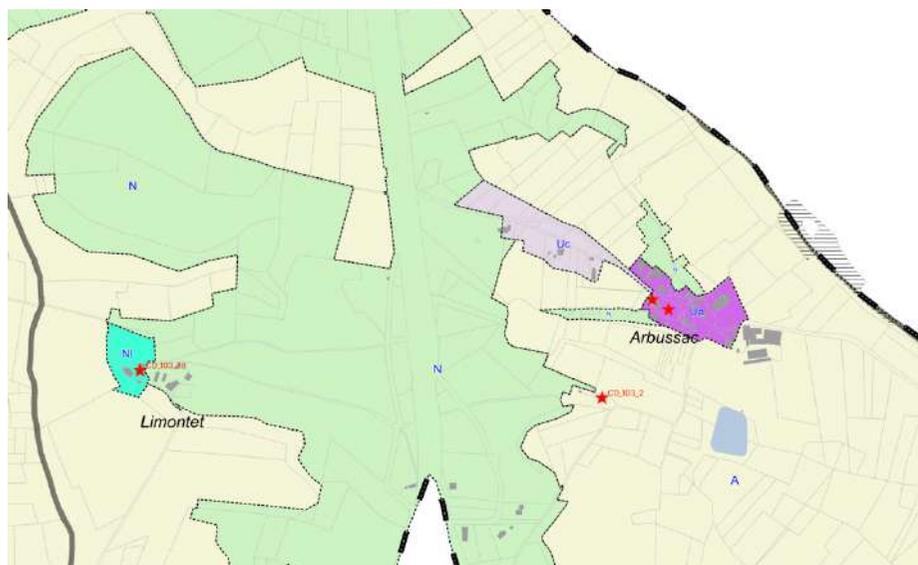
Toujours dans la même logique, le secteur de Lamoleyrette et de la Plaine de Rouge représente encore cette dualité entre des sites d'une grande qualité voisins de développement d'urbanisation non qualitative et ne respectant pas les sites. Sur Lamoleyrette, le hameau est zoné en Ua pour garantir sa qualité urbaine. Une zone Ap est délimitée afin de préserver au mieux les pentes de toute construction. En retrait sur le plateau un deuxième secteur est limité par de la zone Ub qui va permettra sa densification raisonnée (2-3 potentiels) . Un emplacement réservé est prévu pour réaliser un espace public qualitatif. La plaine de Rouge fait l'objet d'un zonage Uc limitatif en termes d'extensions nouvelles (6 potentiels sur des parcelles loties). Les potentiels sont au plus près de l'enveloppe urbaine et sur des parcelles sans impact paysager majeur. Un emplacement réservé central, couplé à des préservations du patrimoine boisé (lignes boisées protégées au titre du L 151-23), permettra de mieux qualifier ce secteur.

- **Roubayresque-Pech Long**



Le secteur de Roubayresque-Pech Long relève de la même analyse. Sur Pech Long la zone Uo exclut toute construction neuve, et une zone Ap protège toutes les pentes. Sur la Roubayresque, des constructions récentes sont limitées dans leur extension (retrait de zones constructibles par rapport au PLU antérieur) en limitant à 2 potentiels supplémentaires sur des parcelles déjà viabilisées.

- Limontet-Arbussac



A l'Ouest de la RD 820 et de la commune, le hameau d'Arbussac est limité en zone Ua sur son cœur ancien, et en zone Uc sur son extension récente d'urbanisme linéaire. Compte tenu de la viabilisation de parcelles, il est retenu l'idée de conforter ce secteur avec 5-6 potentiels. La capacité des réseaux est suffisante pour ce confortement. La zone NI de Limontet doit permettre le développement d'une activité touristique d'accueil en hébergements légers et/ou démontables.

La commune de Saint Paul Flaugnac, à l'Est du territoire, est proche du Causadais et d'infrastructures routières. Elle a connu une urbanisation pavillonnaire importante très dégradante pour les paysages, en linéaire de crêtes. Le travail du PLUi a été de limiter les enveloppes urbaines et donc les zones U à l'existant strict, pour ne pas aggraver l'urbanisme linéaire. Les éléments du patrimoine naturel et historique très présents ont été pris en compte, des arbres isolés jusqu'au bâti vernaculaire, en passant par les zones Natura 2000 et la TVB. De nombreux hameaux et corps de bâtis ont été

conservés en zone N ou A, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions existantes, avec des changements de destination identifiés et justifiés dans le tableau des changements de destination. De nombreux éléments protégés sont identifiés au titre du L 151-19 ou L 151-23. Les enjeux paysagers, agricoles, forestiers et naturels sont ainsi bien pris en compte par le zonage. Les activités qui participent au développement agricole et touristique de la CCQB

3 | LES ELEMENT PLUS PONCTUELS DU ZONAGE

Trois types d'éléments ponctuels apparaissent sur le zonage : les changements de destination, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités et les éléments de patrimoines. Conformément à aux articles L 151-19, L151-23, et L 151-1 à 13 du CU.

Pour les changements de destination (CD) l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les ateliers avec les exploitants agricoles ont permis de recenser un premier panel de bâtiment susceptibles de changer de destination (granges ou bâti agricole patrimonial pour la plupart)
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage, valoriser judicieusement un bâti en péril.
- La détermination d'un potentiel global de changements de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code et identifie ainsi un parc complet sans avoir une décision aléatoire et arbitraire (et donc forcément injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres.
- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans le projet et participe à la production de logements.

- Le projet propose ainsi un objectif de 70 changements de destination sur les dix années à venir, sur un potentiel global recensé de 185 sur l'ensemble du territoire communautaire.



Pour les STECAL, leur autorisation est soumise à conditions règlementés dans le règlement écrit.

Les STECAL et constructions réhabilitables restent à caractère exceptionnel. Les élus ont souhaité que ces cas soient justifiés par un projet et relèvent de l'intérêt général exprimé dans les orientations du PADD, notamment :

Transmission, reprise ou diversification de l'activité agricole. Un STECAL peut être nécessaire pour un associé qui vient s'installer sur une exploitation afin de transformer la production ou de diversifier l'activité.

Maintien de population dans les hameaux. Le modèle rural identifié dans le PADD montre combien il est important de diffuser dans nos campagnes la possibilité de s'installer, soit pour se loger dans des hameaux qui sont en perte de population alors que le bâti et les espaces existent et que la capacité des réseaux est présente, soit pour exercer une activité de l'économie présente.

Solidarité intergénérationnelle. Le vieillissement de la population doit être accompagné, et notamment sur des hameaux et villages plus ou moins éloignés où les personnes âgées connaissent une perte d'autonomie pas manque de relations de voisinage. Ainsi il est important de laisser dans ces secteurs identifiés la possibilité d'installations de population, par un potentiel

de production de logements. A noter que l'ARS a exprimé son accord très motivé à cette initiative qui permet le maintien à domicile et lutte contre la perte d'autonomie et l'installation trop systématique en EPHAD.

Promotion de l'économie diffusive. Sur ce point est en compatibilité avec la mesure P5 du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, les projets identifiés d'activités de l'économie présente qui peuvent se justifier sur des hameaux ou villages, sans remettre en cause les enjeux agricoles, paysages ou environnementaux des sites, sont identifiés en STECAL.

Le caractère exceptionnel du STECAL, pointé dans l'article L 151-13 est respecté puisque 7 STECAL ont été positionnés sur le zonage pour l'ensemble du territoire communautaire.

Les éléments de patrimoine ont fait l'objet d'un recensement par les élus locaux lors de la distribution du questionnaire territorial pendant le diagnostic, puis d'une validation au fil de l'eau lors des nombreux ateliers et séances de travail.

Cela a permis d'identifier et de protéger 186 éléments au titre de l'article L 151-19, et 480 éléments au titre de l'article L 151-23. La distinction faite dans le PLUi est la suivante :

Le L 151-19 protège les éléments ponctuels du patrimoine vernaculaire et plutôt bâti du territoire, au titre de valeurs paysagères et patrimoniales partagées et d'enjeux forts.

Le L 151-23 protège des éléments, sites ou secteurs d'enjeu environnemental identifiés lors de l'EIE et relevés lors de l'évaluation environnementale. Ces éléments peuvent être soit ponctuels, soit linéaires, soit surfaciques.

Partie 5 : JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT



Source : Lot tourisme

1 | PREAMBULE

Établir un règlement écrit de PLUi ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité).

Le règlement écrit et le règlement graphique sont les outils opérationnels au service du projet.

Les articles L151-8 et R 151-9 du code de l'urbanisme issus notamment du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont servi de référentiels à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

- La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet.

- La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

- Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

- La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

- La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures réglementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

La réglementation s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants :

- 7 catégories de zones urbaines : 4 mixtes, et 3 spécifiques
- 2 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : AU et 2AU
- 5 catégories de zones naturelles et forestières : La zone N comprend 3 secteurs spécifiques et des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées (STECAL).
- 5 catégories de zones agricoles : La zone A comprend 3 secteurs spécifiques et des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées (STECAL).

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, Aux, Ap...). cela permet d'avoir un texte court et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

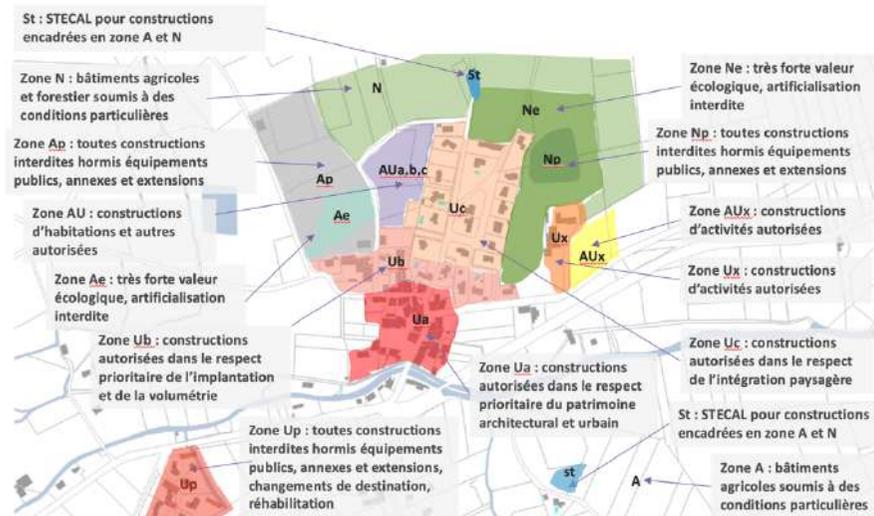


Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique

Chacune de ces parties par zone explique :

- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre indicatif et ils sont annexés au règlement, en stipulant que les projets doivent les respecter ou en être proche.

1. Les ateliers

Le règlement écrit a été construit et élaboré par le comité de pilotage en partenariat avec les élus municipaux entre octobre 2020 et juillet 2021. Lors de ces 6 ateliers, les travaux ont permis :

- De déterminer les intentions déclinées du PADD et voulues par les élus.

- De comprendre les possibilités offerte par le règlement pour proposer des règles applicables défendant tous les enjeux du PADD.

- De conserver une approche pédagogique afin de faciliter le travail de l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Le premier atelier a consisté en une approche de l'armature du règlement et des logiques qui prévalent aux arbitrages à prendre : utilisation de règles quantitatives, qualitatives, alternatives. Les curseurs d'arbitrage ont été déterminés en fonction de l'engagement pris dans les OAP et au travers d'autres outils règlementaires du PLUi (L 151-19 et 23 notamment).

Les quatre ateliers suivants ont permis de définir et valider le corpus des règles zones par zones, toujours en s'intéressant dans un premier temps à des sujets transversaux expliqués de façon pédagogique : place de l'agriculture dans les zones U et AU ? utilité d'un nuancier ? approche sur les clôtures ? types d'implantation au près des villages et hameaux ?

Le dernier atelier a servi à bien s'approprier les règles par une confrontation avec des photographies sur sites, permettant de visualiser les enjeux portés par cet outil du PLUi. Parmi ces enjeux, on peut noter les discussions riches autour du bâti innovant, des clôtures, des bâtiments agricoles, de la restauration et des changements de destination...

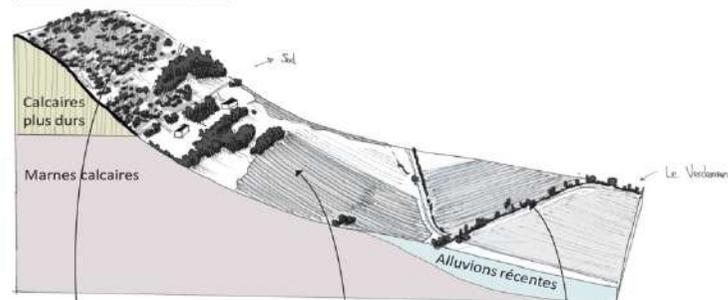


Deux ateliers ont permis de présenter et de débattre du règlement écrit auprès des personnes publiques associées, ainsi qu'avec le service ADS, après avoir fait analyser le règlement écrit par un avocat.

2. L'approche paysagère et patrimoniale

L'approche paysagère et patrimoniale reportée dans le règlement écrit se base sur un travail de diagnostic et de découverte des situations et ambiances paysagères du Quercy Blanc. Ensuite un travail d'ateliers a permis de fixer des valeurs paysagères partagées et de déterminer des critères paysagers à respecter lors de la déclinaison des outils du PLUi.

Bloc-croquis simplifié de l'implantation des constructions dans la pente



Les reliefs les plus forts sont boisés ou recouverts de landes arbustives pour les plus abrupts
 Les terres fertiles sont cultivées dans toute la vallée et remontent le long des pentes
 Une mince bande boisée accompagne le cours d'eau, ici le Verdanson

Exemple de définition des valeurs paysagères à partir de l'analyse de l'implantation du bâti dans le Quercy Blanc.

Le travail sur le Quercy Blanc est à la fois assez simple et délicat à mettre en œuvre :

- Simple car l'unité paysagère et ses valeurs sont facilement appréciables et indéniables. Il y a une seule unité paysagère pour tout le territoire et ses caractéristiques sont lisibles et partagées par tous.
- Délicat car les valeurs et les critères doivent être bien transcrits pour préserver cette qualité perçue par tous et forgeant l'identité propre du territoire, son attractivité.

A cela s'ajoute l'ambition de développer le territoire et d'accepter les projets dans le respect de enjeux. Il faut donc trouver des outils à la fois stricts et souples. C'est pour cela que le règlement écrit propose des règles de base strictes et que les OAP proposent des principes localisés souples.

Ainsi comme pour les OAP le règlement écrit s'inspire des valeurs paysagères proposées dans le diagnostic et adoptées lors des ateliers.

C-S'inspirer des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire

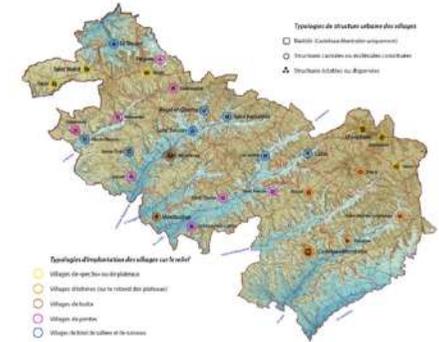
- Dans la composition d'ensemble des nouveaux quartiers,
- Dans le dessin des espaces publics,
- Dans le rythme, la densité et la répartition des implantations des nouvelles constructions,
- Dans le respect des typologies des villages présents sur le territoire (cf. carte des typologies des villages ci-contre et rapport de présentation) : villages échine, de pente, de buttes, de fond de vallée, de pech ou de plateaux...

Croquis du hameau très ouvert de Lastours

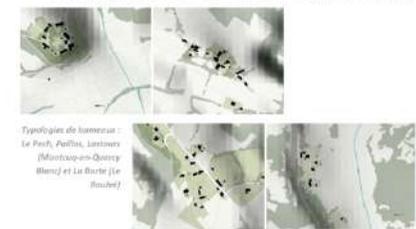
Les différentes parcelles ne sont pas clôturées donnant l'illusion d'un vaste espace commun



Extrait du diagnostic : « Il existe sur le territoire, des hameaux très compacts comme le hameau du Pech qui s'organise en cercle presque parfait du sommet d'une échine, d'autres étirés le long d'une crête comme le hameau de Pailas, d'autres encore proposent une organisation très ouverte avec une imbrication entre les jardins et parcelles agricoles pénétrant à l'intérieur du hameau comme au hameau de Lastours. Enfin, certains hameaux s'organisent davantage en étages dans la pente comme le hameau de La Barte surplombant un cours d'eau. »



Carte présentant des typologies d'implantation des villages sur le territoire du Quercy Blanc



Ces valeurs sont :

- Préserver l'ambiance rurale du paysage du territoire
- S'inspirer des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire
- S'appuyer sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existants

Tous l'esprit du règlement tient dans ces trois valeurs essentielles pour prendre en compte l'enjeu paysager et décliner un projet qui respecte le paysage dans sa qualité et sa dynamique.

3. la destination des constructions

L'encadrement de la destination des constructions permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD. En effet tous les axes du PADD sont pris en compte lorsque la destination de telle construction est règlementée, pour la favoriser, la limiter ou l'intégrer. Ainsi les bâtiments agricoles sont-ils règlementés sur leur volume, leur aspect ..., afin de mieux les intégrer dans les paysages du territoire. Il va de même des autres constructions. Les justifications sont les suivantes :

Concernant la destination « exploitation agricole et forestière »

Cette destination est encadrée dans toutes les catégories de la zone U afin de ne pas favoriser le développement des activités agricoles dans ces zones, et de limiter le développement de celles existantes. Cela est justifié par l'intérêt général de ne pas générer de conflits de voisinage et d'incompatibilité entre des fonctionnements urbains et agricoles. Mais aussi pour ne pas mobiliser le rare potentiel de densification à l'intérieur des villages et hameaux. Ensuite elle est interdite en zone Uc et Ux car là aussi le foncier doit être mobilisé pour les seules activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire. Les activités forestières sont interdites car aucune des déclinaisons de la zone U n'a vocation à recevoir ce type d'activités.

Les zones AU, qui sont peu étendues pour respecter l'économie de consommation des zones ENAF, n'ont pas vocation à recevoir des activités agricoles ou forestières, par ailleurs autorisées (zone A et N). C'est pour cela qu'elles sont interdites dans les toutes les zones AU du territoire, quelle que soit leur déclinaison.

Dans la zone A, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Ensuite dans la zone Ap, cette destination est interdite compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine paysager. L'intérêt général de préservation de ce patrimoine amène à refuser toute construction sur un glacis de village ou un coteau en forte covisibilité. Ce travail a été mené à partir du diagnostic paysager et avec validation des élus de la communauté de communes lors des ateliers de zonage. Dans les Ast, étant donné leur caractère

exceptionnel pour permettre des constructions d'autres destinations, elles n'ont pas vocation à accueillir des constructions à usage agricole.



Dans la zone N, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Ensuite dans la zone Ap, cette destination est interdite compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine paysager. L'intérêt général de préservation de ce patrimoine amène à refuser toute construction sur un glacis de village ou un coteau en forte covisibilité. Ce travail a été mené à partir du diagnostic paysager et avec validation des élus de la communauté de communes lors des ateliers de zonage.

En conclusion l'activité agricole et forestière est privilégiée dans les zones agricoles et naturelles sous réserve que les enjeux paysagers et naturels ne soient pas menacés. Elle n'est pas souhaitée dans les U et AU, sans toutefois mettre en péril l'existant.

Concernant la destination « habitation »

Dans les zones U et AU cette destination est privilégiée et sera, pour certains secteurs, la destination quasi exclusive (zone AUc). Elle est encadrée en fonction de la qualité de bâti recherchée, en lien avec le patrimoine existant et la situation paysagère du lieu.

Pour cela, les élus ont retenu la notion de voisinage comme prioritaire pour rechercher la qualité bâtie. Toutes les constructions neuves d'habitations doivent s'intégrer en fonction des constructions de la forme bâtie initiale, « Par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, les projets de construction ou de réhabilitation de bâtis existants devront contribuer à la

qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants » (extrait règlement écrit, zone U page 17).

Ensuite, pour trouver un équilibre entre application de la règle et acceptation des projets, l'esprit du règlement est de régler particulièrement tout ce qui permet une bonne intégration paysagère d'ensemble, dans le lieu et la situation. Cela porte sur l'implantation, l'orientation, la volumétrie, les proportions, l'intégration. A partir du respect de ces éléments la construction s'insère mieux. Les règles d'aspect font également l'objet d'attentions particulières concernant la pente des toits, le recours à un nuancier, l'implantation des ouvertures, la composition des clôtures.

Cet équilibre voulu porte l'attention au projet de construction dans son rapport au site ; position et volume des constructions et insertion de celles-ci dans un paysage et un espace partagés. C'est donc bien l'intégration paysagère qui est recherchée. Cela en ne posant pas de règles architecturales trop strictes.

En effet les élus des ateliers ont estimé que ce type de règles à fait long feu dans les générations de PLU précédentes. Souvent inapplicable car trop précises (détails architecturaux comme les génoises ou les encadrements), trop élitistes (augmentation des budgets) voire illégales (matériaux imposés), elles ont engendré des refus de projets et des productions de « faux-authentique » particulièrement mal réalisées.

L'intérêt général retenu est celui d'une instruction des projets plus intelligente, faisant appel au souci d'intégration paysagère et répondant ainsi à un véritable urbanisme de projet. Cela nécessite une complémentarité importante entre les différentes pièces règlementaires du PLUi.

Croquis de nouvelles habitations individuelles à proximité de Lhospitalet



Dans les zones U et AU à vocation économique, cette destination est interdite pour ne pas créer de conflit de voisinage et pour réserver le foncier disponible à l'accueil des entreprises créatrices d'emplois, nécessitant de la logistique ou des infrastructures particulières, ou un effet vitrine.

Au sein des zones agricoles et naturelles, la destination « habitation » est interdite, dans le respect du code de l'urbanisme. Seuls les changements de destination ou les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont identifiés et autorisent des constructions à destination autre qu'exploitation agricole et forestière.

Concernant la destination « commerces et activités de services »

Dans la catégorie des destinations à vocation économiques, cette destination doit en premier lieu respecter les attendus du SCoT et spécifiquement les mesures P5 et suivantes concernant la localisation et la capacité des potentiels économiques.

Le respect de l'économie diffuse a permis de proposer deux niveaux stratégiques différents dans le projet de PLUi :

- Les zones d'activités économiques sont privilégiées, en compatibilité avec le SCoT, pour l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois, plutôt extérieures au territoire, et nécessitant des équipements, la présence d'infrastructures ou un effet vitrine important. Ce sont des activités des secteurs secondaires et tertiaires qui seront autorisées.
- L'économie diffuse, définie dans le PADD, est celle qui peut s'installer sur des zones non dédiées exclusivement aux activités, et qui est représentée par les services, commerces et artisanats répondant aux besoins des populations (économie présentielle). Cela répond aux mesures P5 à la P13 du SCoT et aussi aux enjeux du modèle rural du Quercy Blanc défini dans le diagnostic et le PADD.

Ainsi le règlement autorise le commerce et activités de services », sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et sous destinations « restauration » et « activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », représentative de l'économie présentielle, dans les zones Ua, Ub et Uc sous réserve du respect des superficies demandées par le SCoT dans la

mesure P40 et R21, et sous réserve d'éviter les nuisances de voisinage. Des critères de nuisances de voisinage existent et sont alimentés par la jurisprudence. Dans les zones Ux, Ux1e, la sous-destination « artisanat » est autorisée, et la sous-destination « commerces » est limitée aux commerces en lien direct avec une activité de production.

Cela relève de l'intérêt général, avis partagé par les personnes publiques lors des réunions, en permettant notamment de lutter contre le transfert de commerces de centre-ville vers une zone d'activités périphérique, tout en réservant mieux le foncier des ZAE aux entreprises des secteurs secondaire et tertiaire.

Cette logique est reprise pour les zones AUb, AUc, avec destination autorisée mais limitée en superficie, et aussi pour la zone Aux, où seules sont autorisés les commerces dépendant d'une activité productrice.

Dans la continuité, les zones d'activités du territoire zonées Ux, Ux1e, AUx, AUX1e peuvent recevoir les sous-destinations « commerces de gros », avec la limitation en surface de vente imposée par le SCoT, « entrepôts », « bureau » sans limitation.

En zone UI et AUI, seules les sous-destinations « restauration », « cinéma », « hôtel » et « autre hébergement touristique » sont autorisées, afin de limiter les dérives.

En zone A et N dans toutes les déclinaisons de celles-ci cette destination est interdite en dehors de cas spécifiques et dérogatoires des STECAL et changements de destination.

Cette logique liée aux activités économiques trouve un équilibre entre encadrement de l'activité commerciale et artisanale, tout en conservant une certaine souplesse répondant aux enjeux du modèle rural du projet territorial (notamment la promotion d'une économie diffuse).

Concernant la destination « équipements d'intérêts collectif et services publics »

Par défaut, le code de l'urbanisme permet à cette destination d'être autorisable en toute zone, laissant au PLUi la possibilité de préciser la réglementation. C'est ce qui est proposé dans le règlement écrit avec la

capacité d'autoriser cette destination sous réserve de respect de certaines conditions détaillées dans le corps du règlement.

Cette logique est justifiée car les élus ont souhaité lors des ateliers promouvoir l'exemplarité des acteurs publics quant à l'installation de ce type de constructions ou d'aménagement, notamment pour ce qui concerne l'intégration paysagère et la valeur patrimoniale. Ainsi, même si le règlement signale que cette destination est exemptée de certaines règles, il y a obligation pour le pétitionnaire, dans l'article U4, de « rechercher la meilleure intégration architecturale et paysagère possible dans le respect de la forme urbaine concernée ». Cela est suffisant pour que des instructeurs ADS puissent instruire qualitativement un projet relevant de cette destination.

De plus la lutte contre l'artificialisation a amené à réfléchir à ne pas permettre cette destination partout, et donc à l'interdire dans les zones Up, Ap, Ae, Np et Ne. En effet les élus de la communauté de communes ont souhaité prendre en compte l'enjeu de la réduction de l'artificialisation en considérant que certains secteurs doivent en être totalement épargnés. C'est le cas des zones Ae, Ne, correspondant à la trame verte et bleue et aux secteurs en Natura 2000, auxquels s'ajoutent les secteurs de valeurs paysagères partagées très sensibles, en zones Ap et Np.

Concernant la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

La sous-destination « industrie » est strictement limitée aux zones d'activités du territoire, et donc aux zones Ux et AUx toutes déclinaisons confondues. Cette orientation voulue par les élus permet de promouvoir les zones d'activités, tout en préservant l'artificialisation des sols du reste du territoire. Seule la zone Ast conserve la capacité à admettre des industries, mais à ce stade aucune zone Ast n'a de projet de ce type dans le zonage proposé. Cela permettra de l'envisager en cas d'évolution du document d'urbanisme ou lors d'une déclaration de projet.

La destination « entrepôts » est autorisée en zones Ua, Ub et Uc de façon limitée, afin d'éviter une consommation excessive de sols en densification et un risque de conflits de voisinage. Ces zones multifonctionnelles doivent privilégier l'habitat, les activités de commerces et de services, et pas

forcément les entrepôts. Ainsi il a été décidé, lors des ateliers, d'assimiler cette sous-destination aux autres destinations liées au commerce et à l'artisanat. Le SCoT ne précise pas cela mais il est intéressant d'appliquer le même cadre aux entrepôts, à savoir limiter leur superficie dans les secteurs de densification.

Les bureaux sont autorisés en zones Ua et Ub, car participant à la densification et aux fonctionnements urbains. En zone Uc, privilégiant l'habitat résidentiel, cette sous-destination est limitée mais pas interdite, afin de ne pas grever le télétravail ou le développement des services à la personne.

En zone AUb et AUc, la même logique est respectée pour les mêmes raisons : à savoir privilégier l'habitat sans remettre en question l'économie diffuse voulue par le projet, et répondant mieux aux enjeux des transitions économiques liées au changement climatique (télétravail, auto-entreprises de services à la personne, circuits-courts...).

Les entrepôts et les bureaux sont également autorisés dans les zones agricoles et naturelles, sur les seuls secteurs Ast, Nst et Nl. Les conditions sont d'être en lien avec le projet prévu ou la vocation touristique de la zone. Cela reste donc bien encadré sans remettre en cause certains projets qui pourraient participer aux enjeux du PADD : diversification agricole, économie diffuse, installations touristiques ...

Concernant les « locaux accessoires ou d'usage »

Il est important de préciser que le PLUi fait le distinguo entre la destination et l'usage des constructions. La destination de toute construction correspond à ce pourquoi la construction est édifiée. La destination est indiquée dans la demande d'urbanisme relative à la construction (permis de construire ou déclaration préalable). Elle se distingue de l'usage qui correspond à un élément de fait : relatif à ce à quoi la construction est utilisée (code de la construction et de l'habitation). Les locaux accessoires ou d'usage sont donc des constructions secondaires dont l'usage (constat de ce à quoi elle est utilisée) dépend d'une fonction ou d'une destination d'une autre construction (réputée principale). Par exemple une maison d'habitation d'un exploitant agricole est un local d'usage de l'exploitation agricole, fonction de la construction sur laquelle est installé le siège d'exploitation. Ce peut être le même cas pour un entrepôt d'un artisan dont le siège social est installé dans sa maison d'habitation.

Concernant les « éléments ponctuels »

Pour les changements de destination (CD) l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les ateliers avec les exploitants agricoles ont permis de recenser un premier panel de bâtiments susceptibles de changer de destination (granges ou bâti agricole patrimonial pour la plupart)
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage, valoriser judicieusement un bâti en péril.
- La détermination d'un potentiel global de changements de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code et identifie ainsi un parc complet sans avoir une décision aléatoire et arbitraire (et donc forcément injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres.
- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans le projet et participe à la production de logements.
- Le projet propose ainsi un objectif de 70 changements de destination sur les dix années à venir, sur un potentiel global de 185 recensés sur l'ensemble du territoire communautaire.



Les STECAL et constructions réhabilitables restent à caractère exceptionnel. Les élus ont souhaité que ces cas soient justifiés par un projet et relèvent de l'intérêt général exprimé dans les orientations du PADD, notamment :

Transmission, reprise ou diversification de l'activité agricole. Un STECAL peut être nécessaire pour un associé qui vient s'installer sur une exploitation afin de transformer la production ou de diversifier l'activité.

Maintien de population dans les hameaux. Le modèle rural identifié dans le PADD montre combien il est important de diffuser dans nos campagnes la possibilité de s'installer, soit pour se loger dans des hameaux qui sont en perte de population alors que le bâti et les espaces existent et que la capacité des réseaux est présente, soit pour exercer une activité de l'économie présente.

Solidarité intergénérationnelle. Le vieillissement de la population doit être accompagné, et notamment sur des hameaux et villages plus ou moins éloignés où les personnes âgées connaissent une perte d'autonomie pas manque de relations de voisinage. Ainsi il est important de laisser dans ces secteurs identifiés la possibilité d'installations de population, par un potentiel de production de logements. A noter que l'ARS a exprimé son accord très motivé à cette initiative qui permet le maintien à domicile et lutte contre la perte d'autonomie et l'installation trop systématique en EPHAD.

Promotion de l'économie diffusive. Sur ce point en compatibilité avec la mesure P5 du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, les projets identifiés d'activités de l'économie présente, qui peuvent se justifier sur des hameaux ou villages, sans remettre en cause les enjeux agricoles, paysages ou environnementaux des sites, sont identifiés en STECAL.

Le caractère exceptionnel du STECAL, pointé dans l'article L 151-13 est respecté puisque 7 STECAL ont été positionnés sur le zonage pour l'ensemble du territoire communautaire.

les hauteurs règlementées pour les constructions s'inspirent du bâti et des silhouettes des formes urbaines existantes. Une limite maximale est fixée afin de préserver ces silhouettes urbaines des villages du Quercy blanc. Les zones Ua, Ub et AUb ont la capacité de construire jusqu'à 10 m de hauteur afin de s'intégrer au mieux dans un bâti initial ou à sa proximité immédiate.

Dans les autres zones, et toujours dans le respect de la qualité urbaine existantes, cette hauteur est déclinée de la même façon, avec une limite maximale de 10 m pour la zone AUb.

Les zones à vocation d'activités peuvent recevoir des constructions jusqu'à 12 m car il est nécessaire de pouvoir admettre toute installation technique en les encadrant par une intégration paysagère qualitative.

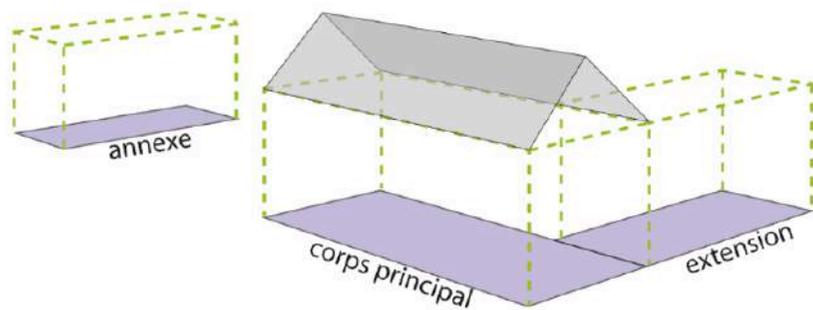
Pour toute zone les élus ont souhaité que le règlement propose en premier lieu de s'inspirer des formes urbaines et du bâti existants pour conserver ou reproduire la qualité patrimoniale.

Le diagnostic paysager et patrimonial a bien mis en avant le fait qu'il est nécessaire de prendre exemple sur l'existant. C'est pour cela que le règlement indique que les constructions doivent s'inspirer des constructions existantes à leur abords et contribuer à la qualité urbaine des lieux.

La volumétrie suit également une règle simple qui est d'inspirer d'une base rectangle pour les projets de constructions. Le diagnostic et les ateliers élus ont confirmé le fait que cette base de travail est particulièrement qualitative pour que chaque corps de bâtiment et leur agencement entre eux compose les formes urbaines de demain dans le respect de celles du passé.

4. les caractéristiques des constructions

Volumétrie, implantation et densité



Extrait du règlement illustrant le recours à une base rectangle pour tout projet de construction nouvelle.

Concernant les implantations, les constructions neuves sont encadrées pour les distances aux emprises de voirie et aux limites séparatives. Cela car il a été constaté que sur le Quercy Blanc, les formes urbaines qualitatives sont au droit ou à courte distance de ces limites. Le diagnostic et le travail avec les élus locaux lors de ateliers communaux a confirmé cela. Une distance maximale est donc indiquée et adaptée à chaque zone pour les constructions principales comme pour les annexes et extensions.

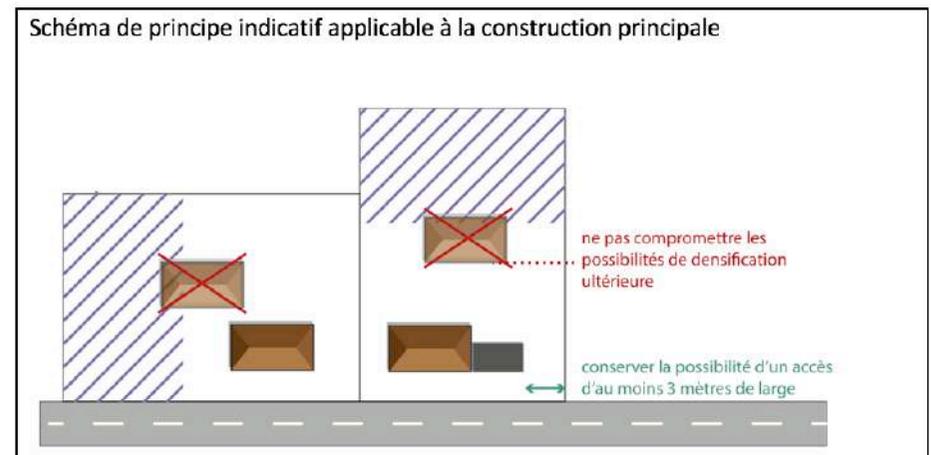
Cet encadrement permet également de lutter contre la consommation excessive d'espace et de préserver ainsi les franges arrière des îlots bâtis et la transition avec les zones naturelle et agricole.

Cela est couplé à une règle de composition des différents bâtiments sur une même propriété. En profitant des dispositions des nouveaux règlements, une règle qualitative est édictée pour que la composition des différents corps de bâtiments s'accorde avec la topographie et les orientations préférentielles du lieu.

Une autre règle qualitative impose que la composition des corps bâtis s'efforce de préserver les possibilités ultérieures de densification d'une parcelle ouverte à la construction. Cela répond à deux enjeux importants :

- D'une part cela permet de limiter l'artificialisation des sols et de préserver des surfaces non imperméabilisées au sein des îlots bâtis.

- D'autre part cela permettra de respecter le ZAN et de n'urbaniser qu'en densification sur les enveloppes urbaines.

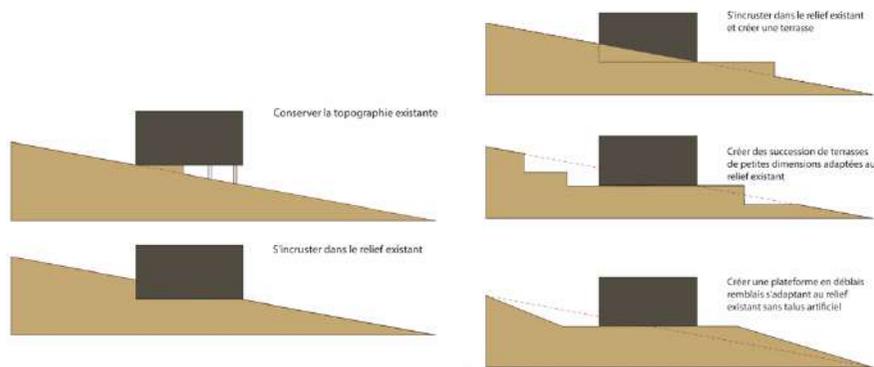


Extrait de la règle qualitative du règlement écrit permettant d'éviter la l'artificialisation excessive sur un îlot bâti constructible.

Qualité et aspect des constructions.

Pour les constructions à restaurer comme pour les nouvelles constructions, la qualité doit s'inspirer de la typologie architecturale propre au Quercy Blanc. Mais plutôt que de chercher à imposer des règles de détail souvent inapplicables et donnant des résultats mauvais, il est préférable de proposer que les constructions puissent s'inspirer de l'existant. Le diagnostic paysager et patrimonial donne les valeurs et critères paysagers susceptibles d'accompagner la construction lors de l'instruction.

Des points d'attention particulière ont été souhaités par les élus, notamment concernant les terrassements dont la mauvaise réalisation ou l'excès peut dégrader fortement la qualité paysagère sur le Quercy Blanc. Ainsi les modifications du terrain naturel sont fortement limitées, suivant le schéma illustratif ci-dessous.



La composition des façades est un autre point d'attention avec des règles concernant les ouvertures, là encore accompagnées de schémas illustratifs et pédagogiques qui accompagneront l'instruction des projets.

Enfin le point d'attention sur les aspects a permis de décliner un nuancier indicatif de référence pour le Quercy Blanc, inspiré de l'existant et des typologies des constructions qualitatives du territoire. Cela est décliné pour les toitures, pour les façades ainsi que pour les bardages et menuiseries. Certains éléments dégradants constatés ont amené à prendre des mesures réglementaires concernant le fait de ne pas laisser des matériaux destinés à être recouverts sans enduit. C'est un constat regrettable qui pourra être également résolu en assurant la conformité des constructions.

Ainsi l'esprit de la règle sur cette partie est d'insister sur des mesures d'intégration paysagère et générique, sans contraindre inutilement les constructions sur des aspects de détail qui découragent souvent les porteurs de projet ou les amènent à des réalisations dévoyées des principes initiaux.

5. Le traitement des clôtures, du stationnement et des abords

Le Quercy Blanc est un territoire où les formes bâties sont en lien direct avec leur environnement. Ainsi les clôtures existent peu et on trouve des hameaux et villages intégrés dans un paysage jardiné et ouvert (cf diagnostic).

Ainsi les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles sont réalisées, c'est dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme permettant de les réglementer. De ce cadre ces clôtures doivent respecter des règles de hauteur limitée et de composition qualitative. En cela les éléments occultants trop artificiels tels les claustras, les bâches et autres occultants d'aspect plastique sont proscrits.

Dans cette logique les haies et accompagnements paysagers sont précisés dans le règlement avec des règles de composition végétale soignées et précises. C'est notamment l'utilisation d'une liste d'essence adaptées au territoire qui va permettre de conserver la qualité de la végétation arbustive et arborée des haies de nos campagnes. Cette liste est composée d'espèces climaciques du terroir du Quercy Blanc, mais aussi d'espèces exogènes et surtout de fruitiers pour remettre un peu d'autonomie dans les productions des particuliers ou des communes. Cette liste tient compte également des impacts du changement climatique sur le territoire.

Sur ce chapitre du traitement des espaces non bâtis et de la conservation d'un paysage végétal, il faut noter que les élus ont souhaité avoir des superficies minimales laissées en pleine terre dans les zones AU et que la destruction de certaines formations boisées comme les ripisylve est interdite.

Sur le sujet des stationnements, les ateliers ont dégagé un intérêt général fort allant dans le sens des attendus des textes en vigueur (CU et SCOT). En premier lieu et compte tenu des capacités de stationnement public sur la communauté de communes, il est proscrit d'utiliser les places publiques comme stationnement des futures constructions. Chaque zone est réglementée pour que toute nouvelle construction ait la capacité de stationnement suffisante selon son usage. Cela est décliné pour toute les zones et dans les zones agricoles et naturelles également.

Enfin il est important de souligner combien le sujet des eaux pluviales a été un enjeu fort des discussions des ateliers avec les élus, ce qui justifie les règles de traitement systématiques à la parcelle et de conservation d'espaces d'infiltration naturels sur chaque îlot bâti. A cela s'ajoute la conservation de la végétation et un coefficient d'emprise au sol. Ainsi il y a dans les règles écrites du PLUi du Quercy Blanc un vrai souci de lutter contre le ruissellement et de préserver la ressource en eau.

L'articulation des zones est ainsi explicitée et justifiée de manière non exhaustive, mais reprenant toutes les intentions que les élus de la communauté de communes ont souhaitées mettre en avant dans ce règlement écrit et graphique. Ces deux pièces sont complémentaires. Un dernier zonage en 2AU permet de décaler une urbanisation future lors de la modification du document, dans le temps du projet. Cela répond donc à l'exigence de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des OAP. Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des intentions, typologies et modalités des zones retenues dans le PLUi Du Quercy Blanc.

Zone Ua	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et identitaire	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses	Respecter les caractères urbains existants, porter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements
Zone Ub	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et identitaire	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Faubourgs des villes, quartiers et Mas de villages, hameaux anciens lâches	Respecter les caractères urbains existants. Favoriser la densification. Porter attention aux alignements, aux implantations, à la densité.
Zone Uc	Intention	Typologie	Modalités
Valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité	Densifier et développer par du résidentiel. Améliorer le cadre d'habitat, les fonctionnements et les liens externes.	Quartiers récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires,	Permettre l'architecture innovante et de transition. Faciliter les modes doux et les espaces publics. Traitement paysagers des parcelles et des lisières.
Zone Up	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et identitaire	Maintenir la forme urbaine dans son enveloppe initiale et éviter la densification. Favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti.	Hameaux constitués à protéger en raison du caractère paysager, environnemental, architectural, agricole ou écologique	Interdire les constructions neuves. Porter attention à l'intégration des annexes, extensions, réhabilitation et changements de destination

Zone Ux	Intention	Typologie	Modalités
Zone d'activités économiques existantes	Favoriser la densification et le renouvellement. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers	Secteurs d'activités identifiés par le SCoT. Autres secteurs d'activités existants.	Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux. Traitement paysagers des parcelles et des lisières.
Zone AUb	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et urbaine	Étendre des secteurs Ub dans le respect de la forme urbaine	Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et Mas de villages, hameaux anciens lâches	Respecter les caractères urbains existants. Favoriser la densification. Porter attention aux alignements, aux implantations, à la densité, à la continuité des réseaux, à un tampon avec la zone agricole
Zone AUc	Intention	Typologie	Modalités
Valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité	Créer des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère	Nouveaux quartiers des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires,	Permettre l'architecture innovante et de transition. Faciliter les modes doux et les espaces publics. Traitement paysager des parcelles et des lisières. Porter attention à la continuité des réseaux, à un tampon avec la zone agricole
Zone A	Intention	Typologie	Modalités

Valeur agricole	Maintenir, développer, diversifier et transmettre l'activité agricole en économisant l'espace. Encadrer les constructions à usage agricole et exceptionnellement les autres destinations	Secteurs agricoles à forte valeur agronomique, biologique ou économique	Permettre les bâtiments agricoles et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause l'activité agricole. Porter attention à l'intégration paysagère
Zone Ap	Intention	Typologie	Modalités
Valeur agricole	Maintenir l'activité agricole en évitant les constructions pour respecter des enjeux paysagers, écologiques, patrimoniaux	Secteurs agricoles à fortes valeurs paysagères, patrimoniale ou écologiques	Interdire toute construction sauf intérêt général ou collectif avéré. Encadrer les annexes et extensions des constructions existantes
Zone Ae	Intention	Typologie	Modalités
Valeur environnementale	Préserver les enjeux paysagers, écologiques, patrimoniaux	Secteurs agricoles à fortes valeurs paysagères, patrimoniale ou écologiques	Interdire toute construction et artificialisation des sols
Zone Ast	Intention	Typologie	Modalités
Valeur agricole constructible	Permettre des constructions identifiées et limitées tout en préservant les enjeux agricoles du secteur	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée des zones agricoles	Permettre la construction de façon encadrées et sur justification d'un projet avéré, relatif notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle à l'installation d'activités économiques

Valeur environnementale	Préserver les enjeux paysagers, écologiques, patrimoniaux	Secteurs agricoles à fortes valeurs paysagères, patrimoniale ou écologiques	Interdire toute construction et artificialisation des sols
Zone N	Intention	Typologie	Modalités
Valeur naturelle et forestière	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturels, écologiques, paysagers, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou exceptionnellement les autres destinations	Secteurs naturels et forestiers	Permettre les bâtiments agricoles et forestiers, et d'autres constructions qui ne remettent pas en cause les caractères des secteurs. Porter attention à l'intégration paysagère
Zone Np	Intention	Typologie	Modalités
Valeur naturelle et forestière	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturels, écologiques, paysagers, forestier en évitant toute construction	Secteurs naturels et forestiers à forte valeur écologique ou paysagère	Interdire toute construction sauf intérêt général ou collectif avéré. Encadrer les annexes et extensions des constructions existantes
Zone Ne	Intention	Typologie	Modalités
Valeur environnementale	Préserver les enjeux paysagers, écologiques, patrimoniaux	Secteurs agricoles à fortes valeurs paysagères, patrimoniale ou écologiques	Interdire toute construction et artificialisation des sols
Zone Nst	Intention	Typologie	Modalités

Valeur naturelle constructible	Permettre des constructions identifiées et limitées tout en préservant les enjeux naturels et forestiers du secteur	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée des zones naturelles	Permettre la construction de façon encadrées et sur justification d'un projet avéré, relatif notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle à l'installation d'activités économiques
Zone 2AU	Intention	Typologie	Modalités
Valeur agricole ou naturelle	Prévoir des secteurs futurs d'urbanisation dans le temps du projet	Secteurs en zones agricole ou naturelle appréhendés pour permettre de futures constructions	Secteurs tenus fermés car la capacité des réseaux ou voirie ne permet pas un aménagement de la zone dans l'immédiat, et pour décaler chronologiquement une urbanisation

Partie 6 : JUSTIFICATION DES OAP

Source : Lot tourisme



1 | PREAMBULE

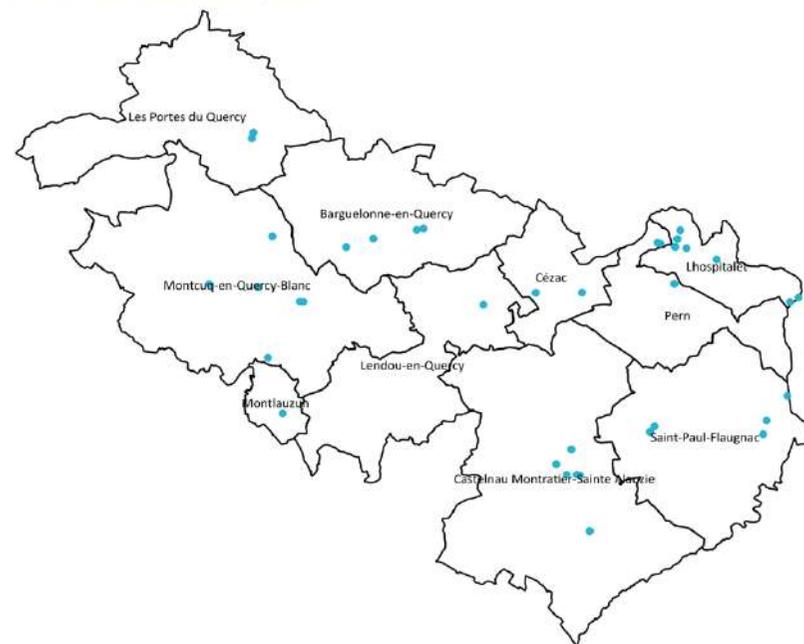
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLUi pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Les OAP sectorielles permettent de planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP sectorielles doivent prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit l'OAP (formes urbaines existantes, lisières agricoles et naturelles, paysages alentours, ...). **Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme**

Dans certains cas, l'OAP ne renvoie pas à des prescriptions du règlement. Elle est dite « OAP de secteur d'aménagement ». Ses orientations doivent alors présenter un contenu obligatoire plus étoffé sur celui de la simple OAP sectorielle. **Cf. article R151-8 du Code de l'Urbanisme**

Les OAP sectorielles du Quercy Blanc



Croquis non géographique du livret OAP illustrant la répartition des OAP sur le territoire

Des justifications communes à toutes les OAP

Au cours des réunions de COPII et des ateliers terrain qui se sont déroulés durant l'été 2021, les élus se sont accordés sur l'intérêt général commun permettant de préserver ou de renforcer les enjeux forts du projet :

- Préservation paysagère et patrimoniale
- Économie d'espaces agricoles et naturels
- Production d'un cadre de vie
- Connexion des secteurs OAP aux villages
- Préservation des risques et nuisances

Pour cela la clé d'entrée, telle que revendiquée dans le PADD, et la recherche de l'insertion paysagère des constructions au sein d'une ambiance paysagère existante. A l'échelle de chaque OAP, les projets devront donc chercher à :

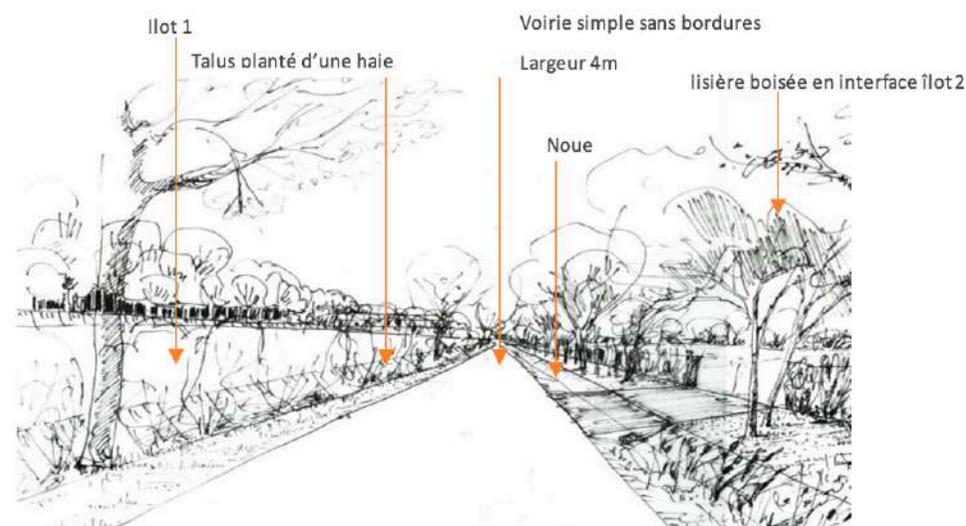
S'inscrire dans le paysage existant en respectant :

- les **structures paysagères majeures** tel que le relief, les boisements, les logiques d'écoulement des eaux pluviales, la composition et les ambiances des espaces agricoles alentour (trame parcellaire, trame des haies, des fossés, alternance d'espaces cultivés ouverts et d'espaces boisés comme les vergers, les chênaies truffière, les bosquets, les bois etc.)
- la **situation paysagère singulière** à l'échelle de chaque lieu de projet (sur le plateau, dans les pentes, dans les vallées, en continuité d'un village ou quartier au cœur d'un pré, dans les franges d'un boisement, au cœur d'un espace boisé, à proximité d'un espace agricole etc.)
- les **points de vues sur l'horizon du paysage**, le paysage habité existant ou à proximité lors de l'implantation de nouvelles constructions, ou lors de la composition du nouveau quartier habité (emplacement des espaces publics, des voiries, composition des îlots et proposition du découpage parcellaire etc.)
- et en **réinterprétant les formes urbaines et architecturales traditionnelles** : le mas, l'imbrication des volumes, les accès communs, l'architecture du Quercy Blanc, la simplicité des volumes...
- les **ambiances paysagères existantes** dans les projet à mettre en œuvre tout en les prolongeant au cœur des espaces à construire.

Préserver l'ambiance rurale du paysage du territoire :

- **Par la création de voiries simples étroites, sans bordure, soit revêtues soit engravées avec bas-côté enherbé.**
- **Par le maintien d'un paysage ouvert, sans clôture ou avec des clôtures transparentes de type grillage**, pouvant être contre-planté de haies végétales libres composées majoritairement d'essences végétales locales en mélange afin d'avoir des espèces caduques, persistantes, à fleurs, mellifères, à fruits,
- **Pour les humains et surtout les non humains** (troène commun, fusain d'Europe, cornouiller sanguin et mas, aubépine monogyne, alaterne, noisetier, viorne lantane, sorbier, philaire, églantier, sureau, prunelier,

buis, cerisier de Sainte-Lucie, pommier sauvage, arbres fruitiers divers, et des arbustes échappés des jardins comme le lilas par exemple).



S'inspirer des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire

- Dans la **composition d'ensemble** des nouveaux quartiers,
- Dans le dessin des **espaces publics**,
- Dans le **rythme**, la **densité** et la répartition des **implantations des nouvelles constructions**,
- **Dans le respect des typologies des villages présents sur le territoire** (cf. carte des typologies des villages ci-contre et rapport de présentation) : villages échine, de pente, de buttes, de fond de vallée, de pech ou de plateaux...).

Croquis de la vallée du Boulvé

Le village du Boulvé est irrigué par plusieurs ruisseaux mais il est difficile de lire leurs tracés, la végétation y est discontinue, à certains endroits ils s'apparentent à des fossés

Les parcelles cultivées remontent haut sur les reliefs

Plantation de conifères

Reliefs abrupts entretenus par le pâturage, la roche y est parfois affleurante



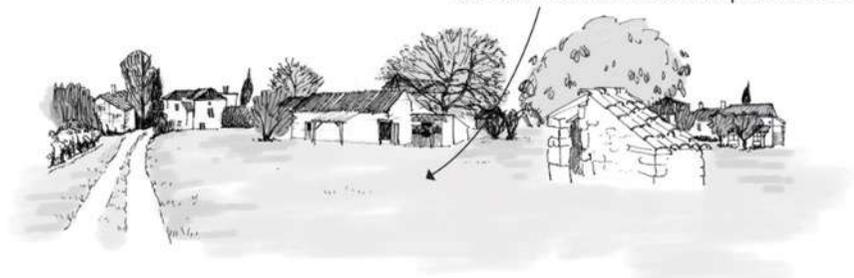
Plantation de peupliers

Hameaux en hauteur sur les terres moins fertiles

Parcelles cultivées très ouvertes autour du village, sols labourés et à nu

Croquis du hameau très ouvert de Lastours

Les différentes parcelles ne sont pas clôturées donnant l'illusion d'un vaste espace commun

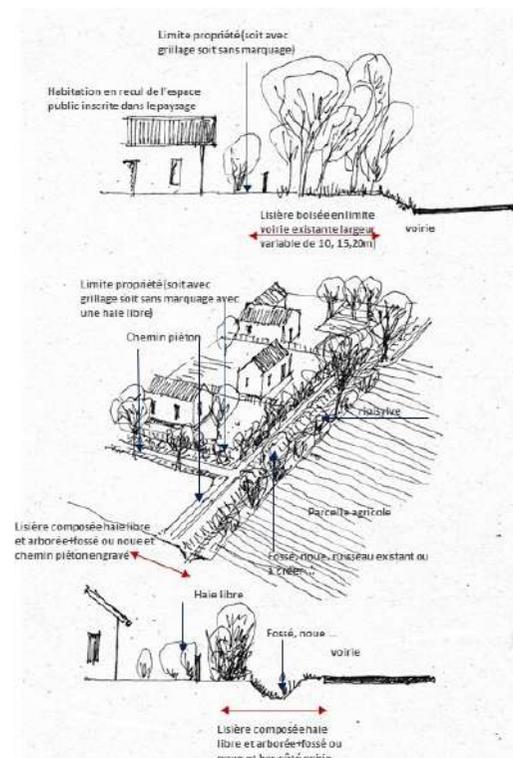


Extrait du diagnostic : « Il existe sur le territoire, des hameaux très compacts comme le hameau du Pech qui s'organise en cercle presque parfait au sommet d'une échine, d'autres étirés le long d'une crête comme le hameau de Paillass, d'autres encore proposent une organisation très ouverte avec une imbrication entre les jardins et parcelles agricoles pénétrant à l'intérieur du hameau comme au hameau de Lastours. Enfin, certains hameaux s'organisent

davantage en étages dans la pente comme le hameau de La Barte surplombant un cours d'eau. ».

S'appuyer sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existant :

- Pour inscrire, imbriquer, insérer les nouveaux quartiers dans le paysage existant à l'image du village du Boulvé par exemple, dont sa silhouette, sa forme exprime le lien intime avec le paysage alentour. Le paysage agricole, les jardins, les bosquets, les dentelles de haies forment une composition paysagère à l'intérieur de laquelle s'inscrit le village. Les nouveaux quartiers à créer (OAP) devront s'inspirer de ces principes afin de ne pas créer de lieu de vie déconnectés du paysage à l'intérieur duquel ils se développent.



- **Pour imbriquer les architectures** (quelle que soient leur forme, leur typologie, leur aspect...) à créer dans le paysage existant, comme si elles venaient se glisser au cœur du paysage. Ici, pour exemple, (photo ci-contre) sur la commune de Cézac, une habitation neuve en bois se faufile au cœur d'un boisement existant.

Penser le paysage des lisières pour :

- **Favoriser un lien éco-paysager avec le territoire alentour** afin de renforcer les continuités écologiques existantes et augmenter la biodiversité du territoire, en plantant notamment des espèces végétales adaptées au lieu, en favorisant entomofaune (j'ai ajouté la définition au lexique), en offrant des ressources de nourriture pour les oiseaux (baies, fruits) et pour les humains (fruits et baies également).
- **Renforcer l'inscription dans le paysage existant** par la plantation de végétaux prolongeant le paysage alentour au cœur du nouveau quartier à créer.
- **Établir des transitions paysagères avec les quartiers existants**, afin de mettre en valeur les liens avec les habitations riveraines, favoriser l'intimité d'une parcelle à une autre sans avoir recours à des dispositifs complexes et souvent banalisant de claustra ou autre brise-vue.
- Des principes et recommandation justifiés par ces intentions préalables ont donc été définies à partir des critères de qualité paysagère suivants :
- **Le paysage et la géomorphologie singulière des serres :**
 - o Le rebord boisé du plateau des serres et les cordons boisés du haut des versants des vallées.
 - o Les lignes des crêtes et les points de vue sur l'horizon du paysage.
 - o Les plateaux calcaires et les prairies sèches du nord-ouest du territoire.

- o Les chemins tramant le paysage dont le chemin de Saint Jacques de Compostelle (GR65).
- **Le paysage rural et agricole du territoire**
 - o L'aspect jardiné et composé des vallées et versants agricoles.
 - o Les horizons ouverts des plateaux agricoles des serres.
- **La silhouette de villages et leur inscription dans le paysage**
 - o La forme des villages dans son rapport à l'histoire, au relief, à la présence de l'eau, au paysage agricole et « naturel » environnant.
 - o Les jardins en cœur de village et en périphérie (coustels, coudercs...).
 - o Les typologies de villages en raison de leur histoire et de leur inscription dans le relief.
 - o Les structures paysagères dans et autour des villages (trame parcellaire, ruisseaux, fossés, murets, haies, trame agricole, boisements, etc.).
 - o Les points de vue sur les villages depuis le paysage alentour ou depuis les villages vers le grand paysage.

Les espaces publics, au traitement simple et d'aspect rural des villages et leur rapport à la forme urbaine des villages.

Ainsi la réflexion portée durant les ateliers avec les élus, et basée sur les intentions exprimées dans le PADD, se sont traduites par des déclinaisons opérationnelles sur les 33 OAP sectorielles du PLUi. Ces critères sont devenus des principes et des recommandations qui ont pu s'appliquer et s'adapter à tous les cas de figure rencontrés, que ce soit pour les OAP « habitat » comme pour les OAP « économie ». L'illustration ci-après donne la démarche pour réaliser une OAP selon cette démarche.

Etapes non exhaustives pour penser l'élaboration d'une OAP pour un nouveau quartier en continuité d'un espace habité existant



1- L'existant :

Comprendre « le déjà là » / relief/structure parcellaire/ voirie/chemin/bâti

Objectif :
Respecter la logique des lieux – ambiance et qualité paysagère
Penser la relation avec le paysage habité existant, la forme urbaine et les implantations des constructions présentes



2- La structure du paysage

Prise en compte de : Topographie/Couverture végétale/Motifs paysagers

Objectif :
Favoriser l'approche paysagère et environnementale des projets d'extension des villages et hameaux
Penser le projet avec la végétation existante (arbres arbustes...)



3- Limites et accès

Penser les accès, et les liens avec avec l'existant
Définir la qualité des lisières paysagères

Objectif : Développer et renforcer les continuités éco-paysagères au cœur des espaces habités
Par la conservation ou la création d'espaces de lisières plantées d'arbres en interface espace à construire et voirie ou espace agricoles ouverts ou boisés,
Lisière pouvant être un support à la création de cheminement piétons se raccordant aux chemins existants



4- L'ossature paysagère du projet

Définir l'espace public (voirie, espace communs, chemins...)
Une voirie à l'image des route rurale, des espaces communs (coudercs ou caussanels

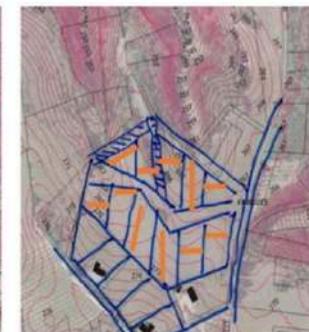
Objectifs :
Maintenir le caractère rural des espaces publics et favoriser la création d'espaces communs partagés
Développer et renforcer les continuités éco-paysagères au cœur des espaces habités
Penser le paysage de l'eau (gestion des eaux pluviales et paysage)



5- De l'îlot à la parcelle

Densité/orientation/répartition/intimité/

Objectifs :
Penser la répartition parcellaire après avoir défini des îlots.
Penser les formes et dimension des parcelles en regard des choix en terme de densité des orientations futures des constructions (économie d'énergie), en terme de mixité des typologies des constructions



6- Implantation des construction

vers un paysge habité, notion de forme urbaine

Objectifs :
Penser l'implantation potentielle des constructions par rapport au relief, au soleil, à la trame parcellaire, (soit parallèle soit perpendiculaire à au moins une limite), par rapport aux autres constructions (notion d'intimité des logements...), de rapport espace bâti/ non bâti, de jardins (coustels), de qualité des limites séparatives, de limites privées/publiques, d'espaces mutualisés (accès/stationnement...)

Partie 7 : BILAN DES SURFACES ET ESTIMATIONS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION



Source : Lot tourisme

1 | CONSTRUCTION DU TABLEAU DE SIMULATION DU PROJET TERRITORIAL

Lors de l'élaboration du PADD, le comité de pilotage du PLUi a été sollicité pour se positionner sur un tableau de répartition du projet, c'est-à-dire une simulation de la répartition des logements à produire et des superficies à mobiliser pour construire de nouveaux logements.

Ces travaux de validation de la simulation territoriale se sont tenus entre juin 2019 et décembre 2020, concomitamment à la construction du PADD.

Dans le respect du SCoT il a été proposé une simulation de la répartition des potentiels de construction se basant sur les tendances communales observées en termes de :

Croissance démographique et évolution de la structure démographique (notamment le vieillissement de la population).

Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier déterminée à partir des fichiers cadastraux et fonciers, ainsi que par une analyse croisée de l'utilisation des sols. L'analyse diachronique ne portant pas forcément sur des pas de temps équivalents, des interpolations ont été réalisées.

Délivrance de permis de construire par commune, pour des constructions neuves ou des réhabilitations, en tenant compte du terrain d'assiette par logement créés.

Estimation de progression de population à l'horizon 2034 (sources : INSEE et INED, SCoT de Cahors et du Sud du Lot).

Évaluation de l'application des documents d'urbanisme en vigueur.

A l'issue des travaux en ateliers le tableau de simulation a été ajusté en tenant compte des décisions du Comité de Pilotage relatives à la prise en

compte de certains enjeux communaux ou locaux, étayés par des éléments d'intérêt général ou de projets actés.

Les valeurs retenues sur la communauté de communes, qui ont servi à l'évaluation des objectifs chiffrés du PADD sont les suivantes, pour la période 2023-2034 :

- objectif de logements à produire : 650
- objectif de logements à construire : 540
- objectif de logements à produire par an : 59
- objectif de logements à construire par an : 49
- objectif de superficie moyenne des terrains : 1500 m²
- objectif de surface à rendre constructible en ha : 80
- objectifs de surface à rendre constructible pour de l'habitat en ha : 40
- objectifs de résorption de la vacance : 43 (35 sur les polarités)
- objectif de changement de destination : 70

le zonage tel que présenté à l'arrêt induit les valeurs suivantes :

- objectif de logements à produire : 618
- objectif de logements à construire : 505
- objectif de logements à produire par an : 56
- objectif de logements à construire par an : 47
- objectif de superficie moyenne des terrains : 1700 m²
- objectif de surface à rendre constructible en ha : 95,25
- objectifs de surface à rendre constructible pour de l'habitat en ha : 53,15 (dont 15,76 ha de zone AU fermée)
- objectifs de résorption de la vacance : 43 (35 sur les polarités)
- objectif de changement de destination : 70

Nous pouvons constater que le travail de mise en application du projet défini dans le PADD donne des résultats cohérents avec les intentions de départ. Cela car les justifications des ouvertures de zones à urbaniser ou des potentiels de densification ont été discutées tout au long de la construction du projet, lors des 140 ateliers et séances de travail réalisées avec les élus du COPIL ou des communes.

Les surfaces mobilisées pour la construction neuves à usage d'habitat et d'activités ont été déterminées en dehors des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers forts et très forts. La capacité des réseaux a été systématiquement étudiée en consultant les gestionnaires de réseaux et les élus locaux. Le projet urbain tel que défini dans le PADD (les trois secteurs d'urbanisation différenciés ; polarités, secteurs près de Cahors, secteurs ruraux) a servi à positionner les potentiels d'ouverture à l'urbanisation. C'est donc le respect des enjeux des textes en vigueur et des enjeux territoriaux qui ont permis de définir les zones AU du PLUi.

Le bilan des surfaces est donné dans le détail par communes dans le tableau ci-après. Ce bilan est compatible avec le SCoT en vigueur et répond aux enjeux de l'État. Il identifie notamment 53,15 ha de zones à vocation d'habitat par de nouvelles constructions, 22,08 ha de zones d'activités et 20 ha de zones de loisirs.

Nous avons vu qu'il existe environ 24 ha de potentiels de densification à l'intérieur des zones U déterminées, soit 4% du total des zones U à vocation d'habitat. Cette proportion de densification possible mobilisée dans le temps du projet est tout à fait cohérente et rend compte de l'ambition de programmer une partie importante des nouveaux logements (230 sur 505, soit 46%), tout en ayant retenu les potentiels les plus pertinents à partir d'un potentiel brut de départ plus important. Ce travail sur la pertinence dégageant un potentiel net repose sur l'appréciation empirique de chaque secteur au cours des ateliers, et sur les taux de rétention foncière connus dans les types de secteurs concernés et selon la nature de potentiels (dents, creuses, restructuration urbaine ou fond de jardin, enclavé...). Compte tenu d'un marché de la construction qui n'est pas en tension, comme autour de Toulouse, les taux de rétention foncière constatés sont de l'ordre de 50 % pour les dents creuses et atteignent 75% sur des parcelles de restructuration (fond de jardin) voire 100% quand elles sont enclavées et de faible superficie.

	Objectif de logements à produire après report	Objectif de logements à construire après report (8)	Objectif de logements à produire par an après report	Objectif de logements à construire par an après report	Objectif de densité moyenne à appliquer en lgt/ha	Objectif de superficie moyenne des terrains en m2	Objectif de surfaces à rendre constructible (en ha)	Objectif de surfaces à rendre constructibles en extension en ha	Objectif de surfaces constructibles en densification en ha	zone U (habitat) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone U (économie) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone U (loisirs) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone AU ouverte (habitat) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone AU fermée (habitat) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone AU ouverte (économie) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone AU fermée (économie) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	zone AU ouverte (loisirs) octobre 2022 avant arrêt (en ha)	nombre de constructions neuves en densification octobre 2022 avant arrêt	nombre de constructions neuves en extension octobre 2022 avant arrêt	nombre de changements de destination octobre 2022 avant arrêt	Nombre de résorption de vacance octobre 2022 avant arrêt	Objectif de changement de destination octobre 2022 avant arrêt	nombre d'éléments de patrimoine octobre 2022 avant arrêt
les pôles et leur bassin de 10 min.	326	273	25,1	21,0		1125	30,45	15,23	15,23	240,11	22,18	2,84	11,84	9,99	0,00	1,04	17,07	120	134	46	35	18	43
Castelnau Montratier-Sainte Alauzie (2008)	173	147	13,3	11,3	10-12	1000	14,70	7,4	7,4	108,25	13,64	1,83	6,82	5,13	0,00	1,04	1,04	43	77	29	17	9	23
Montcuq-en-Quercy-Blanc (2007)	153	126	11,8	9,7	8-10	1250	15,75	7,9	7,9	131,86	8,54	1,01	5,02	4,86	0,00	0,00	16,03	77	57	17	18	9	20
les communes influencées par Cahors	230	193	17,7	14,8		1937,5	33,33	16,66	16,66	181,74	34,12	0,00	21,02	2,63	14,30	0,00	0,00	97	103	82	4	33	88
Cézac (2011)	28	25	2,2	1,9	4-5	2500	6,25	3,1	3,1	20,97	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00	0,00	0,00	8	10	9	1	2	13
L'Hospitalet *	44	40	3,4	3,1	5-7	2000	8,00	4,0	4,0	56,48	23,71	0,00	8,20	0,64	13,59	0,00	0,00	23	46	7	1	3	31
Saint-Paul-Flaugnac (2010)	112	87	8,6	6,7	8-10	1250	10,88	5,4	5,4	67,35	2,39	0,00	7,05	1,99	0,71	0,00	0,00	51	22	31	1	24	12
Pern (2016)	46	41	3,5	3,2	5-7	2000	8,20	4,1	4,1	36,94	8,02	0,00	4,43	0,00	0,00	0,00	0,00	15	25	35	1	4	32
les communes rurales	94	71	7,2	5,5		2375	16,05	8,03	8,03	121,73	10,38	5,97	4,51	3,14	3,77	2,97	2,97	46	33	57	4	19	55
Barguelonne-en-Quercy	36	34	2,8	2,6	5-7	2000	6,80	3,4	3,4	41,15	3,02	3,02	1,49	1,29	1,92	1,92	1,92	17	16	19	1	1	27
Lendou-en-Quercy	31	23	2,4	1,8	4-5	2500	5,75	2,9	2,9	47,68	5,78	0,85	0,44	1,05	1,05	1,05	1,05	17	7	19	1	7	22
Montlaurun (2014)	9	5	0,7	0,4	4-5	2500	1,25	0,6	0,6	6,09	0,00	0,00	0,45	0,80	0,80	0,00	0,00	3	2	9	41	3	0
Porte-du-Quercy	18	9	1,4	0,7	4-5	2500	2,25	1,1	1,1	26,81	1,58	2,10	2,13	0,00	0,00	0,00	0,00	9	8	10	1	8	6
CCQB	650	537	50,0	41,3		1812,5	80	40	40	543,58	66,68	8,81	37,37	15,76	18,07	4,01	20,04	230	275	185	43	70	186

Tableau de simulation permettant de comparer par communes les objectifs initiaux et les résultats obtenus avec le zonage avant arrêt

Partie 8 : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT



Source : Lot tourisme

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
OBJECTIF 1. Affirmer le positionnement de Cahors et du Sud du Lot à l'échelle régionale et interrégionale et interrégionale						
# P.2.	Développer une offre routière « express » en transport en commun sur 2 « fuseaux »: pour les CC de la Vallée du Lot et du Vignoble, et CC du Quercy Blanc : - Cahors -Luzech, Prayssac, Puy L'Évêque, Duravel – Tournon d'Agenais – Agen, - Cahors – Montcuq –Agen => identifier les sites à préserver et à aménager sur les communes concernées (concept gare routière – pôle multimodal) et les intégrer dans une réflexion de projet urbain		X			Le PLUi n'est pas concerné directement par cette mesure mais le projet urbain développe les potentiels d'habitat et d'économie sur les polarités existantes (pôle multimodal potentiel) tout en évitant les risques de nuisance entre secteur d'habitat et secteur routier . Cela est vérifiable sur le zonage
OBJECTIF 2. Promouvoir et mettre en œuvre un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent						
# P.3.	Le développement urbain résidentiel envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec l'hypothèse de croissance explicitée ci-après et selon la répartition géographique indiquée par le tableau et les cartes ci-après.				X	Le PLUi prend en compte tous les potentiels densifiables pour de l'habitat résidentiel dans les différentes zones. Une réflexion sur tous les outils a permis de réduire fortement la consommation de surfaces dans le respect des fonctionnements urbains de chaque secteur (cf PADD)
# P.4.	Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans leur rapport de présentation. Une répartition des logements à produire au sein des communes de chaque EPCI est précisée en fonction de leur statut. Une adaptation de cette répartition des logements à produire au sein des EPCI peut être envisagée dans le cadre d'un PLU intercommunal, d'un Programme Local de l'Habitat(PLH), ou d'un PLUi valant PLH tout en étant attentif au respect de l'orientation générale d'organisation territoriale : - Organiser le territoire sur la base de son armature multipolaire (renforcer les pôles d'équilibre, conforter les pôles de services) - Renforcer le pôle urbain de Cahors-Pradines, - Organiser et maîtriser le développement autour du pôle urbain : communes périurbaines et rurales de l'aire urbaine de Cahors, - De maintenir un développement pérenne dans les autres communes : ne pas fragiliser les autres communes rurales			X		Le PLUi a veillé à prendre en compte les capacités de chaque commune dans la répartition les logements. Cette répartition tient compte des tendances passées, des enjeux locaux, elle prend en compte les mesures de polarité du maillage territorial du SCoT en proposant de plus une logique par pôle adapté (10min en voiture). C'est déterminé dans un tableau de répartition expliqué dans le rapport de présentation. Le zonage tient compte de cette répartition équitable sur l'ensemble de la commune. Le volet habitat est traité même sans PLH avec un effort de diversification de l'offre sur l'ensemble du territoire.
OBJECTIF 3. Développer l'économie présentielle avec comme priorités le tourisme et les services à la personne						

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.5.	Favoriser le développement de la filière artisanale et de services :- Ainsi, en dehors des sites économiques repérés (Cf. prescriptions 23 et 24), les règles d'urbanisme facilitent l'installation d'entreprises artisanales et des activités de services compatibles avec l'habitat dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser ;- L'extension limitée des zones d'activités artisanales existantes est possible exceptionnellement et sous conditions :o absence de concurrence avec territoires voisins, sur les communes du PNRCQ, et hors secteur concerné par l'aérodrome et par la prescription #P.25, veiller à ce que l'installation d'activités économiques et humaines n'exercent pas de pression incompatible avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels de la Charte du PNRCQ				X	Le PLUi tient compte du développement de la filière artisanale et de services. En développant l'économie diffuse au cœur d'un modèle rural et en permettant l'installation au plus près des populations. Le règlement écrit favorise l'implantation dans des zones dédiées.
# P.6.	Permettre l'implantation d'activités touristiques et de loisirs dès lors que ces structures favorisent le développement économique, et / ou pérennisent les exploitations agricoles et / ou valorisent les paysages et le patrimoine, sous réserve de ne pas impacter les sites naturels majeurs et de respecter les objectifs de préservation des continuités écologiques : réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, valorisation des productions agricoles locales, agro-tourisme, œnotourisme, etc.			X		Le PLUi permet de diversifier l'économie avec l'installation d'activités liées au tourisme et aux loisirs, afin de promouvoir la valeur et les spécificités du territoire pour le rendre plus attractif. Cette économie repose sur le respect de l'environnement et du milieu agricole. Le règlement écrit favorise l'implantation dans des zones dédiées et règlemente ce qu'il est possible de faire en termes d'aménagements et d'équipements.
# P.7.	Permettre le développement d'équipements touristiques structurants.			X		
# P.8.	Les secteurs préférentiels d'implantation pour d'éventuels projets d'hébergement touristiques avec forte capacité sont : - le pôle urbain, - les pôles d'équilibre, - les secteurs en lien avec les principaux sites majeurs du territoire en termes touristiques (Vallée du Lot, Saint Cirq Lapopie, Grotte de Pech Merle, Plage aux Ptérosaures, Phosphatières, ...) : - les secteurs en lien avec les principaux flux d'entrée et sortie des mobilités touristiques Ces projets doivent miser sur la qualité et le respect du site et de l'environnement (Cf. notamment levier stratégique n°7 du Livre blanc de développement du tourisme lotois 2014-2018)			X		Le PLUi veille à mobiliser les potentiels déjà existants dans les pôles structurants d'équilibres et de services du territoire (par exemple en mobilisant le vacant et en autorisant les destinations liées à l'hébergement dans les pôles). Le respect de l'environnement est pris en compte dans les projets touristiques (PADD, zonage, OAP). Le règlement écrit favorise l'implantation dans des zones dédiées et règlemente ce qu'il est possible de faire en termes d'aménagements et d'équipements.
# P.9.	Améliorer qualitativement et quantitativement l'hébergement touristique de groupe (hôtels notamment) en complément de la poursuite de l'amélioration de l'offre globale en matière d'hébergement touristique marchand.		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.10.	<p>Valoriser le potentiel touristique lié à l'itinérance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chemins de Saint Jacques de Compostelle répertoriés et identifiés sur le territoire du SCoT : protéger en particulier les « zones tampons » liée au Label UNESCO (démarche en cours sur l'ensemble des chemins de Saint Jacques de Compostelle) et les abords des éléments constitutifs (sites, patrimoine, panoramas, points de vue) de ces chemins. - poursuivre la mise en œuvre du schéma de déplacement doux et d'itinérance sur la vallée du Lot avec notamment le développement et l'aménagement de la voie verte. - préserver les abords des chemins de randonnées et de la voie verte, ainsi que les panoramas et points de vue identifiés sur ces itinéraires. 			X		Le PLUi permet de préserver les chemins de Compostelle et aussi les chemins de randonnées pédestres et équestres. Cela permet la mise en valeur du patrimoine des zones traversées par ces chemins, et aussi de rendre le territoire plus attractif. L'intégration paysagère ou la préservation de zones sensibles évitent la dégradation du corridor du chemin de Saint Jacques. Ces mesures permettent de valoriser le tourisme vert et durable en élargissant l'offre touristique.
# P.13.	Préserver les abords des routes touristiques et des circuits de découverte (circuits d'intérêt touristique, notamment ceux identifiés dans les guides locaux), en particulier au niveau des entrées de villes et villages		X			Le PLUi a fait attention à préserver les entrées des villes et villages en évitant dans la mesure du possible les constructions et les aménagements trop impactant qui pourraient dénaturer les lieux. Le zonage et le règlement écrit traitent de ces aspects.
OBJECTIF 4. Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire, un des piliers de l'économie locale						
# P.14.	Pour les documents d'urbanisme des communes du pôle urbain, des pôles d'équilibre, des pôles de services et pour les communes de l'aire urbaine : Un diagnostic agricole sera réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole. Les thèmes suivants seront particulièrement analysés afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture				X	Le diagnostic agricole a été réalisé très précisément (chaque exploitant a été rencontré) afin de mieux répondre aux enjeux de ce territoire qui a un fort patrimoine agricole. Ce diagnostic a permis de statuer sur des mesures de protection, pérennisation et diversification de l'activité dans le règlement écrit et le zonage.
# P.15.	Tout choix de développement urbain à l'échelle communale ou intercommunale devra être justifié au regard des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole et notamment par la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale.				X	Grâce au diagnostic, le PLUi est sensible aux enjeux agricoles et a mis en place une série de mesures en contrôlant rigoureusement le développement urbain dans les zones agricoles les plus sensibles. Cela est détaillé dans le règlement écrit et le zonage ainsi que dans les OAP.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.17.	<p>Un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 100 mètres sera mis en place autour des bâtiments d'élevage, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme). En ce qui concerne les sites d'exploitation classés ICPE, la largeur de cet espace inconstructible sera portée à 150 m autour des bâtiments d'élevage, et de leurs équipements de gestion des effluents.</p> <p>Un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 50 mètres sera identifié autour des chais viticoles et de leurs équipements de gestion des effluents (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme ; cette disposition ne s'appliquent pas pour les chais implantés au cœur des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux.</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres destinés à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront celles liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole.</p>			X		<p>Le PLUi a établi un périmètre de vigilance autour des bâtiments d'élevage dans le respect du SCoT, cela a permis d'exclure toute construction. Ces périmètres ont été expliqués durant tous les ateliers et respectés à tous les stades de l'élaboration, pour éviter les nuisances qui pourraient impacter négativement la population.</p>
# P.18.	<p>A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme) un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur adaptée sera mis en place hors zone agricole. L'emprise de cet espace inconstructible peut être un écran de végétation (bosquet, haie arborée dense, merlon paysager, ...) permettant de gérer les « conflits de voisinage ».</p>			X		<p>L'élaboration du zonage a tenu compte de cet enjeu dans le respect du SCoT et a permis d'exclure ces zones des potentiels constructibles (enjeux agricoles très forts). Des plus des zones du zonage permettent de limiter l'impact des constructions sur le territoire, garantissant la pérennisation du modèle rural du territoire (Ap, Np, Ne, Ae). Néanmoins certains espaces ont été construits avant la prise en compte de ces prescriptions. Ces emprises sont aujourd'hui règlementées.</p>
# P.19.	<p>Les documents d'urbanisme locaux devront permettre de développer l'agritourisme. Les secteurs susceptibles d'accueillir des projets agritouristiques feront l'objet d'un zonage et d'une réglementation adaptés au vu de la prise en compte</p>			X		<p>Le PLUi a permis la prise de mesures dans le règlement écrit afin de permettre aux agriculteurs de proposer une autre offre touristique dans le but de diversifier leur activité. Cela est illustré dans le zonage.</p>
# P.20.	<p>Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites potentiels d'accueil de structures utiles à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation</p>			X		<p>Le PLUi a permis la prise de mesures dans le règlement afin de permettre aux agriculteurs de proposer une autre offre commerciale ou de transformation, dans le but de diversifier leur activité (zonage, règlement écrit, STECAL).</p>
OBJECTIF 5. Développer la formation						
# P.21.	<p>Permettre le développement des équipements existants et la création de nouveaux (enseignement supérieur, formation professionnelle etc.)</p>		X			<p>Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.</p>

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
OBJECTIF 6. Développer de nouvelles filières et les activités économiques liées au numérique						
# P.22.	Permettre l'installation de « télécentres » : privilégier leur implantation sur le pôle urbain, les pôles d'équilibre et les pôles de services et favoriser la mise en place de réseaux de « coworking » (espace de travail partagé) en lien avec les territoires ruraux.		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.
OBJECTIF 7. Faciliter et encourager les activités industrielles et artisanales : s'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et de services de chaque bassin de vie et sur le maillage de l'ensemble des communes						
# P.23.	Le SCOT définit la stratégie économique du territoire et de chaque bassin de vie à partir d'une armature économique organisée sur la base du modèle de développement : pôle urbain (dont sites stratégiques), pôles d'équilibre, pôles de services, autres communes : - des sites économiques de bassin d'intérêt régional ; - des sites économiques d'intérêt « SCoT » et les sites économiques d'intérêt « bassins de vie »			X		Le PLUi respecte la stratégie du SCoT en plaçant Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratrier au cœur de la stratégie économique. Celle-ci respecte les attendus du SCoT en termes de développement économique des ZAE existantes, sans créer de nouvelles ZAE déconnectées des pôles. La ZAE de Barguelonne en Quercy est en lien avec la zone de Montcuq saturée. Cela permet aux populations de tout le territoire d'avoir accès à des services et des activités économiques de proximité.
# P.24.	Programmation du phasage de réalisation des ZAE ((hors zones à vocation uniquement commerciale), et leur capacité foncière : cette programmation est à intégrer dans les documents d'urbanisme			X		La programmation du phasage de réalisation des ZAE est pris en compte dans le PLUi et veille au développement d'activités économiques variées.
# P.26 bis	Permettre le développement des activités extractives sous réserve de prendre en compte les objectifs de l'axe 4 relatifs à la préservation des paysages et des continuités écologiques et sous réserve de prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat.		X			Les activités extractives ont été prises en compte dans le zonage du PLUi afin de les y faire figurer, dans le règlement, la préservation des milieux y est mentionnée afin de limiter l'impact des activités extractives sur les zones voisines

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
OBJECTIF 8. Aménager qualitativement les zones d'activités économiques						
# P.27.	<p>L'aménagement des sites d'activités doit répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechercher un objectif de qualité urbaine des zones économiques pour atténuer les impacts préjudiciables (paysage, environnement, ...) et contribuer au « marketing territorial » qui renforce l'attractivité du territoire, - Repenser globalement les formes urbaines des zones d'activités économiques (zones artisanales, industrielles ou commerciales), - Aménager l'espace non plus en suivant une logique « routière » mais en organisant plutôt de véritables quartiers d'entreprises, - Intégrer les zones économiques dans l'environnement par un traitement particulier de la visibilité des enseignes depuis l'espace public, des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes, - Desservir les nouvelles zones économiques par les transports en commun ou alternatifs à la voiture individuelle, - Porter une attention particulière au traitement des franges des zones économiques (lien avec le cadre paysager environnant, cohabitation entre espaces économiques et résidentiels, co-visibilités ...), - Mener une approche énergétique (actions en faveur des économies d'énergie et potentiel de productions d'énergies propres) et hydrologique (maintien de la qualité de l'eau), - Prévoir une desserte numérique adaptée. 			X		Dans son règlement écrit, le PLUi vise à l'intégration paysagère des ZAE. Les ZAE sont situés à l'extérieur des villages, proche des axes de communications, sans développement linéaire. Aussi les bâtiments des entreprises ont la possibilité d'installer de quoi produire leur propre énergie. Pour ce qui est de la desserte numérique, depuis 2022, le Lot est couvert par le réseau fibre.
OBJECTIF 9. Réinvestir le centre-ville de Cahors et les centres-bourgs dans une approche globale						
# P.28.	Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être établi : les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.		X			Le PLUi a déterminé dans le diagnostic le potentiel urbain des communes et la manière dont il est possible de réinvestir les parcs immobiliers. Le but est de privilégier les potentiels déjà existants, cela permet de limiter le nombre de logements neufs et donc d'utilisation des espaces hors zones urbaines.
# P.29.	Le SCoT fixe les objectifs de sortie de vacance de logements à l'horizon 2034			X		Le PLUi identifie un potentiel de logements vacants dans son projet dans le respect du SCoT (43 logements identifiés, notamment sur les polarités existantes. Il n'y a pas de PLH ou OPAH sur cette communauté de communes
# P.30.	Sur l'ensemble des communes, accompagner le réinvestissement des bourgs par des aménagements urbains : intervention sur l'espace public, création d'espaces collectifs, création d'espaces verts, ...		X			Le PLUi veut augmenter les espaces communs afin de réinvestir les villes et villages, redynamiser ces espaces. Ces réinvestissements sont traités dans les OAP

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.31.	Dans le cadre du réinvestissement des centres villes et centres-bourgs, intégrer une nécessaire réflexion sur l'accessibilité et les mobilités : - Porter une attention particulière à l'accessibilité des bourgs pour les personnes âgées les personnes à mobilité réduite - Organiser les mobilités dans et autour des bourgs en réfléchissant l'organisation des déplacements routiers (sens de circulations, passages de poids lourds ...) et en développant les aménagements en faveur des piétons et cycles.			X		Les aménagements prévus dans le zonage et le règlement écrit du PLUi s'orientent vers un développement des mobilités douces (avec la Voie verte par exemple), il est prévu aussi de rendre le cœur des villages et particulièrement les centres des pôles plus accessibles aux personnes à mobilité réduite, notamment avec des stationnements qui leur sont réservés. Le règlement écrit permet de déroger à certaines règles si cela concerne des personnes à mobilité réduite
OBJECTIF 10. Prendre en compte les évolutions des modes de vie et des désirs d'habiter / Organiser l'offre d'habitat pour répondre aux besoins actuels et futurs						
# P.32.	Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun (moins de 300 mètres des points d'arrêt), les commerces, les services et les équipements.		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas, en l'absence de transports en commun efficient sur le territoire.
# P.33.	Pour les communes du pôle urbain et des pôles d'équilibre, les documents d'urbanisme locaux et les Programmes Locaux de l'Habitat intégreront des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés en accord avec les bailleurs sociaux.		X			En l'absence de PLH, le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.
# P.34.	Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare.			X		Dans le PLUi les OAP prennent en compte les particularités de chaque commune pour toutes les zones AU même celles faisant moins de 1 ha. Cela pour proposer des orientations qui répondent au plus près des différentes problématiques du territoire : logement, attractivité, environnement, maintien d'un modèle rural.
# P.35.	Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.
OBJECTIF 11. Adapter le niveau d'équipements, de commerces et de services dans une démarche de proximité à l'échelle de chaque bassin de vie						
# P.37.	Les équipements seront planifiés pour répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population au regard du scénario de croissance démographique envisagé par le SCoT à horizon 2034.		X			Le PLUi a veillé à prendre en compte les capacités de chaque commune dans la répartition des équipements. Cette répartition tient compte des tendances futures, des enjeux locaux, elle prend en compte les mesures de polarité du maillage territorial du SCoT en proposant de plus une logique par pôle adapté (10min en voiture). Les niveaux d'équipements sont donc en lien avec le potentiel d'accueil.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.38.	Le SCoT préconise le développement d'un bon niveau de service de proximité		X			Le PLUi a veillé à tenir compte des services existants, et des projets à venir dans le but de proposer des services qui répondront au mieux aux besoins de la population actuelle et de celle des potentiels habitants. Cela est mis en œuvre notamment grâce à l'économie présentielle permise sur toutes les zones U du territoire.
# P.40.	Valoriser et adapter l'armature commerciale existante : - en respectant les localisations de Montcuq, Castelnau-Montriat et des autres communes pour l'implantation préférentielle de la création de nouveaux commerces - en permettant l'extension ou l'adaptation des équipements commerciaux existants à la date d'approbation du SCoT			X		Avec les ZAE et la prise en compte des linéaires commerciaux qui sont marqués dans le zonage, le PLUi respecte le fait que ces derniers soient dans des zones dédiés aux activités économiques et commerciales. Il propose aussi des extensions qui permettront d'accueillir d'autres structures.
# P.41.	Cette adaptation de l'armature commerciale devra veiller d'une part à : - Diversifier l'offre commerciale en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et éventuellement en continuité des espaces urbains existants - De maintenir et de permettre la mutation et le développement des commerces existants, - Travailler à la complémentarité des grandes surfaces et du commerce de proximité - Renforcer l'attractivité, notamment touristique, de la vallée du Lot par une offre commerciale adaptée et diversifiée - Encourager le réinvestissement des rez-de-chaussée pour l'implantation de nouvelles activités - Favoriser l'implantation d'activités artisanales dans les centres comme valorisation du savoir-faire local et vectrices d'attractivité - Renforcer le centre-ville et les centres bourgs - Identifier les besoins à venir en matière d'offre commerciale au regard des perspectives démographiques - Mener une stratégie commerciale prenant en compte l'influence de Montauban et Caussade (pour le bassin de Montcuq) - Mener une stratégie commerciale prenant en compte l'influence de Fumel (pour le bassin de Prayssac – Puy l'Evêque - Luzech) - De conforter le pôle d'équilibre de Limogne-en-Quercy et de l'affirmer à l'échelle du bassin de vie comme pôle relais du commerce de proximité - Renforcer les équipements commerciaux structurants sur le pôle urbain en étant attentif à la requalification de l'entrée sud.			X		Avec les ZAE et la prise en compte des linéaires commerciaux qui sont retranscrits dans le zonage, le PLUi respecte le fait que ces derniers soient dans des zones dédiés aux activités économiques et commerciales. Il propose aussi des extensions qui permettront d'accueillir d'autres structures. Les orientations du PADD développent ces principes en plus du sujet de la diversification de l'offre commerciale. Aussi il est prescrit que les pôles de CCQB soient aussi bien tournés vers les autres communes du territoire, que vers les communautés de communes et villes voisines pour renforcer le dynamisme et son attractivité de tout le territoire.
# P.42.	Cette adaptation de l'armature commerciale devra veiller d'autre part à réinvestir les centralités par le commerce et à contraindre les implantations commerciales hors centre			X		Le développement des activités économiques est privilégié en dehors des centres bourgs dans les seules zones Ux et AUx proches des axes routiers, c'est traité par le zonage et le règlement écrit. Cela respecte les prescriptions du SCoT. La complémentarité est ainsi faite entre commerces de centre bourgs et activités économiques hors centres

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
						bourg. Les linéaires commerciaux sont mis en œuvre pour préserver les locaux commerciaux et faciliter l'installation en centres bourgs
OBJECTIF 12. Améliorer la desserte numérique du territoire						
# P.46.	Prévoir le développement de l'habitat en priorité sur les secteurs présentant une desserte numérique adaptée			X		La communauté bénéficie de la couverture fibre. La collectivité a participé activement à son déploiement, cependant cet équipement a été réalisé avant la date d'arrêt du PLUi, il n'y a donc pas eu la nécessité de prioriser certaines zones.
OBJECTIF 13. S'engager vers une mobilité durable						
# P.49.	Lier les choix d'habitat et offre de transport urbain. Limiter les déplacements pendulaires en favorisant l'implantation de nouvelles zones d'urbanisation à proximité des zones d'emplois et des réseaux de transport collectif lorsqu'ils existent.		X			Le PLUi prend en compte le besoin de proximité entre le lieu de vie et de travail afin de réduire les déplacements, et en favorisant le développement d'offres de transports en commun ou de covoiturage. Le projet prévoit plus de 60% du potentiel des pôles à moins de 10 minutes à pied des centres-bourgs.
# P.51.	Développer des solutions de mobilité/accessibilité des services vers les pôles de services/proximité et du pôle urbain à destination des publics « vulnérables et /ou territorialement assignés »		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas.
# P.53.	Le SCoT détermine la localisation des secteurs à enjeux pour l'implantation des aires de covoiturage		X			Le PLUi détermine où seront implantés de manière stratégique les aires de covoiture via les emplacements réservés notés sur le zonage.
# P.54.	Créer un maillage de liaisons pour les modes doux à l'échelle des bourgs permettant d'établir des liens entre les quartiers résidentiels et les principales polarités et entre ces polarités		X			
# P.55.	Le maillage doux sera réfléchi en amont des zones urbaines à venir dans les PLU et PLUi selon trois grands principes : - Cheminements interconnectés, - Connexion aux centralités, - Connexion aux équipements et principaux services.		X			Les modes doux sont pris en compte notamment dans les OAP (cf Lhospitalet). Cela ne peut néanmoins résoudre les difficultés inhérentes aux hameaux répartis de manière éparse sur le territoire et très isolés.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
OBJECTIF 14. Poursuivre et renforcer une gestion globale de la ressource en eau						
# P.57.	Les documents d'urbanisme locaux doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) lorsque ceux-ci sont établis, et, dans tous les cas, les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protection autour des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP), existants et nouveaux. A ce titre et du fait de la haute vulnérabilité du sous-sol karstique, les sites de stockage de déchets de classe 1 sur le territoire du Parc sont interdits.			X		Le PLUi protège les captages d'AEP avec l'aide du zonage qui permet de les repérer et d'établir un périmètre pour éviter la constructibilité et la pollution de ces sources de captages par d'autres installations avoisinantes (Ap ou Np).
# P.59.	Le SCoT proscrit tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions de milieu environnemental sensible ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement, qu'il soit autonome ou collectif.			X		Le PLUi a intégré dans son règlement et dans le zonage les milieux environnementaux qui sont sensibles et nécessite d'être protégé de tous les types de pollution (Ap et Np et Ae et Ne).
# P.60.	Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines doivent être cohérents avec les possibilités d'assainissement, à savoir : - Intégrer les conclusions des schémas d'assainissement ; - Être justifiés au regard de l'adéquation avec la capacité existante ou potentielle des réseaux et avec la capacité de la station d'épuration (existante ou projetée) à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution ; - Privilégier le développement des secteurs raccordés (et considérés comme raccordables dans les schémas d'assainissement).			X		Dans le PLUi, lors de la constitution du zonage, les zones ont été délimitées en fonction des contraintes environnementales mais aussi les contraintes d'extensions de réseaux afin de privilégier les zones d'assainissement collectif.
# P.62.	Pour les secteurs concernés les plus sensibles au ruissellement, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer un objectif de rétention des eaux en vue de réduire les rejets des eaux pluviales dans le réseau public.			X		Dans le règlement écrit sur PLUi et dans les OAP, il est stipulé de gérer les eaux de pluie à la parcelle. Les OAP proposent des principes d'implantations et d'aménagement afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public.
OBJECTIF 15. Répondre aux besoins énergétiques de demain et s'engager vers la transition énergétique						
# P.63.	Pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des principes bioclimatiques et de performance énergétique.			X		Dans le PLUi, les OAP intègrent les notions d'énergies renouvelables afin de réduire les consommations d'énergie fossiles en encourageant à l'installation de panneaux photovoltaïques par exemple pour de l'autoconsommation.
# P.64.	Le SCoT ambitionne de réduire de 20% à l'horizon 2020, la production de gaz à effet de serres en fixant un objectif. Les documents d'urbanisme locaux doivent, à travers leurs dispositions, contribuer à l'atteinte de ces objectifs.		X			Le projet urbain développe les principes d'autoconsommation et de réduction de la consommation d'énergie sur les polarités existantes.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.65.	Les dispositifs de productions d'énergies (collectifs ou individuels) doivent s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager. Les projets de production d'énergie renouvelable électrique doivent prendre en compte la capacité de réseau existant auquel ils sont amenés à se raccorder.		X			La production d'énergie individuelle s'intégrera dans le paysage via des principes et règles décrits dans le règlement écrit et les OAP. Aujourd'hui le réseau MT peut absorber tous les projets moyens en tout lieu du territoire.
# P.67.	Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisés en priorité sur les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique ni paysager, dans le but de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels les plus riches. Les dispositifs de production d'énergie au sol sont notamment interdits au sein des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, au sein des secteurs identifiés comme « espaces agricoles à enjeux agro-économique »		X			Il est prévu dans le PLUi que dans les espaces laissés en friche ou déjà artificialisé il y ait de la production d'énergie renouvelable qui ne devra pas impacter le paysage, l'environnement ou l'activité agricole.
# P.68.	Le développement des filières de production d'énergie par valorisation de la biomasse (bois-énergie, valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture, ...) doit être facilité. Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des dispositions dans ce sens : - Permettre l'accès aux forêts locales de production ; - Organiser le stockage des matières premières ; - Permettre l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes) dans le respect des contraintes environnementales.		X			Le PLUi n'aborde pas cette mesure de façon directe mais ne la contrecarre pas. Les forêts ne sont pas sanctuarisées par des EBC systématiques contraignant l'exploitation forestière
# P.71.	Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier des secteurs à l'intérieur desquels pourront être autorisées les implantations d'éoliennes, sous réserve des résultats des études de faisabilité préalables et sous réserve de limiter les impacts paysagers et de respecter les prescriptions en matière de préservation des paysages et du patrimoine.		X			Le PLUi règlemente la hauteur des éoliennes et la superficie de leur implantation en fonction des zones, et limite l'impact paysager et patrimonial du territoire.
OBJECTIF 16. Préserver les paysages et atouts patrimoniaux garants de l'identité et de l'attractivité de Cahors et du Sud du Lot						
# P.73.	Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages doivent être préservés et valorisés, afin de conforter la stratégie de préservation de la qualité du cadre de vie, la stratégie de développement touristique et l'obtention des futurs labels Pays d'Art et d'Histoire. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine, a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix règlementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public.			X		La préservation des paysages, de l'environnement et des atouts patrimoniaux a été déterminée par le diagnostic environnemental et territorial, c'est inscrit dans le PLUi via le zonage, le règlement écrit et surtout les OAP. L'identification de valeurs

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.74.	Les panoramas et scénographies notables a minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui pourront également réaliser des inventaires complémentaires précisant les vues remarquables d'importance locale à préserver.			X		paysagères et de critères paysagers a permis une pédagogie efficace et un trancription de ces critères à tous les outils du PLUi. Les OAP détaillent de quelle manière la CCQB peut préserver son patrimoine, ses paysages (co-visibilité, les reliefs, plaines ...), mais aussi son environnement (TVB, ressources naturelles) via des explications sur les particularités du territoire et les mesures qui peuvent être prises pour protéger au mieux, et mettre en valeurs ses spécificités.
# P.75.	Les éléments géomorphologiques et géologiques caractéristiques qui font la spécificité des paysages de surface ou souterrains des Causses doivent être préservés : cloups (dolines), vallées sèches, zones humides, igues (gouffres), phosphatières et les galeries fossiles du karst (paléokarst), ... Toute valorisation scientifique, pédagogique et touristique devra faire l'objet de mesure de préservation.			X		
# P.76.	Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction règlementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix règlementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables			X		
OBJECTIF 17. Rétablir, restaurer l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels (transitions "ville / campagne") et garantir le rôle des coupures d'urbanisation						
# P.78.	Le « mitage » et l'urbanisation linéaire et diffuse doivent être proscrits, notamment dans les secteurs de terrasses ou sur les points hauts de manière à maintenir des espaces naturels et agricoles à leur rôle de « coupures d'urbanisation » favorables à la préservation de paysages de qualité. Le SCoT identifie les secteurs prioritaires pour lesquels les documents d'urbanisme locaux doivent être en mesure d'indiquer les choix règlementaires en faveur du maintien et/ou de la création de coupures d'urbanisation et de requalification des entrées d'agglomération.			X		Le PLUi prend en compte cette prescription en interdisant le mitage et l'urbanisme linéaire. Pour ce qui est du mitage et de l'urbanisme linéaire déjà existant, les bâtiments ont été classés en zone N pour éviter de nouvelles constructions dans les secteurs éloignés des villages et hameaux.
OBJECTIF 18. Améliorer la qualité des extensions urbaines et villageoises						
# P.79.	Pour tous les secteurs de développement urbain (à vocation résidentielle et économique), les documents d'urbanisme locaux doivent faire état des dispositions prévues visant à prendre en considération les caractéristiques paysagères locales.			X		Tous les outils du PLUi prennent en compte les caractéristiques paysagères locales par le biais des valeurs paysagères identifiées. Elles permettent d'avoir une idée précise de la physionomie et des caractéristiques des paysages.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.80.	<p>Soigner l'intégration paysagère des entrées de ville sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les principaux axes traversant ou longeant les zones d'activités économiques aux portes de l'agglomération cadurcienne ; - Les axes principaux de la vallée du Lot ; - Les circuits de découverte touristique du territoire. <p>Ces entrées de villes, devront également faire l'objet, dans le cadre des PLU, d'une réflexion particulière : les documents d'urbanisme devront prévoir des dispositions spécifiques relatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles au traitement des façades commerciales, - la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient, - les espaces verts et plantations, - l'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores, ...) - l'implantation et l'aménagement paysager des aires de stationnement - l'obligation de réalisation d'une étude de sol relative à la prise en compte du risque « mouvement de terrain » pour toute construction sur le territoire de la commune du Montat sur l'entrée Sud de Cahors. 			X		<p>Pour garder l'authenticité des villes et villages, le PLUi, dans son règlement écrit, prend en compte l'intégration paysagère des bâtiments aussi bien ceux abritant des activités économiques que des habitations. Cela permet de fondre les bâtiments dans le paysage afin d'éviter de le dénaturer. La préservation des façades commerciales est également intégrée au règlement écrit dans les bourgs-centres</p>
OBJECTIF 19. Objectif chiffré de modération de la consommation foncière						
# P.81.	<p>Réduire l'artificialisation des terres agricoles et naturelles de l'ordre de 50% par rapport à la décennie passée.</p> <p>Le SCoT prévoit pour le développement urbain résidentiel une enveloppe foncière de l'ordre de 1000 ha sur la période 2016-2034 répartie pour chaque EPCI ; ces capacités pourront être adaptées selon +/- 5% en fonction des caractéristiques géographiques du territoire</p>			X		<p>Le PLUi tient compte de cette prescription du SCoT, et l'intègre pleinement à tous les stades de son projet.</p>
# P.82.	<p>Pour atteindre cet objectif de réduction de l'ordre de 50% le SCoT prescrit également d'intervenir en priorité à l'intérieur des espaces urbanisés : 50 % minimum des nouveaux logements seront réalisés (soit par réhabilitation, soit par résorption de la vacance, soit par construction neuve) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf. définition suivante) du document d'urbanisme. Une adaptation de cette disposition est possible pour les bourgs, quartiers ou secteurs présentant des enjeux importants de préservation du patrimoine et pour lesquels une urbanisation nouvelle trop conséquente à l'intérieur des espaces bâtis serait préjudiciable ou incompatible avec les objectifs de préservation et de protection du patrimoine. Une adaptation est également possible pour les bourgs, quartiers ou secteurs présentant des contraintes topographiques, des zones inondables, ou comportant des espaces boisés classés ou secteurs inconstructibles de la Trame Verte et Bleue.</p>			X		<p>Les potentiels de densification ont été déterminés dans les zones urbaines au cours de l'élaboration du PLUi. Ce sont ces potentiels : dents creuse, vacances etc. qui sont privilégiés dans la création de nouveaux logements. La densification occupe 50% du potentiel de constructions neuves</p>

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.83.	Définir les capacités de développement des documents d'urbanisme en matière d'habitat (en extensions urbaines telles que définies ci-après, hors activités économiques, grands équipements commerciaux, équipements structurants, ...) en prenant en compte les densités moyennes suivantes à l'échelle communale ou à l'échelle d'un secteur regroupant plusieurs communes dans le cas de l'élaboration d'un PLUi			X		Dans le PLUi, les capacités de densification en matière d'habitat sont prévues dans le règlement écrit afin de ne pas dénaturer les secteurs, les habitations et favoriser leur intégration dans le paysage.
# P.84.	Les communes doivent tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante : - La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune ou d'un secteur regroupant plusieurs communes dans le cas de l'élaboration d'un PLUi ; - Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone ; - Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.			X		Mesures entièrement réalisées dans le PLUi
OBJECTIF 20. Définir les "priorités" pour maintenir la Trame Verte et Bleue						
# P.85.	Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la parcelle cadastrale. Des ajustements de périmètres de ces réservoirs de biodiversité seront possibles en justifiant les choix retenus. Les documents d'urbanisme locaux peuvent également proposer de nouveaux réservoirs de biodiversité adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCoT.			X		Le PLUi intègre la TVB du SCoT dans la définition de sa TVB. Le règlement graphique identifie les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la parcelle cadastrale. La TVB bénéficie d'un zonage spécifique Ae/Ne
# P.86.	Trois des sous-trames de la Trame verte et bleue sont identifiées comme prioritaires où l'urbanisation est en règle générale à proscrire de même que les activités incompatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques ou encore les infrastructures lourdes classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les terrains aménagés pour la pratique d'activités de loisirs motorisées et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol et les éoliennes : - La sous-trame des milieux humides, (sauf réservoirs de biodiversité probables) - - La sous-trame des pelouses sèches, - La sous-trame des prairies de fonds de vallées.				X	Le PLUi identifie ces 3 sous-trames et y ajoute celle des boisements. Le règlement du PLUi vise à protéger la trame verte et bleue et à éviter toute construction et/ou aménagement ayant un impact sur les fonctionnalités écologiques (sans distinction de sous-trames identifiées comme prioritaires)

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.87.	Toutefois, des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, ainsi que les constructions et installations agricoles de taille et de capacité limitées peuvent être autorisés sous réserve:- De démontrer qu'il n'existe aucun autre secteur moins sensible à proximité où l'aménagement pourrait être envisagé- d'une démonstration de non incidence notable du projet sur la fonctionnalité générale de la sous-trame- d'une étude du projet sur ces réservoirs permettant de justifier du maintien du bon état écologique de ces réservoirs: notamment en termes de surface, de perturbation du milieu par les activités humaines et des destructions d'habitat et/ou d'espèces.			X		Dans son règlement écrit, le PLUi autorise de façon très exceptionnelle et limitée, des constructions, aménagements, ou installations qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'exploitant (agricole ou forestier). Il vise à protéger les fonctionnalités écologiques et la biodiversité.
# P.88.	En dehors des sous-trames prioritaires mentionnées ci-dessus, l'urbanisation est en règle générale à éviter. Des constructions sont possibles en démontrant, malgré les impacts des aménagements, que la fonctionnalité générale de la sous-trame n'est pas impactée			X		Le PLUi prévoit dans son règlement écrit d'éviter les constructions ou aménagements qui auraient un impact sur les zones à très forte valeur écologique et leur fonctionnalité écologique.
# P.89.	Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les corridors. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus. En cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT, les documents d'urbanisme peuvent également identifier de nouveaux corridors écologiques adaptés à l'échelle locale			X		Le PLUi identifie les corridors présents sur le territoire d'après le SCoT. Il tient également compte des éléments de nature ordinaire se mêlant aux espaces de vie et qui complètent la TVB.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.90.	<p>Pour les corridors à connectivité forte, l'urbanisation est en règle générale à proscrire de même que les activités incompatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques ou encore les infrastructures lourdes classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les terrains aménagés pour la pratique d'activités de loisirs motorisées et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol et les éoliennes.</p> <p>Des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, seront autorisés sous réserve d'une étude qui détermine l'acceptabilité du projet, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.</p> <p>Toutefois, des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, ainsi que les constructions et installations agricoles de taille et de capacité limitées peuvent être autorisés sous réserve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De démontrer qu'il n'existe aucun autre secteur moins sensible à proximité où l'aménagement pourrait être envisagé - d'une étude du projet sur ces corridors permettant de justifier du maintien de la fonctionnalité de la sous trame: notamment en termes de préservation des éléments participant à la fonctionnalité du corridor, création d'obstacle au déplacement, de continuité, de maintien de connexion entre les réservoirs et de perturbations liées aux activités humaines. 			X		<p>A travers son règlement écrit, le PLUi vise à éviter toute construction/aménagement qui aurait un impact sur les fonctionnalités écologiques de ses secteurs à très forte valeur écologique. Il interdit notamment toutes modifications entraînant une artificialisation des sols et espaces ou ayant un impact négatif sur les fonctionnalités écologiques du secteur (sans distinguer les corridors à connectivité faible/forte...).</p> <p>Le PLUi autorise les installations de production d'énergies renouvelables, solaire ou photovoltaïque en zone naturelle N ou agricole A sous réserve entre autres du respect des enjeux environnementaux.</p> <p>Le PLUi autorise de façon très exceptionnelle et limitée, des constructions, aménagements, ou installations qui seraient nécessaire au fonctionnement de l'exploitant (agricole ou forestier).</p>
# P.91.	<p>Les autres corridors écologiques doivent être systématiquement maintenus dans les projets d'aménagements et les secteurs d'urbanisation future. Si un aménagement ou une nouvelle urbanisation risque de provoquer une discontinuité, il peut être autorisé, sous réserve :- de dispositions visant à rétablir les continuités,- d'une démonstration de non incidence notable du projet,- d'une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes,- d'une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces. Les motifs naturels tels que les haies et les bosquets compris dans ces espaces doivent être préservés par des dispositions réglementaires adéquates dans les documents d'urbanisme locaux.</p>			X		<p>Le PLUi vise à protéger la trame verte et bleue ainsi que ses fonctionnalités écologiques. Pour les parcelles à urbaniser présentant le plus d'enjeux écologiques, le PLUi identifie des éléments de paysage tels que les haies, alignements arborés, arbres, mares, certains boisements, certains patches de pelouses sèches... qu'il pointe sur le plan de zonage par apposition d'une trame réglementaire (ponctuelle, linéaire ou surfacique) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.92.	L'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en zones urbaines (U) avant l'arrêt du SCoT (mais non totalement urbanisées) situées à l'intérieur d'un corridor identifié par le SCoT n'implique pas la réalisation d'étude évaluant l'incidence du projet sur l'état des continuités écologiques. Le SCoT impose donc la vérification a posteriori (lors de l'évolution du document d'urbanisme) de l'incidence de cette nouvelle urbanisation sur la Trame Verte et Bleue. Si le corridor identifié n'est plus fonctionnel suite à cette urbanisation, le PLU doit identifier, et préserver, dans sa Trame Verte et Bleue des espaces à proximité permettant de rétablir cette continuité.			X		<p>La majorité des zones susceptibles d'être impactées de manière notable par l'urbanisation n'impacte pas les continuités écologiques.</p> <p>Le SCOT est déjà approuvé au moment de l'arrêt du PLUi.</p> <p>Toutefois, le règlement écrit du PLUi vise à protéger et donc maintenir les fonctionnalités écologiques. Des indicateurs de suivis vont être mis en place afin de vérifier le maintien des continuités écologiques.</p>
# P.93.	Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les zones de mobilité. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus			X		<p>Les zones de mobilité du Scot ont été mises à jour en fonction de leur fonctionnalité réelle à la date d'arrêt du PLUi.</p> <p>Ainsi, sur les presque 4800 ha de la zone de mobilité originelle, 55 ha sont considérés comme non fonctionnels car urbanisés ou déconnectés par l'urbanisation (soit une diminution de 1 %). Ces portions de zone de mobilité non fonctionnelles ne seront pas compensées dans le cadre du PLUi.</p>
# P.94.	Les zones de mobilité doivent être systématiquement maintenues dans les projets d'aménagements et les secteurs d'urbanisation future.			X		<p>Les prescriptions graphiques et celles prévues dans les OAP permettent dans la majorité des cas de maintenir la fonctionnalité des zones de mobilité. Au final, sur les presque 15 ha de zone de mobilité fonctionnelle concernée par ce maintien de fonctionnalité, seuls 4.5 ha induisent une diminution de la fonctionnalité. Ces 4.5 ha seront compensés graphiquement.</p>
# P.95.	L'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en zone urbaine (U) avant l'arrêt du SCoT (mais non totalement urbanisée) et où une zone de mobilité du SCoT est identifiée n'impliquent pas la réalisation d'étude évaluant l'incidence du projet sur l'état des continuités écologiques. Le SCoT impose donc la vérification à postériori (lors de la mise à jour du document d'urbanisme) de l'incidence de cette nouvelle urbanisation sur la Trame Verte et Bleue. Si la zone de mobilité identifiée n'est plus fonctionnelle suite à cette urbanisation, le PLU doit identifier, et préserver, dans sa Trame Verte et Bleue des espaces à proximité permettant de rétablir cette zone de mobilité.			X		<p>Les zones de mobilité du Scot ont été mises à jour en fonction de leur fonctionnalité réelle à la date d'arrêt du PLUi. Ainsi ont été exclues toutes les parcelles déjà construites ou en cours de construction et pour lesquelles la zone de mobilité n'est plus considérée comme fonctionnelle.</p> <p>Les prescriptions graphiques et celles prévues dans les OAP permettent dans la majorité des cas de maintenir la fonctionnalité des zones de mobilité.</p> <p>Le PLUi prévoit au sein de son règlement graphique d'éviter l'urbanisation sur les secteurs en zone de mobilité, de la limiter au secteur hors zone de mobilité, de conserver certains espaces ou de compenser graphiquement ces zones.</p>

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.96.	Les documents d'urbanisme locaux doivent vérifier la pertinence, voire l'existence, des obstacles identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus			X		Les obstacles, notamment au niveau aquatique ont été identifiées à l'échelle du PLUi (Cf. Diagnostic du PLUi)
# P.97.	Les obstacles aux continuités existants doivent systématiquement être étudiés dans les projets d'aménagements et les secteurs d'urbanisation future. Si un aménagement ou une nouvelle urbanisation risque de provoquer une discontinuité supplémentaire, les effets cumulatifs des obstacles (anciens et nouveaux) doivent être analysés.			X		Le PLUi vise au travers de son règlement écrit à préserver les continuités écologiques. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation ne se cumulent pas avec des obstacles existants identifiés par le SCoT.
# P.98.	Déclinaison locale (identification) des zones de vigilance : Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent adapter les zones de vigilances aux modifications effectuées sur les éléments de la Trame Verte et Bleue pour leurs déclinaisons.			X		LE PLUi traduit la TVB du SCoT et la complète avec les secteurs à fort enjeu naturel. Les zones susceptibles d'être touchées par l'urbanisation prévues par le PLUi ne se situent pas au sein de zone de vigilance.
# P.99.	Tout projet d'aménagement prévu en zone de vigilance doit intégrer dans sa conception la prise en compte des zones de vigilance et son autorisation est conditionnée à : - une démonstration de non incidence notable du projet, - une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes, - une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.			X		Les zones susceptibles d'être touchées par l'urbanisation prévues par le PLUi ne se situent pas au sein de zone de vigilance.
# P.100.	Les corridors et réservoirs des sous trames des milieux humides et des milieux aquatiques, identifiées dans la carte des Trames Vertes et Bleues, doivent être préservées ou restaurées à l'échéance du SCoT. Cette prescription ne concerne pas les réservoirs de biodiversité probable.			X		Au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme, le PLUi inscrit dans son règlement graphique, la préservation des cours d'eau et zones humides. En outre, ces secteurs bénéficient d'un zonage spécifique Ne/Ae.
# P.101.	Les zones humides : Les documents d'urbanisme locaux doivent déterminer et protéger toutes les zones humides à préserver sur la base a minima de la carte opposable de la Trame Bleue du SCoT et également d'informations complémentaires connues			X		Les zones humides font l'objet d'une attention particulière avec une inscription graphique dans le règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La loi sur l'eau les préserve également déjà de plusieurs travaux. Leur délimitation graphique résulte des inventaires de terrain réalisés en 2014 et 2015 par l'Adasea.d'Oc et de ceux réalisés dans le cadre du présent PLUi. Au sein de son PADD, le PLUi vise à protéger les éléments du patrimoine naturel qui inclus donc entre autres les zones humides.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.102.	Cas des projets d'urbanisation à proximité des Trames Bleues : des espaces « tampons » à dominante naturelle ou à faible niveau d'artificialisation doivent être maintenus ou créés entre les espaces qui seront urbanisés et les zones humides situées à proximité, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des flux hydrauliques.			X		Les cours d'eau sont reconnus comme des éléments structurants de la Trame Bleue et bénéficient d'une protection forte au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, sous la mention « corridors aquatiques à protéger ». Cette disposition générale au règlement graphique vise à protéger le milieu aquatique et la ripisylve au sein d'une bande tampon de 5 m de part et d'autre du cours d'eau.
# P.103.	Lorsque les secteurs d'urbanisation future croisent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation peuvent être autorisés, sous réserve : - d'une recherche de maintien, de renforcement et/ou de restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces, - d'une démonstration de non incidence notable du projet, - d'une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes, - d'une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit rétablie.			X		Le PLUi prévoit de préserver les cours d'eau, reconnus comme éléments structurant de la Trame bleue. Ils sont protégés par la création d'une bande tampon de 5m de part et d'autre du cours d'eau. Il inscrit également dans son règlement écrit la protection des fonctionnalités écologique et de la biodiversité au sein de ses secteurs à très forte valeur écologique.
OBJECTIF 21. Ne pas aggraver les risques et nuisances						
# P.104.	Sans se limiter à la seule prise en compte des Plans de Préventions des Risques (PPR) en vigueur, les documents d'urbanisme doivent prendre en considération l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention envisageables en s'appuyant notamment sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs.			X		Le PLUi prend en compte les PPR et les AZI dans le zonage. Les secteurs habitables ne sont pas densifiables ou constructibles dans les secteurs à risques.
# P.105.	Le risque mouvements de terrain : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa de mouvements de terrain dans leurs choix de développement urbain.			X		Le PLUi évoque les mouvements de terrains dans le PADD. Le développement urbain est limité sur les zones sensibles qui ont été identifiées. Ces zones ne sont pas densifiables et correspondent à un zonage qui interdit la densification ou les constructions.
# P.106.	Le risque feux de forêt : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa incendie dans leurs choix de développement urbain.			X		Le PLUi évoque l'aléa incendie dans le PADD. Pour pallier à cet aléa, il y a de nombreuses bornes incendies qui ont été cartographiées à proximité des habitations. Aussi il est conseillé dans le règlement écrit d'entretenir la végétation de sa ou ses parcelle(s) afin de limiter la propagation des flammes en cas d'incendie.

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
# P.107.	Une attention particulière est portée au risque inondation afin de ne pas l'aggraver et de respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux naturels et agricoles :- Sur les communes situées en zone inondable, en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa inondation (atlas des zones inondables, études PPRI en cours ou toute autre étude améliorant la connaissance du risque, ...) et préservent impérativement les champs d'expansion des crues par un classement en zone inconstructible naturelle ou agricole dans les documents d'urbanisme locaux.- L'urbanisation et l'imperméabilisation des sols doivent être maîtrisées en surplomb et en amont des secteurs inondables ainsi que dans les cuvettes de dépression des dolines ou cloups. Les documents d'urbanisme locaux doivent être à même d'indiquer, pour les secteurs concernés			X		Les risques inondation ont été délimités dans le zonage du PLUi (PPRI). Ce risque est évoqué dans le PADD. Pour remédier au risque inondation, les constructions déjà existantes sont classées dans des zones N où la densification n'est pas possible. Pour les secteurs vierges de toutes constructions, le zonage ne permet pas les constructions.

A l'issue de cette analyse exhaustive de toutes les mesures du SCoT qui concernent le PLUi du Quercy Blanc, le bilan à tirer est le suivant :

- 6 mesures sont dépassées en terme de compatibilité,
- 56 mesures sont atteintes ,
- 23 mesures sont partiellement atteintes
- Aucune mesure n'est « pas atteinte »

Le PLUi est donc compatible avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot. Les points forts de cette compatibilité sont la réduction de la consommation des ENAF, la densité accrue en nombre de logements par ha, la prise en compte de l'enjeu paysager, la déclinaison d'un trame verte et bleue précise et de mesures de protection fortes, l'application d'une stratégie d'accueil de population et de développement économique adaptée à la ruralité du Quercy Blanc, et les mesures liées aux transitions socio-économiques pour faire face au changement climatique.

Partie 9 : DISPOSITIF DE SUIVI-EVALUATION DU PLUI et RESUME NON TECHNIQUE



Source : Lot tourisme

Article R. 151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

1 | Indicateurs de suivi-évaluation

Au titre de l'évaluation environnementale, le tableau de suivi-évaluation ci-dessous recense tous les indicateurs retenus pour analyser les effets du PLUi sur les enjeux environnementaux.

Orientations du PADD	Critères	Indicateurs	Mode d'appréciation
Qualité de paysage à préserver			
Maintenir ou créer des éléments de structure paysagère dans et autour des villages et hameaux (trame parcellaire, fossés, murets, haies, etc.) et sur les nouveaux quartiers	Les éléments de structure paysagères ont-ils été maintenues/créés au niveau des villages et hameaux/sur les nouveaux quartiers ?	Reprise et analyse des valeurs paysagères et des éléments de structures paysagères créé/ maintenues	Évolution par rapport nombre ou étendue des structures identifiées lors du diagnostic initial
Mettre en avant l'itinérance comme un pilier du tourisme local	L'itinérance est-elle mise en avant ?	Évaluation des modalités de préservation de l'itinérance et nombre de projets relatif à l'itinérance	Suivi des projets et aménagements autour de l'itinérance : nombre et qualité
Valoriser le patrimoine bâti et culturel	Les caractéristiques architecturales et culturelles sont-elles valorisées ?	Suivi des éléments de patrimoine	Nombre d'éléments préservés et/ou cédés à la collectivité
Favoriser l'intégration paysagère des constructions (résidentielles, économiques, agricoles)			

Valoriser les lieux de vie, en proposant des espaces publics de qualité venant renforcer le lien social et en favorisant la mixité fonctionnelle	Le lien social et la mixité fonctionnelle sont-elles renforcées au travers de la valorisation des espaces publics ?	Evolution de la mixité fonctionnelle au sein des quartiers	Nombre d'espaces réalisés en zone AU et U, évaluation de la qualité paysagère des opérations
Permettre l'implantation des bâtiments nouveaux en respectant les caractères des villages et hameaux lorsque de nouveaux projets doivent y être intégrés	Lorsque l'implantation est nécessaire, les nouveaux bâtiments s'intègrent-ils au sein des villages et hameaux existants ?	Application des règles d'implantations de bâtiments auprès ou dans les villages et hameaux	Suivi évaluation de projets de référence pour apprécier l'application des règles et principes sur ce sujet
Porter une attention particulière pour intégrer les nouveaux quartiers dans le paysage, en termes d'implantation, de formes, d'orientation...	Les nouveaux quartiers respectent-ils les caractéristiques paysagères existantes ?	Respect des implantations, formes, orientations des opérations en zone AU.	Suivi et évaluation d'opérations urbaines portées sur des zones AU et appréciation de leur intégration à partir des critères paysagers
Conserver et valoriser les jardins (« coustels » et « coudercs ») et espaces dans et autour des villages et hameaux, à conserver ou à traiter simplement, dans un souci de respiration de ceux-ci. »	Les jardins (« coustels ») et « coudercs ») et espaces sont-ils préservés et valorisés ?	Maintien des jardins et espaces et aménagements réalisés	Nombre de coustels maintenus dans les villages et fonds de parcelles. Nombre de coudercs préservés et/ou valorisés dans les villages et hameaux

Encadrer l'implantation et l'orientation des bâtiments agricoles. Limiter les terrassements. Proposer un accompagnement par des clôtures, des haies et lignes d'arbres.	Les bâtiments agricoles respectent-ils les caractéristiques paysagères existantes ?	Respect des implantations, orientations et lisières paysagères des bâtiments agricoles	Suivi-évaluation de projets pris en référence et appréciation de qualité de l'application des règles relatives au sujet	végétation, mobiliers, stationnement, signalétique...). »			
Protéger l'agriculture en tant qu'élément de qualité paysagère							
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...), et l'inscription des bâtiments et espaces communs (implantation, orientation, volumétrie, noues,	Les ZAE et les bâtiments d'activités s'intègrent-ils au niveau paysager ?	Intégration paysagère des ZAE dans leur environnement	Suivi et évaluation des règlements de zones et PA pris pour aménagements et constructions sur les ZAE Suivi et évaluation des projets d'activités en économie diffuse pour apprécier la qualité des lisières paysagères, implantations et intégration aux sites	Préserver les espaces agricoles dans leur valeurs paysagères (mosaïque du parcellaires, éléments bocagers, inscription du bâti agricole) tout en garantissant leur capacité d'évolution	Les espaces agricoles évoluent-ils tout en étant préservés au niveau paysager ?	Préservation des éléments des espaces agricoles (bocage, mosaïque du parcellaire)	Analyse des valeurs et critères paysagers initiaux sur des secteurs de référence et appréciation de leur évolution
				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 covisibilité du GR 65	Les zones agricoles sensibles à fort enjeux paysagers sont-elles protégées ?	Localisation des nouvelles implantations par rapport aux espaces agricoles à fort enjeux paysagers	Suivi du nombre et de la qualité des projets de constructions d'activités agricoles et appréciation en regard des valeurs et critères paysagers de référence.
Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité							
				« Protéger et conforter le patrimoine naturel, paysager et la	Le patrimoine naturel, paysager sont-ils préservés et valorisés ?	Maintien des connexions écologiques : recensement des	Evolution de la superficie de la TVB / nombre de projets impactant la TVB

biodiversité en affirmant la trame verte et bleue (TVB).	La TVB est-elle renforcée/mise en avant ?	projet en zone Ae ou Ne		Lutter contre la dégradation de la ressource eau en anticipant les problèmes de sécheresse.	Le niveau de la ressource en eau est-il suffisant ?	Évaluer le niveau de la ressource en eau : nombre de citernes installées	Nombre de dispositif de récupération d'EP par permis accordé
Prendre en compte les éléments de nature ordinaire.	Les éléments de nature ordinaire sont-ils respectés/maintenus ?		Analyse des éléments de paysages (arbres...) sur des secteurs de référence (zones AU et U)				
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. »	Les éléments du patrimoine naturel et rural sont-ils protégés ?	Localisation des éléments du patrimoine naturel, rural ponctuel ou linéaire	Evolution des éléments L 151-23 : dégradation, cession à la collectivité	« 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.	Des îlots de fraîcheur sont-ils présents autour et au sein des zones urbaines et à urbaniser ?	Recensement des îlots de fraîcheur dans et aux alentours des zones U et UA	Appréciation par secteurs types de plantations d'arbres sur les espaces public et les lisières paysagères des projets
« En compatibilité avec les attendus du SCoT, des zones de mobilités (ou zones tampons) seront établies. Elles feront 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. »	Des zones de mobilité sont-elles présentes ?	Localisation des zones de mobilités	Evolution des zones de mobilité avec appréciation de l'impact des projets et leur rôle d'accompagnement des réservoirs de biodiversité	Proposer une gestion raisonnée des eaux pluviales.	Une gestion des eaux pluviales est-elle mise en place ?	Système de gestion des eaux pluviales présent sur les parcelles urbanisées ?	Analyse de permis de référence pour appréhender la prise en compte de la gestion du pluvial et aussi dans les PA
				Réduire les besoins en mobilité et les déplacements basés sur les énergies fossiles. »	Les conditions pour diminuer la production de GES sont-elles renforcées ?	Evolution des pratiques de mobilités sur le territoire	Analyse des comptages routiers et des consommations d'hydrocarbure
				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. »	Les conditions pour la mixité fonctionnelle sont-elles renforcées ?	Evolution de la mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers	Nombre de projets de l'économie diffuse et nombre d'espaces et équipements publics de lien social
Anticiper les changements climatiques							

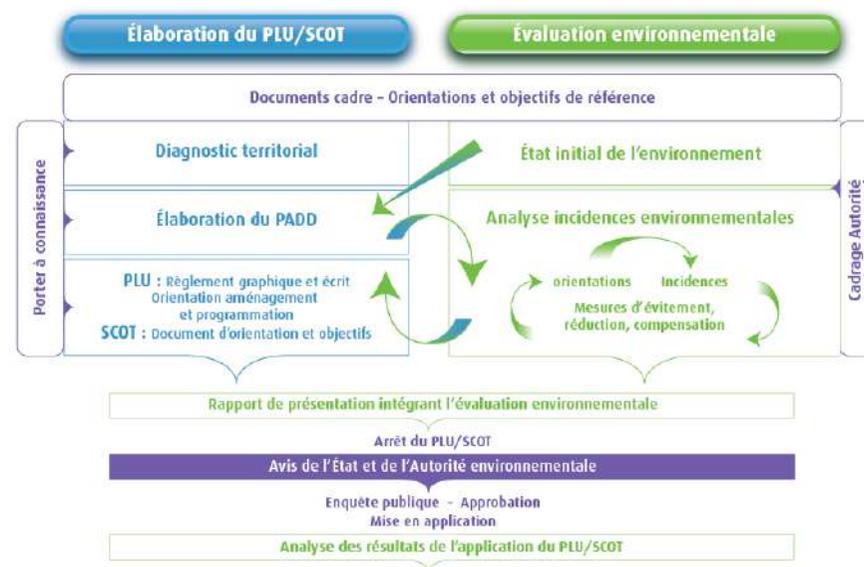
« Promouvoir les projets collectifs et mutualisés de production d'EnR, afin qu'il profite au mieux au territoire et à ses habitants.	Des projets collectifs et mutualisés de production d'EnR sont-ils mis en place ?	Recenser les projets d'EnR, leur nature et leur destination	Nombre de projets déposés et admis, appréciation de leur localisation et de leur qualité	augmentant la densité de construction à l'hectare. 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. »		construction en zone urbaine	ans. Appréciation du taux de rétention foncière par secteur type en zone U
Mobiliser prioritairement le bâti et les infrastructures urbaines pour la production d'ENR (toitures, parking, autres surfaces artificialisées).	Le bâti et les infrastructures sont-ils mobilisés en priorité ?	Ratio dispositifs ENR sur le bâti et les infrastructures urbaines/au sol ?	Appréciation du ratio de superficie de panneaux ou de nombre de projets sur bâti existant et au sol				
Diminuer les GES dues à l'énergie carbonée en développant un potentiel de production d'ENR répondant à la consommation du territoire.	Des dispositifs d'EnR sont-ils mis en place sur le territoire ? Respectent-ils le patrimoine paysager ?	Bilan des émissions de GES Part d'EnR dans la consommation du territoire	Évaluation du ratio entre projets d'autoconsommation et projets industriels	« Soutenir et renforcer les transports collectifs.	Quels transports collectifs pour le territoire ?	Evolution de l'offre de transport en commun	Nombres d'arrêts ou de lignes créées ou renforcées
Limitier les déplacements polluants				Privilégier le développement des mobilités collaboratives.	Des solutions de transport ou moyens permettant de réduire l'utilisation individuelle de la voiture sont-elles mises en place ?	Evolution de l'offre mobilité collaborative	Nombre d'aires de covoiturage recensées
				Prioriser le développement de l'offre multimodale dans les pôles.			Nombre d'aires de covoiturage dans les polarités
				Proposer une alternative à la voiture sur tout le territoire.			Comptage routier et enquête sur l'évolution de pratiques
« Renforcer l'aire d'attractivité et le bassin de vie des pôles, pour limiter les déplacements des populations sur les pôles extérieurs plus éloignés.	Les conditions pour la vie de proximité sont-elles renforcées ? Le déplacement des populations a-t-il été limité ?	Evolution des pratiques de mobilités sur les pôles et sur les déplacements pendulaires	Appréciation de constructions sur les polarités par rapport au reste du territoire	Aménager des zones de covoiturage sur l'ensemble du territoire pour notamment réduire la place de la voiture			Ratio de stationnements publics mobilisés par les habitants et la autres pratiquants ponctuels
Réfléchir en priorité à la densification des enveloppes urbaines existantes tout en	La densification des zones urbaines est-elle priorisée ?	Evolution de la densité de	Suivi et quantification du nombre de projet de constructions en enveloppes urbaines à 6				

dans les cœurs de villages. »			

2 | Résumé non technique

L'évaluation environnementale est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration¹.

Figure 1 : La démarche d'évaluation environnementale (Source : Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme)



¹ Commissariat général au développement durable - Novembre 2019 - Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme - Une démarche au service de la qualité des documents d'urbanisme – THEMA – 52 p.

Elle contribue aux choix de développement et d'aménagement et permet de s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. Il s'agit d'une démarche progressive et itérative.

L'état initial de l'environnement réalisé à l'échelle de la communauté de communes a permis d'identifier les enjeux environnementaux représentatifs du territoire. Présentés aux élus, ils ont été partagés et validés par les instances décisionnelles.

L'évaluation environnementale s'attache à analyser la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés lors de l'état initial et retenus par les élus, dans l'élaboration du projet de territoire et particulièrement dans les différentes pièces réglementaires du PLUi.

2 | Articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Tableau 1 : Documents à prendre en compte

Document	Echelle d'application	Porteur	Lien avec le PLUi
----------	-----------------------	---------	-------------------

SDAGE Adour-Garonne 2022-2027	Echelle du bassin	Comité de bassin	Le PLUi doit être compatible avec le SCoT, donc indirectement avec le SDAGE
SRADET – Occitanie 2040	Régionale	Conseil régional	Le PLUi doit être compatible avec le SCoT donc indirectement avec le SRADET

6. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

Le SCoT se doit d'être compatible avec le SDAGE. Sachant que le PLUi doit être compatible ou rendu compatible avec le SCoT (L. 131-4 code de l'urbanisme), il est recommandé que le PLUi se réfère au SDAGE, afin de s'assurer que les objectifs du SDAGE soient traduits dans le document du PLUi.

Le tableau suivant se charge de décrire les principales orientations du SDAGE et de quelle manière ces dernières sont traduites dans le PLUi, lorsque celui-ci peut y jouer un rôle.

Tableau 2 : Evaluation de la cohérence entre les objectifs du SDAGE et ceux du PLUi

SDAGE Adour-Garonne 2022-2027	PLUi du territoire de Quercy Blanc
Orientations	Objectifs

<p>Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</p> <p>Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire</p> <p><i>Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux</i></p>	<p>PADD : Lutte contre la dégradation de la ressource eau en anticipant les problèmes de sécheresse ; Préserver la ressource en eau du territoire en qualité (assainissement, eau potable) et en quantité (protection des zones humides et des bords de cours d'eau)</p> <p>Réduction de la surface imperméabilisée : Limitation de l'extension du bâti ; Densification du bâti existant ; Obligation d'une superficie minimale pour les espaces perméables et végétalisés</p> <p>Gestion raisonnée des eaux pluviales : Garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans aggraver les écoulements pour les parcelles aval ; Recherche systématique de la dissipation/infiltration des eaux pluviales et le ruissellement sur l'unité foncière même ; Possibilité d'imposer des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites en fonction des enjeux environnementaux/agricoles à proximité</p> <p>Protection milieux naturels : Protection de la TVB et adaptation de celle-ci au contexte local ; Prescriptions concernant les zones humides (Analyse au cas par cas lorsqu'un projet se situe à proximité immédiate d'une zone humide) ; Mise en place d'un corridor de 5m de part et d'autre de tous les cours d'eau</p> <p>Préservation de la ressource en eau : Périmètres de protection autour des captages d'eau potable ; Protection des périmètres de captage non encore approuvés ; Evaluation du niveau de la ressource en eau : nombre de citernes installées (Nombre de dispositif de récupération d'EP par permis accordé) dans les mesures de suivi du PLUi.</p> <p>Assainissement : Analyse par STEP des capacités d'assainissement max et existantes par rapport au</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>nombre de nouveaux habitants prévus dans les zones AU et U ; Prise en compte des potentiels des STEP et du SPANC dans le projet urbain ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, en cas d'une capacité insuffisante des réseaux d'assainissement pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone</p>
<p>Réduire les pollutions</p> <p> limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie</p> <p><i>Gestion intégrée des eaux pluviales</i></p>	<p>Gestion raisonnée des eaux pluviales : Garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans aggraver les écoulements pour les parcelles aval ; Recherche systématique de la dissipation/infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur l'unité foncière même ; Possibilité d'imposer des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites en fonction des enjeux environnementaux/agricoles à proximité ; Obligation d'une superficie minimale pour les espaces perméables et végétalisés</p> <p>Préservation de la ressource en eau : Périmètres de protection autour des captages d'eau potable ; Protection des périmètres de captage non encore approuvés</p>
<p>Agir pour assurer l'équilibre quantitatif</p> <p>Gérer durablement la ressource en intégrant le changement climatique</p>	<p>PADD : Lutter contre la dégradation de la ressource eau en anticipant les problèmes de sécheresse ; Préserver la ressource en eau du territoire en qualité (assainissement, eau potable) et en quantité (protection des zones humides et des bords de cours d'eau)</p> <p>Eaux pluviales : Installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales</p> <p>Préservation de la ressource en eau : Périmètres de protection autour des captages d'eau potable ; Protection des périmètres de captage non encore approuvés ; Evaluation du niveau de la ressource en eau :</p>

	nombre de citernes installées (Nombre de dispositif de récupération d'EP par permis accordé) dans les mesures de suivi du PLUi.
<p>Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides :</p> <p>Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques</p> <p>Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique</p> <p>Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau</p>	<p>Protection milieux naturels : Protection de la TVB ; Faciliter l'existence des espaces enherbés dans les OAP et au bord des cours d'eau (mise en place d'un corridor de 5m de part et d'autre de tous les cours d'eau) ; Prescription concernant les zones humides : prise en compte de la gestion de l'eau pour chaque projet à proximité d'une zone humide (attention particulière concernant l'alimentation en eau de la ZH) ; éviter la construction à proximité immédiate de la zone ; réalisation d'une étude hydrologique pour tout projet susceptible d'avoir une incidence sur une zone humide (Code de l'environnement)</p>

7. Compatibilité avec le SRADDET Occitanie 2040

SRADDET Occitanie 2040	PLUi du territoire du Quercy Blanc
Objectif général : Partager et gérer durablement les ressources	Objectifs
Objectif thématique	
<p><i>Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité</i></p>	<p>Préservation de la TVB</p> <p>Faciliter l'existence des espaces enherbés dans les OAP et au bord des cours d'eau (mise en place d'un corridor de 5m de part et d'autre de tous les cours d'eau)</p> <p>Prescription concernant les zones humides : prise en compte de la gestion de l'eau pour chaque projet à proximité d'une zone humide (attention particulière concernant l'alimentation en eau de la ZH), éviter la construction à proximité immédiate de la zone, réalisation d'une étude hydrologique pour tout projet susceptible d'avoir une incidence sur une zone humide (Code de l'environnement).</p>

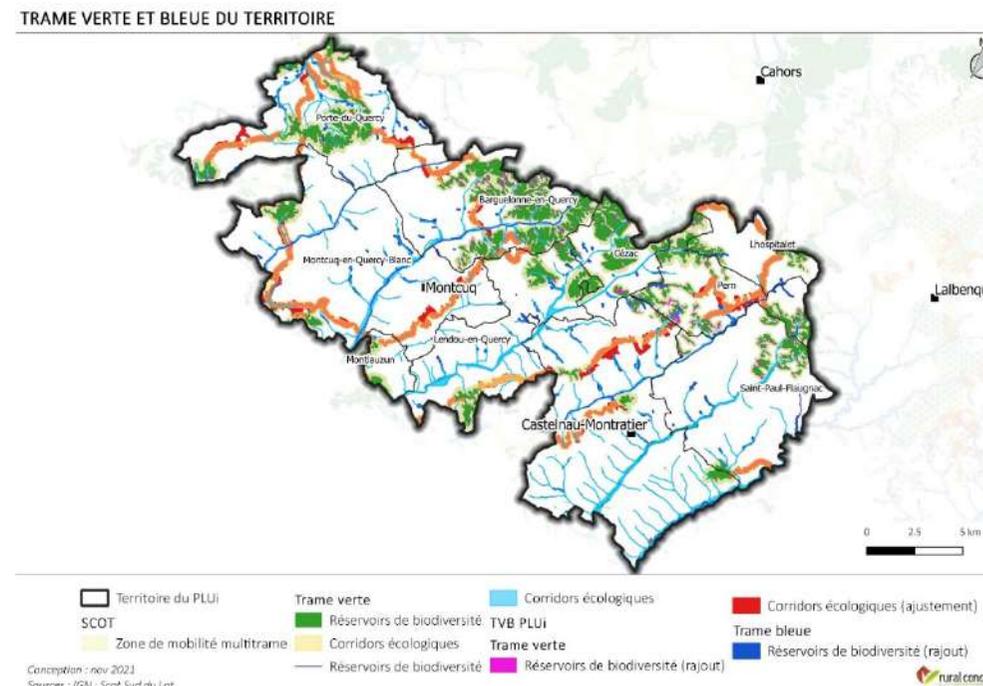
<p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</p>	<p>Préservation de la Trame bleue Mise en place d'un corridor de 5m de part et d'autre des cours d'eau</p> <p>Prescriptions concernant les zones humides</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 | Rappel des conclusions de l'état initial de l'environnement

Le territoire de la Communauté de communes du Quercy Blanc se situe au sud du département du Lot. La réalisation de l'état initial de l'environnement du territoire a permis d'identifier les différents enjeux environnementaux représentatifs de celui-ci. Plusieurs thématiques ont ainsi été identifiées : le paysage, l'architecture et le petit patrimoine, l'agriculture, la biodiversité et les continuités écologiques, le cycle de l'eau, les risques naturels et technologiques, les nuisances, les énergies et pollutions et enfin le changement climatique. Pour chacune d'entre elles, des enjeux plus ou moins importants et représentatifs pour le territoire ont été mis en lumière. Au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques, le territoire abrite de nombreux milieux et espèces et par conséquent une grande richesse biologique. Ces milieux se composent notamment de prairies, milieux secs tels que les pelouses, landes, boisements, mais également de milieux humides et aquatiques (cours d'eau, prairies humides, etc.), et abritent plusieurs espèces protégées. L'importance de cette richesse se traduit notamment par la présence de plusieurs espaces naturels remarquables, dont trois sites Natura 2000 (« Coteaux du Boudouyssou et plateau de Lascrozes » ; « Le

Boudouyssou » ; « Serres de Saint-Paul-de-Loubressac et de Saint-Barthélemy, et cause de Pech Tondut »), un APPB (Falaises lotoises (Rapaces)) et de nombreuses ZNIEFF. Ces espaces participent, en tant que réservoirs de biodiversité, au réseau de Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Ainsi, le réseau de TVB du Quercy Blanc présente une mosaïque de paysages et de milieux très diversifiés. Il inclut et précise celle identifiée par le SCoT, mais a également été enrichi par l'ajout ou la précision de zones à fort enjeu écologique, telles que des zones humides ou pelouses sèches, etc (Carte 1).

Carte 1 : Adaptation de la TVB du SCoT de Cahors et Sud du Lot



Les enjeux écologiques les plus forts se situent au niveau des réservoirs de biodiversité, ainsi que dans les ZNIEFF et corridors écologiques présentant les plus fortes connectivités. Ils sont présents majoritairement sur la partie nord du territoire (Cf. Carte 2). De par cette richesse et les enjeux identifiés, la préservation de la biodiversité du territoire a constitué un enjeu majeur lors de l'élaboration du PLUi.

Carte 2 : Localisation des enjeux écologiques sur le territoire du Quercy Blanc

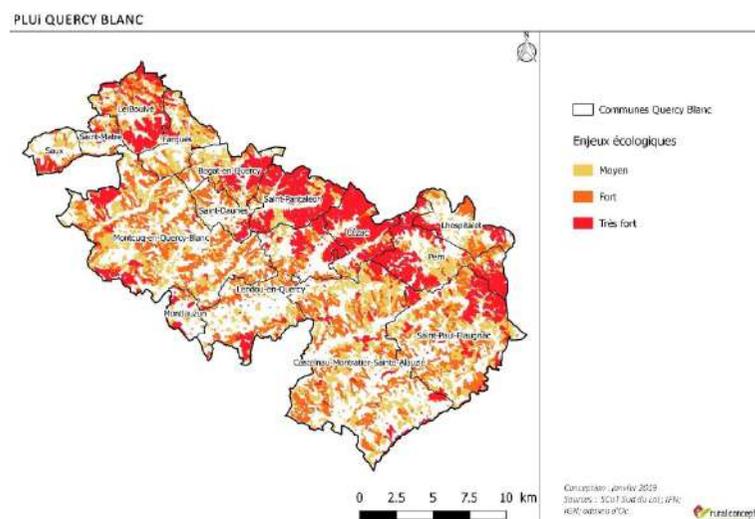


Tableau 3: Niveau d'enjeu écologique affecté à chaque milieu naturel

Critères	hors TVB	TVB
Zones humides fonctionnelles	Fort	Très fort
ZNIEFF zones humides	Très fort	Très fort
Grands boisements naturels de feuillus	Fort	Très fort
Réservoirs identifiés dans le SCOT	Très fort	Très fort
Présence boisées comprises dans les ZNIEFF	Très fort	Très fort
Grandes surfaces (pelouses ou landes sèches) > 3ha	Fort	Très fort
Pelouses ou landes au sein d'une ZNIEFF	Très fort	Très fort
Prairies associées à une zone humide	Fort	Très fort
Prairies dans un réservoir de biodiversité boisé	Très fort	Très fort
Prairies dans une ZNIEFF "milieux ouverts"	Très fort	Très fort
Cours d'eau identifiés dans le SCOT	Très fort	Très fort
Boisements de feuillus de surface assez importante mais moins que précédemment ou grandes zones coupées par l'urbanisation	Moyen	Fort
Boisements de surfaces moyennes proches de ZNIEFF	Moyen	Fort
Prairies permanentes associées à une haie + une zone humide	Fort	Fort
Prairies permanentes associées à une zone humide	Moyen	Fort
Prairies à proximité d'un réservoir de biodiversité boisé (50m)	Fort	Fort
Prairies de combe/vallée avec une haie	Fort	Fort
Prairies à proximité d'une ZNIEFF "milieux ouverts"	Moyen	Fort
Pelouses sèches ou landes dans ou à proximité d'un réservoir de biodiversité boisé (50m)	Fort	Fort
Cours d'eau avec un ou deux classements ALAG	Fort	Fort
Cours d'eau sans classement mais en contact avec une ZNIEFF ou un site Natura 2000	Moyen	Moyen
Cours d'eau sans classement mais en continuité avec un grand cours d'eau à enjeu très fort ou fort	Moyen	Moyen
Autres cours d'eau	Faible	Moyen
Boisements accolés à des secteurs à enjeux très fort ou fort	Moyen	Moyen
Boisements proches des habitations	Faible	Moyen
Pelouses sèches ou landes avec des surfaces comprises entre 1 et 3ha	Moyen	Moyen
Autres prairies avec une haie	Faible	Moyen
Cours d'eau qui ne possède pas de classement	Faible	Faible
Autres boisements (petites parcelles, conifères, vergers, plantations, parcelles clôturées, enclavées...)	Faible	Faible
Le reste des pelouses sèches et landes	Faible	Faible
Les autres prairies	Faible	Faible

4 | Incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale a pour objectif d'analyser la bonne prise en compte des différents enjeux environnementaux du territoire, cités précédemment, dans les pièces règlementaires du PLUi. La construction du PLUi s'est faite au travers d'une démarche itérative d'amélioration, comprenant donc des échanges réguliers avec la collectivité, afin d'éviter dans un premier temps les secteurs les plus sensibles du territoire.

1. Justification et évaluation du PADD

A compléter pour la justification

Au niveau du PADD, le paysage et sa conservation dans toutes ses composantes (agricole, biodiversité, etc.) a été choisi comme thématique principale et donc fil conducteur pour le projet de territoire.

Figure 2 : Les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial et retenus par les élus

Qualité de paysage à préserver Favoriser l'intégration paysagère des constructions (résidentielles, agricoles) Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité Protéger l'agriculture en tant qu'élément de qualité paysagère Anticiper les changements climatiques Limiter les déplacements polluants

Figure 3 : Les enjeux socio-économiques identifiés dans l'état initial et retenus par les élus

Accompagner et réduire le vieillissement de la population Etoffer et diversifier l'offre de logement et structurer le maillage territorial Favoriser l'accueil des entreprises et maintenir le tissu de commerce et d'artisanat Développer l'économie touristique Maintenir et développer le tissu rural et les équipements Soutenir l'économie agricole

Après analyse du PADD, ces éléments sont bien pris en compte, les incidences potentielles sur l'environnement sont globalement positives et celui-ci affiche une volonté claire de respecter les mesures établies par le SCoT, en particulier concernant les objectifs chiffrés d'urbanisation.

Tableau 4 : Analyse des incidences du PADD sur l'environnement

	Incidences positives	Incidences négatives	Incidences neutres
Paysage, Architecture et petit patrimoine	Le PADD prend bien en compte les grands ensembles paysagers du territoire. Il préserve et valorise également le patrimoine territorial et l'aspect paysager du Quercy Blanc (patrimoine naturel, paysager, agricole, petit patrimoine bâti et la biodiversité)	/	/
Paysage et agriculture	Le PADD prend bien en compte l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain existant. Le PADD identifie clairement sa volonté de préserver les terres agricoles et les valeurs paysagères.	/	La prise en compte des prescriptions en lien avec les monuments historiques n'est pas abordée dans le PADD. Ces derniers bénéficient déjà d'une protection réglementaire.
Biodiversité ordinaire et remarquable, continuité écologique, Risques naturels	Le PADD prend bien en compte la préservation de la TVB et du patrimoine naturel et rural ponctuel ou linéaire. Prise en compte des zones à fort enjeu naturel identifiées sur le territoire dont les zones Natura 2000 Le PADD tente de préserver au maximum les zones naturelles, en densifiant en priorité les zones urbaines.	/	/

	Les mesures de protections permettent également de prévenir les risques naturels (érosion des sols notamment).		
Energie et pollution, Cycle de l'eau, Risques naturels, Changement climatique	<p>Le PADD affiche sa volonté d'accompagner le territoire vers la transition écologique en anticipant les effets du changement climatique et en limitant les gaz à effet de serre par le développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le PADD affiche sa volonté de préserver la ressource en eau du territoire en qualité (assainissement, eau potable) et en quantité (protection des zones humides et des bords de cours d'eau).</p> <p>Le PADD affiche sa volonté de réduire les risques naturels (notamment inondation et ruissellement) par la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols.</p>	/	/
Energie et pollution	Le PADD affiche sa volonté de limiter les déplacements polluants en renforçant le maillage territorial et en diversifiant les modes de déplacements.	/	/
Risques naturels (aléas argiles, feux de forêt) et technologiques Nuisances	D'une manière globale, les enjeux liés au respect et à la préservation des ressources et des risques, à la diminution des nuisances, passent par l'application des principes généraux de la mise en œuvre du PLUI à savoir :	/	/

	<ul style="list-style-type: none"> économiser les espaces, en limitant l'artificialisation et l'urbanisation au détriment des espaces naturels et forestiers ; privilégier la densification et l'urbanisation des espaces déjà artificialisés ; 		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

2. Justification et évaluation du règlement écrit

A compléter pour la justification

Au niveau du règlement écrit, aucune incidence négative significative sur l'environnement n'est à relever. Ainsi, les secteurs à fort enjeux environnementaux (écologiques, paysagers, etc.) sont préservés. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Tableau 5 : Type de zones inscrites dans le règlement écrit

Ua	Ub	Uc	Up	Ux1e/Ux	UI
Espaces urbanisés à différentes vocations (bourg, services, équipements, loisirs, commerce...) desservis par les réseaux.					
AUb	AUc	AUx/1AUx1e	AUI		
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à différentes vocations (bourg, services, équipements, loisirs, commerce...) non encore desservis par les réseaux.					
A	Ap	Ae	Ast	Aph	

Secteurs exploités par l'agriculture avec différents niveaux d'intérêt paysagers, écologiques, agronomiques. Ast et Aph correspondent à des projets de construction ou photovoltaïques en lien avec l'activité agricole.				
N	Np	Ne	Nst	NI
Secteurs naturels et forestiers où les enjeux environnementaux, écologiques, paysagers et patrimoniaux sont prédominants avec différents niveaux d'intérêt paysagers, écologiques. Nst et NI correspondent à des projets de construction ou touristiques/loisirs en secteurs naturels.				
2AU	2AUx	AUx/1AUx1e	AUI	
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à différentes vocations (bourg, services, équipements, loisirs, commerce...) dans un deuxième temps du projet (sans obligation que les zones AU soient urbanisées totalement).				

Tableau 6 : Analyse des incidences du règlement écrit sur l'environnement

	Incidences positives	Incidences négatives	Incidences neutres
Urbanisation	<p>Limitation de l'extension du bâti (extensions, commerces) et encadrement strict de l'urbanisation en zones N et A.</p> <p>En zones Ae et Ne, l'urbanisation est autorisée sous réserve de démontrer l'absence de solutions alternatives et l'autorisation d'urbanisme devra donner toutes les mesures permettant de réduire l'artificialisation, les ruissellements et les pollutions, de limiter l'impact sur la faune, la flore et les paysages, tant de la construction elle-même que du fonctionnement qui en découle.</p> <p>Densification du bâti existant et extensions en lien avec la présence des réseaux</p> <p>Conservation d'une partie de surfaces exploitables sur une unité foncière afin de conserver des possibilités de densification futurs et donc d'éviter l'extension de nouvelles zones urbaines</p>	/	/

Paysage (naturel, agricole)	Prise en compte des servitudes architecturales et définition de mesures visant à respecter la qualité architecturale du bâti.	/	/
Architecture et petit patrimoine	<p>Préservation de l'environnement visuel des monuments historiques</p> <p>Protection d'éléments ou secteurs paysagers protégés</p> <p>Préservation de l'identité architecturale traditionnelle du territoire</p> <p>Respect de la qualité paysagère de l'agriculture du territoire</p>		
Biodiversité et les continuités écologiques	<p>Prise en compte des éléments de biodiversité ordinaire sur les zones urbanisables avec protection d'éléments surfaciques, ponctuels ou linéaires au titre de l'art L151.23 du code de l'urbanisme</p> <p>Les boisements d'intérêt écologique majeurs, la ripisylve ainsi que les murets en pierres sont à préserver.</p> <p>Utilisation d'essences locales et diversifiées pour la plantation de haies.</p> <p>Interdiction des mottes et des terrassements avec un impact visuel fort (roches vives, bâches)</p> <p>Limitation des terrassements (prise en compte de la topographie)</p> <p>Préservation des continuités écologiques (réservoirs et corridors)</p> <p>Préservation et entretien des haies et bosquets de la parcelle</p> <p>En zone AUa et AUx au moins 20% de la surface totale de l'îlot bâti sont conservés et végétalisés.</p>	/	/

	<p>En zone Ast, Nst, AUb, AUc et AUI au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés en pleine terre et végétalisés. En zones AE et Ne, cette proportion passe à 60%.</p> <p>En fonction des enjeux environnementaux ou agricole situés à proximité des projets, il pourra être imposé des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites, notamment à proximité des zones humides et cours d'eau identifiés au titre de l'art L151.23.</p> <p>Perméabilité des clôtures entre zone A/u, A/AU, N/U, N/AU, A/N et au sein des zoes A et N. Interdiction de murs maçonnés en zone A et N.</p>		
Cycle de l'eau (eaux pluviales, assainissement)	<p>Système d'assainissement aux normes.</p> <p>Gestion des eaux pluviales adaptée.</p> <p>Obligation d'une superficie minimale pour les espaces perméables et végétalisés</p> <p>Préservation et remise en état des lignes végétales et bosquets de la parcelle</p> <p>Selon les enjeux environnementaux ou agricoles des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcés pourront être imposés sur les parcelles construites.</p>	/	/
Risques	/	/	<p>Prise en compte des risques.</p> <p>Non aggravation du risque inondation par la mise en place de zones perméables et végétalisées au sein des parcelles des nouvelles</p>

			constructions en zones U et AU.
Nuisances	/	/	Prise en compte des nuisances
Energies et pollutions	Les mesures sont en faveur d'une densification du bâti et de la limitation des déplacements polluants.	/	/
Changement climatique	<p>Structuration des nouvelles constructions de manière à limiter les déplacements.</p> <p>Prise en compte de l'utilisation de matériaux renouvelables ou éco-conçus.</p> <p>Autorisation d'installer des dispositifs de récupération des eaux de pluies et de réduire la précarité énergétique.</p>		

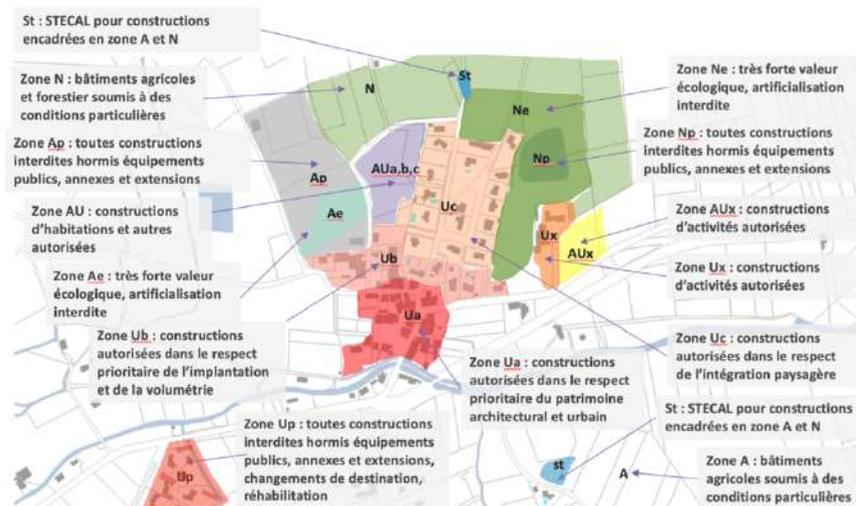
3. Justification et évaluation du règlement graphique

A compléter pour la justification

Concernant le règlement graphique, le zonage prend bien en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, et permet globalement de préserver les réservoirs de biodiversité, le paysage agricole et les espaces relais de la TVB, malgré la possibilité de voir quelques incidences négatives apparaître ponctuellement. Il identifie également les éléments surfaciques, linéaires et ponctuels à fort potentiel écologique (zones humides, cours d'eau, haies, murets, mares,

etc.) et les protège. Les risques, nuisances, les éléments emblématiques et servitudes liées au paysage sont également pris en compte.

Figure 4 : Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique (extrait du règlement écrit)

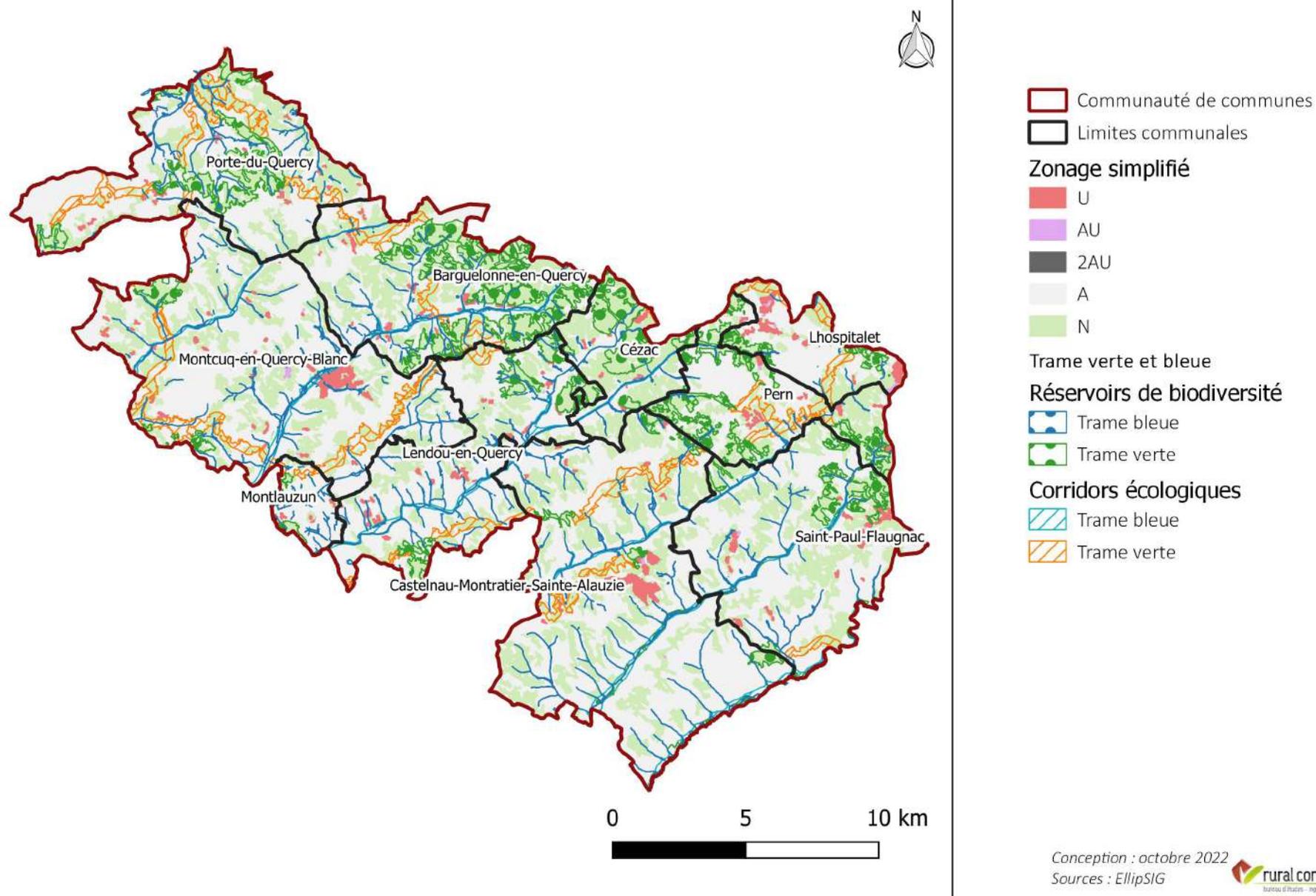


	Incidences positives	Incidences négatives	Incidences neutres
Paysage (naturel, agricole) Architecture et petit patrimoine	<p>Le PLUi identifie des éléments de patrimoine qu'il pointe sur le plan de zonage par apposition d'une trame règlementaire uniquement ponctuelle au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme. 186 éléments de patrimoine sont ainsi identifiés sur toutes les communes du territoire. Ces éléments sont pour la plupart du bâti vernaculaire, du mobilier paysan ou des éléments archéologiques connus. Leur présence dans une propriété privée justifie l'utilisation du L 151-19.</p> <p>Aucune zone de développement (AU, Ah et STECAL) n'est concernée par le périmètre des sites inscrits.</p> <p>22 zones de développement sont concernées par les périmètres de protection des monuments historiques sans que cela ne génère d'impact en termes de co-visibilité (les documents opposables sont annexés au PLUi).</p> <p>0 zones de développement sont concernées par le périmètre de ZPPAUP.</p> <p>Les élus ont souhaité que les parcelles ayant une utilisation agricole (culture, prairie...) soient identifiées en zone A : 68 % du territoire.</p> <p>Le zonage Ap, Ae ou Np, Ne permet de protéger certains secteurs à fort intérêt agricole, patrimonial ou environnemental. La surface concernée couvre 7 556 ha (18 % du territoire).</p>	<p>Un certain nombre de zones AU et U non urbanisées chevauchent des secteurs agricoles (culture notamment). Ces incidences font l'objet d'une analyse détaillée dans la partie suivante.</p>	<p>Les zones de développement peuvent impacter la qualité des paysages par la construction. Toutefois ces zones ont été localisées en tenant compte des structures urbaines existantes (accroche aux coteaux, recul par rapport aux crêtes, position en marge des plaines...)</p>
Biodiversité et les continuités écologiques	<p>La TVB, la nature remarquable et ordinaire sont protégées par le classement en zone A ou N qui couvrent 98 % du territoire. Sur ces zones, les nouvelles constructions sont possibles mais restent limitées et très encadrées.</p> <p>Le zonage Ae ou Ne permet de protéger spécifiquement les éléments de trame verte et bleue. La surface concernée couvre 7 410 ha (environ 17% du territoire). Les parcelles cadastrales identifiées en réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques sont concernés.</p> <p>La majorité des zones susceptibles d'être impactées de manière notable par l'urbanisation n'impacte pas les continuités écologiques. Lorsque des projets se situent à proximité, des prescriptions permettent de les maintenir, voire les renforcer. Ce principe est illustré sur la Carte 3.</p> <p>Les zones de mobilité du Scot ont été mises à jour en fonction de leur fonctionnalité réelle à la date d'arrêt du PLUi. Ainsi ont été exclues toutes les parcelles déjà construites ou en cours de construction et pour lesquelles nous considérons que la zone de mobilité n'est plus fonctionnelle. Les prescriptions graphiques et celles prévues dans les OAP permettent dans</p>	<p>Un certain nombre de zones AU et U non urbanisées chevauchent des secteurs plus ou moins sensibles pour les milieux naturels et sont susceptibles d'induire des incidences négatives si aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est mise en place. Ces incidences ont fait l'objet d'une analyse spécifique dont la synthèse est disponible dans la partie suivante.</p> <p>Les emplacements réservés, qui sont généralement de taille assez réduite mais localisés en zones A ou N, peuvent localement avoir des effets négatifs sur les milieux de nature ordinaire, en engendrant inévitablement de la consommation d'espaces naturels ou semi-naturels. Etant donné les surfaces concernées ponctuellement, l'occupation du sol</p>	

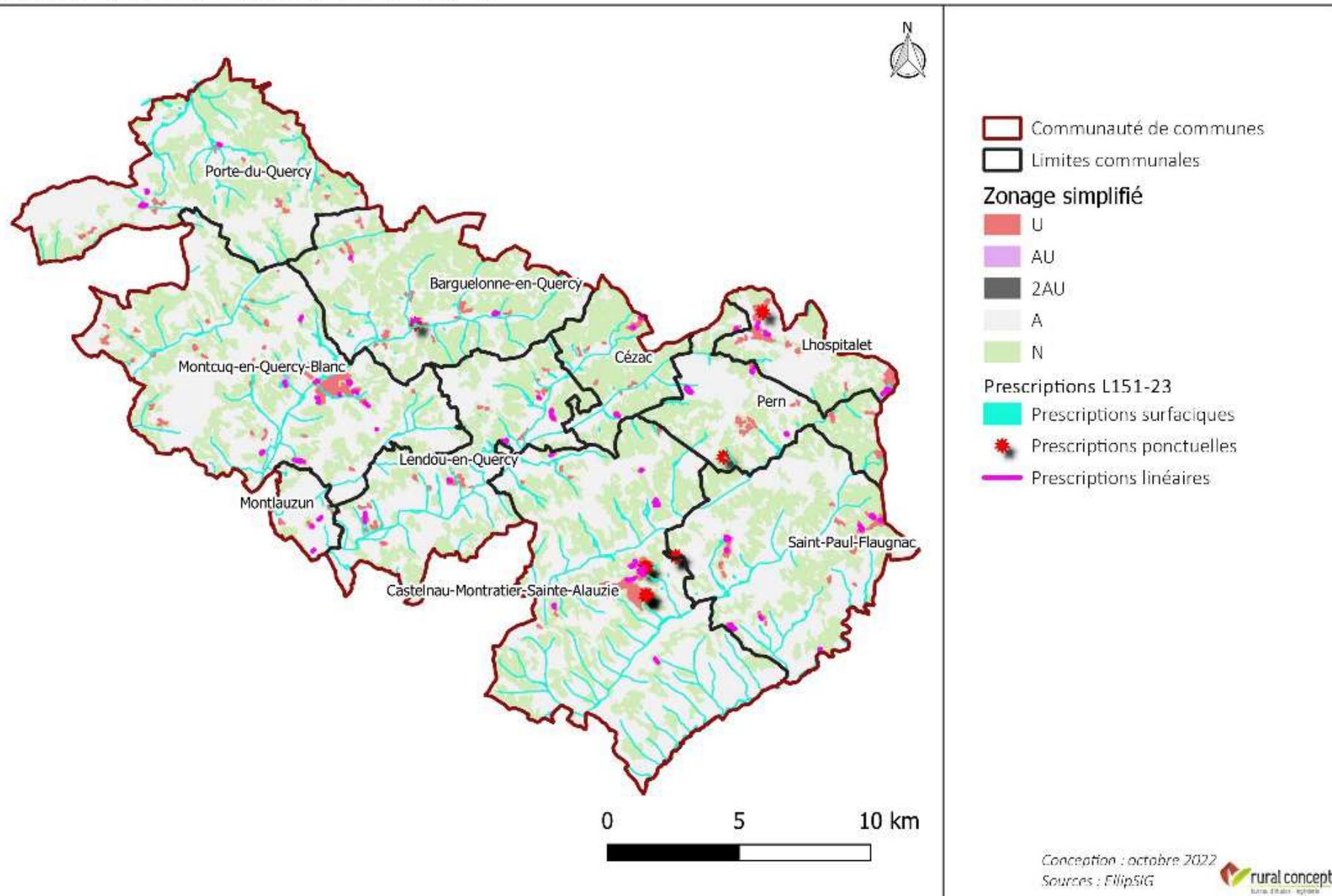
	<p>la majorité des cas de maintenir la fonctionnalité des zones de mobilité. Ce principe est illustré sur la Carte 5.</p> <p>Pour les parcelles à urbaniser présentant le plus d'enjeux écologiques, le PLUi identifie des éléments de paysage tels que les haies, alignements arborés, arbres, mares, certains boisements, certains patchs de pelouses sèches... qu'il pointe sur le plan de zonage par apposition d'une trame règlementaire (ponctuelle, linéaire ou surfacique) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (118 entités linéaires, surfaciques ou ponctuelles).</p> <p>Les cours d'eau sont reconnus comme des éléments structurants de la Trame Bleue (réservoir et corridors) et bénéficient d'une protection forte au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, sous la mention « corridors aquatiques à protéger ». Cette disposition générale au règlement graphique vise à protéger le milieu aquatique et la ripisylve au sein d'une bande tampon de 5 m de part et d'autre du cours d'eau.</p> <p>Les zones humides font l'objet d'une attention particulière avec une inscription graphique dans le règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre, la loi sur l'eau les préserve déjà de plusieurs travaux : remblais, affouillement, exhaussement de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau. Leur délimitation graphique résulte des inventaires de terrain (sur la base de critères floristiques) réalisés en 2014 et 2015 par l'adasea.d'Oc et de ceux réalisés dans le cadre du présent PLUi. 179 entités sont concernées. Ce principe est illustré sur la Carte 4</p> <p>Nous rappelons que le PLUi autorise les installations de production d'énergies renouvelables, solaire ou photovoltaïque en zone naturelle N ou agricole A sous réserve du respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Un seul parc photovoltaïque déjà en activité est concerné.</p>	<p>existante (zone urbanisée, chemin existant, parcelle agricole) et la nature des projets envisagés (réhabilitation de voirie, équipements publics sur secteurs déjà urbanisés), les incidences ne sont pas significatives à l'échelle du PLUi. Certains projets (projet de contournement...) sont susceptibles d'induire des incidences plus importantes. Ces incidences ont fait l'objet d'une analyse spécifique dont la synthèse est disponible dans la partie suivante.</p> <p>Certaines parcelles (zones susceptibles d'être impactées de manière notable par l'urbanisation) se situent au sein ou à proximité des sites Natura 2000 du territoire. Une analyse détaillée a également été réalisée dont la synthèse est disponible dans un chapitre spécifique.</p>	
<p>Cycle de l'eau (eaux pluviales, assainissement)</p>	<p>Il est prévu la création/mise aux normes de 2 Stations d'épuration. L'ensemble des nouvelles constructions seront soit reliées au réseau d'assainissement collectif, soit bénéficieront d'un système d'assainissement individuel aux normes.</p> <p>On compte 2 captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire, tous positionnés en zone A ou N dans le présent PLUi. Ces captages sont tous associés à des périmètres de protection. Le règlement écrit précise que dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et les utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la Déclaration d'utilité Publique (DUP) prise pour chacun d'entre eux. Celles-ci se trouvent en annexe du PLUi.</p>		<p>Un certain nombre de zones AU et U non urbanisées sont concernés par le PPRI. Des zones urbanisables ont été retirées du projet pour cette raison, et la gestion du pluvial et des ruissellements extrêmes est prise en compte dans tous les outils (règlement écrit et OAP).</p>
<p>Risques et nuisances</p>	<p>L'implantation des parcelles urbanisables permet d'éloigner les habitations des secteurs les plus à risques (tout risque confondu) : PPRI, mouvement de terrain, risques industriels, transports de matières dangereuses, feux de forêts, ruissellement, nuisances sonores, rupture de retenues collinaires.</p>		

	L'ensemble des risques et nuisances connus sur le territoire ont été identifiés. La Carte 6 illustre cette prise en compte par le croisement de certains risques avec les zones urbanisables (en noir sur la carte).		
Energies et pollutions	La quasi-totalité des zones de développement AU ont été positionnées en continuité du tissu urbain. Ce choix permet de positionner les lieux de vie à proximité des centres-bourgs des villes et villages et, par extension, des commerces et services. Le PLUi prévoit également 13 emplacements réservés destinés à la réalisation de liaisons piétonnes ou de cheminements doux.		
Changement climatique	Pour rappel, le PLUi autorise les installations de production d'énergies renouvelables, solaire ou photovoltaïque en zone naturelle N ou agricole A sous réserve du respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. . Un seul parc photovoltaïque déjà en activité est concerné.		

ZONAGE SIMPLIFIÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

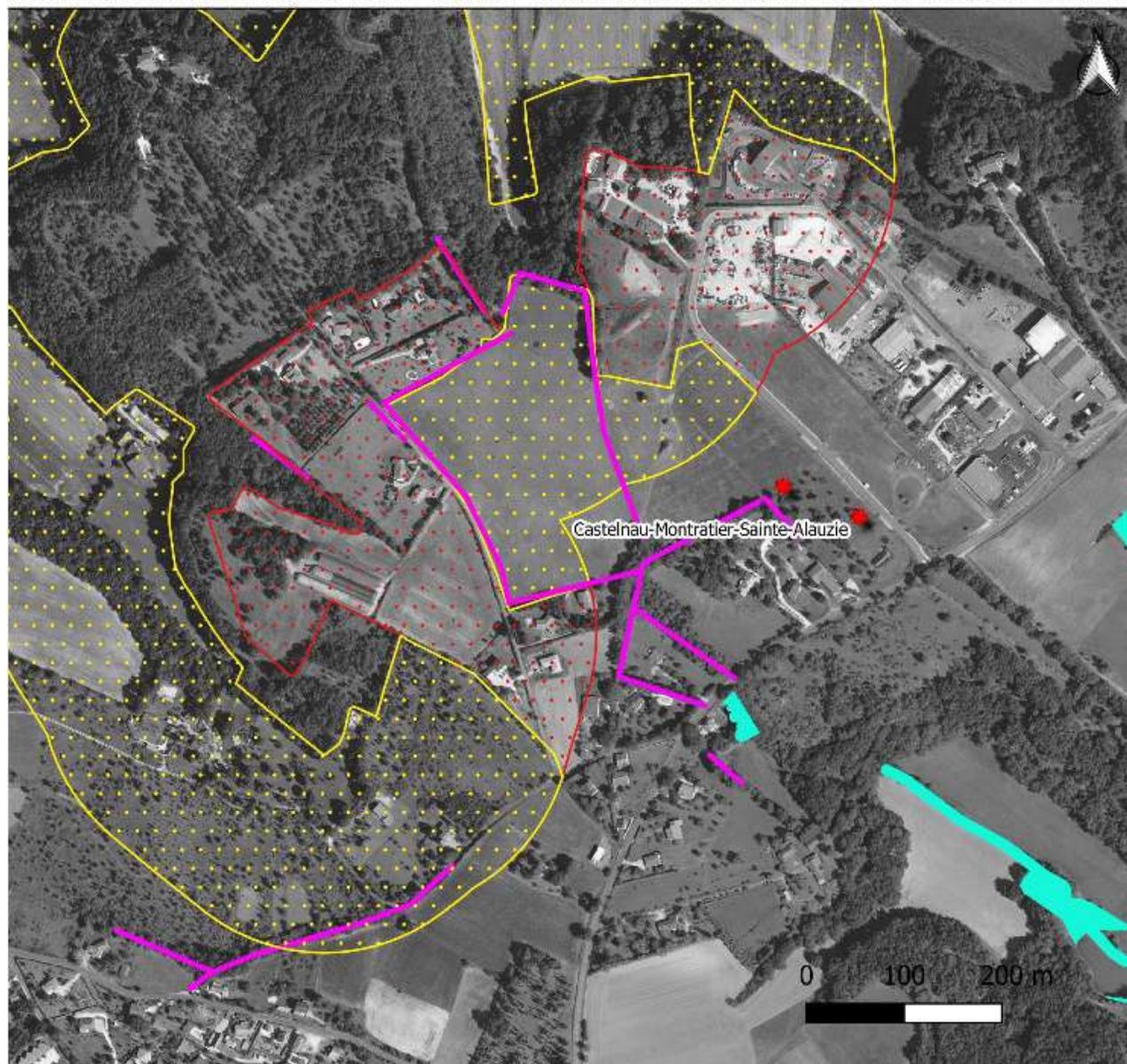


ZONAGE SIMPLIFIÉ ET PRESCRIPTIONS L.151-23



Carte 5 : Illustration de la fonctionnalité des zones de mobilités et de leur maintien

ZONE DE MOBILITE ET PRESCRIPTIONS PERMETTANT DE MAINTENIR SA FONCTIONNALITE

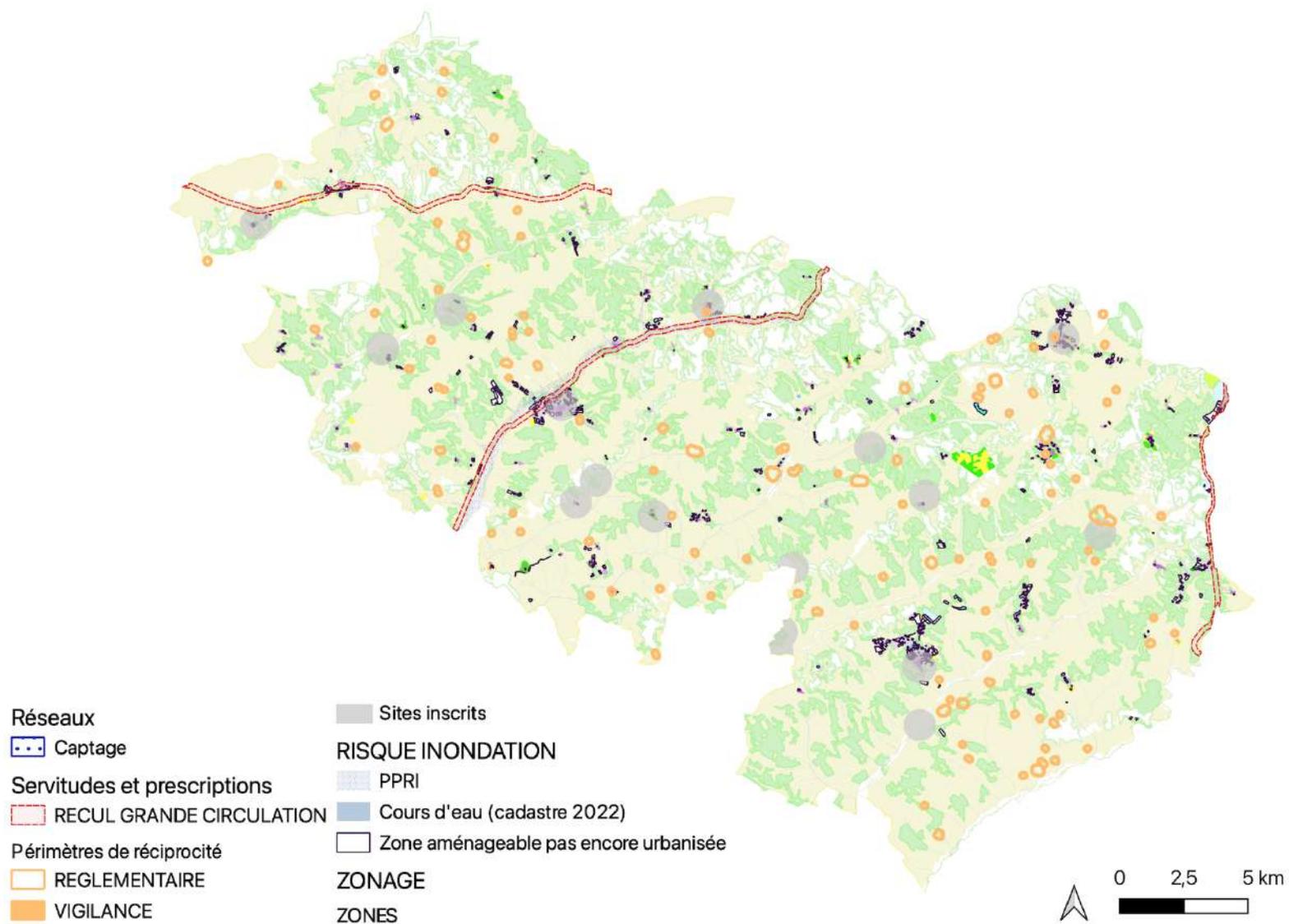


-  Communauté de communes
-  Limites communales
- Zone de mobilité**
-  Fonctionnelle
-  Non fonctionnelle
- Prescriptions L151-23**
-  Surfaiques
-  Ponctuelles
-  Linéaires

Conception : octobre 2022
Sources : SCOT, EllipSIG, IGN



Carte 6: Croisement des risques nuisances et contraintes avec le zonage (illustration non exhaustive permettant de constater la prise en compte lors de la construction du zonage)

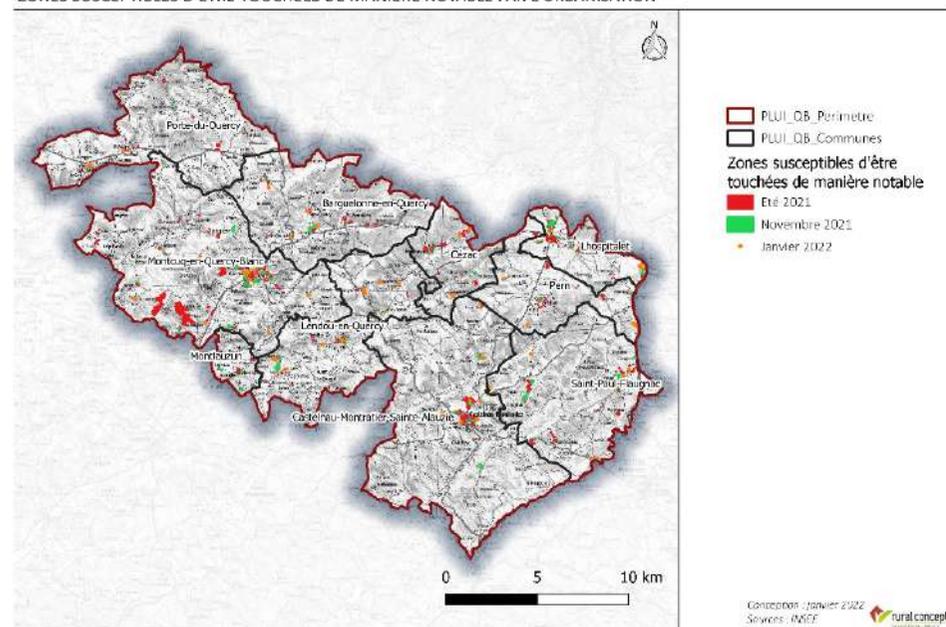


Zoom sur les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation »

Après avoir analysé le zonage à l'échelle du territoire, une analyse plus précise des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation » a été réalisée. Il s'agit des parcelles concernées par un zonage autorisant leur aménagement et non encore urbanisées. Au total 928 parcelles ont été identifiées, soit 327 ha. Plusieurs versions du zonage ont été étudiées pour identifier ces parcelles et nombreuses sont celles qui ont été retirées du zonage définitif mais que nous présentons tout de même dans notre analyse au titre de la démarche itérative.

Carte 7 : Identification des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation

ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR L'URBANISATION



En raison du très grand nombre de parcelles, une priorisation (avec un classement de 1 à 4) a été réalisée afin de cibler celles présentant les enjeux potentiellement les plus forts et donc à évaluer particulièrement. Une analyse

fine (sur le terrain) des zones de priorité 1 et 2 a été réalisée. Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable l'urbanisation, l'impact sur ces zones a été évalué dans un premier temps en l'absence de mesures ERC (incidences brutes) et suite à leur application (incidences résiduelles). Quelques incidences sont ainsi à prévoir en l'absence de mesures d'évitement et de réduction. Ces incidences brutes sont évaluées à l'échelle de la parcelle cadastrale et sont de différents types:

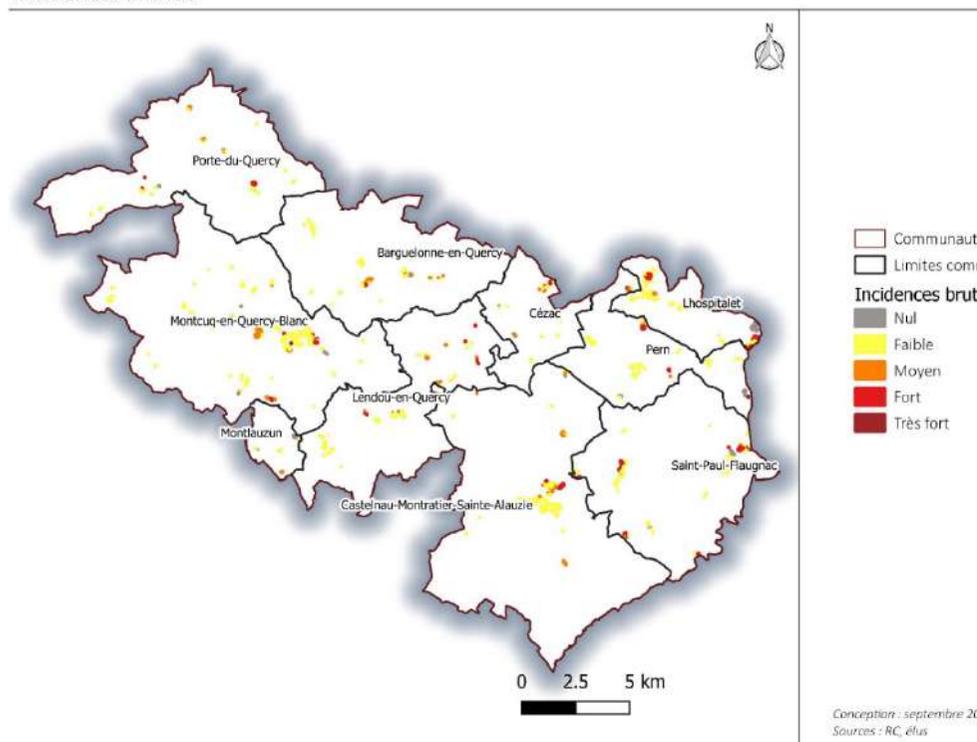
- **Risque de destruction de micro-habitats et éléments paysagers jouant le rôle de milieux de vie, abri, reproduction et de déplacement pour la faune** du fait que de nombreuses haies et arbres se situent sur les espaces libres.
- **Destruction de milieux naturels** (zones humides et boisements essentiellement) offrant un milieu de vie pour une certaine diversité d'espèces végétales, ainsi que de faune (abri, reproduction, déplacement, chasse...).
- **Destruction/Perturbation** des continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue.

Ces incidences brutes sont évaluées à l'échelle de la parcelle cadastrale les impacts bruts suivants sont notés :

- 19.14 ha à impacts bruts nuls car les impacts ne sont pas imputables au présent PLUi (parcelles déjà urbanisées)
- 202.02 ha à impacts bruts faibles et 7.74 ha à impacts bruts potentiellement faibles
- 34,98 ha à impacts bruts moyens et 0.08 ha à impacts bruts potentiellement moyens
- 42.29 ha à impacts bruts forts et 6.85 ha à impacts bruts potentiellement forts
- 0.86 ha à impacts bruts très forts

Carte 8 : Localisation des incidences brutes sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation

INCIDENCES BRUTES



La mise en place de diverses mesures d'évitement et de réduction a permis de réduire l'urbanisation sur les zones à fort potentiel écologique et donc le niveau d'impact résiduel. Les mesures proposées sont :

- **La démarche itérative** : Une des principales mesures d'évitement est la « démarche itérative » environnementale. En effet, nous avons fait en sorte de faire remonter les enjeux environnementaux, identifiés au fur et à mesure des recherches bibliographiques puis des inventaires de terrain, auprès de la collectivité. Ceci a notamment permis de faire successivement évoluer le PLUi de manière à éviter ou réduire l'impact sur

les secteurs les plus sensibles. De fait, l'analyse des zonages et inventaires réglementaires mais surtout les prospections de terrain ont permis de réduire la taille d'un certain nombre d'espaces libres, leur localisation, allant parfois jusqu'à leur suppression du zonage constructible, ce qui a permis d'éviter un nombre significatif de secteurs sensibles.

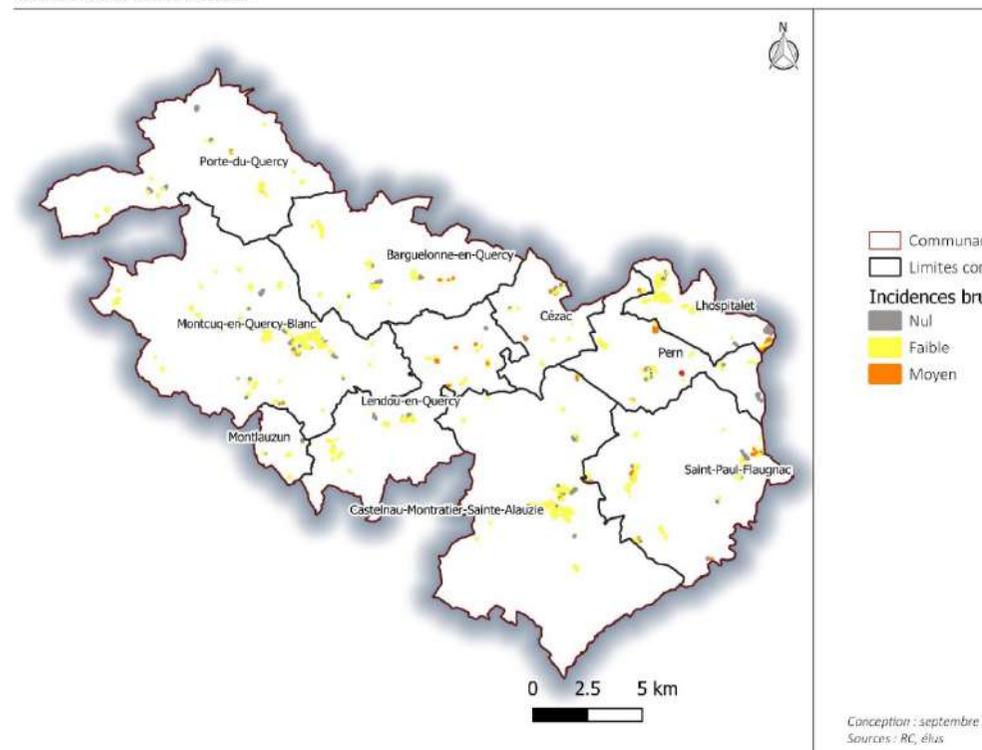
- **Évitement de haies, arbres remarquables et murets** : La quasi-totalité des haies, arbres remarquables et murets de pierre sèche identifiés sur le terrain seront protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Évitement de boisements, zones humides ou secteurs de pelouses sèches à enjeux** : Comme pour les haies et les murets, certaines surfaces présentant des enjeux écologiques forts et identifiés sur le terrain seront protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Périodes d'intervention** : D'une manière générale, on considère que les espèces pouvant fuir s'éloigneront des zones de travaux. Il importe donc d'amorcer les travaux (la phase de terrassement étant la plus dérangeante pour la faune) en dehors des périodes de reproduction et des périodes de choix des sites de reproduction.
- **Prescriptions générales concernant la phase chantier** : Nous rappelons ci-dessous des mesures générales qui, appliquées aux phases de travaux lors de l'urbanisation, permettent de réduire un grand nombre de risques d'incidences sur les milieux et la faune. Il convient de faire figurer ces prescriptions dans les dossiers de consultation des entreprises.
- **Prescription concernant la préservation des haies et des arbres en phase chantier** : Il est demandé au Maître d'œuvre lors de la consultation des entrepreneurs de rappeler aux conducteurs d'engins l'importance de préserver les éléments naturels identifiés.
- **Prescription concernant les zones humides** : Lorsque l'urbanisation est prévue à proximité d'une zone humide, une analyse au cas par cas a été menée afin que chaque projet d'aménagement concerné prenne impérativement en compte la gestion de l'eau. Une attention particulière est faite notamment concernant l'alimentation en eau de la zone humide pour s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement hydrologique.

Il est possible de dresser le bilan suivant en termes de surfaces résiduelles impactées après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction:

- 52.47 ha à impacts résiduels nuls
- 222.58 ha à impacts résiduels faibles et 9.26 ha à impacts résiduels potentiellement faibles
- 24.26 ha à impacts résiduels moyens et 5.39 ha à impacts résiduels potentiellement moyens

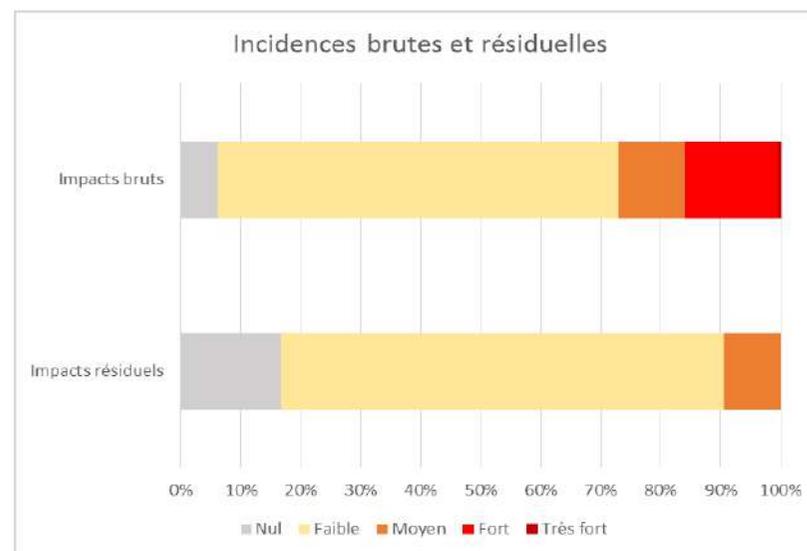
Carte 9 : Localisation des incidences résiduelles sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation

INCIDENCES RESIDUELLES



Ainsi la mise en œuvre du PLUi n'aura pas d'impact significatif sur la trame verte et bleue, ni sur les milieux à très forts enjeux écologiques situés sur ou à proximité des parcelles urbanisables (des boisements, cours d'eau ou de la ripisylve). Quelques surfaces d'habitats naturels, mais de faibles surfaces, seront tout de même détruites au niveau de zones relais des milieux boisés et ouverts. Ce résultat est toutefois à tempérer, sachant une grande partie du territoire se trouve occupée par des zones relais. Après application des mesures d'évitement et de réduction, plus aucun impact résiduel fort n'est à relever sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation, expliquant ainsi l'absence de mesures compensatoires.

Figure 5 : Synthèse des incidences brutes et résiduelles



Zoom sur les zones de mobilité du ScOT

Concernant les zones de mobilités du ScOT, 55 ha sur les 4800 ha (soit 1%) sont considérés comme non fonctionnels car urbanisés ou déconnectés par l'urbanisation. Ces portions ne seront pas compensées par le PLUi. Cependant, parmi les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par

l'urbanisation (y compris les OAP), certaines se superposent à la zone de mobilité fonctionnelle. Ainsi, sur les 15 ha de zone de mobilité concernée par ces parcelles, 4.5 ha induisent une diminution de la fonctionnalité. Des prescriptions ont ainsi été mises en place, afin de maintenir une fonctionnalité écologique. A noter que les surfaces affectées correspondent en majorité à des cultures sans enjeu écologique avec une fonctionnalité déjà très limitée.

Compte-tenu du niveau d'impact résiduel limité, et que la majorité des milieux à forts ou très forts enjeux ont été évités, nous considérons qu'il n'est pas nécessaire de proposer des mesures de compensation.

Zoom sur les « emplacements réservés »

Les emplacements réservés ou ER sont souvent situés en zone N ou A et peuvent induire des incidences négatives sur l'environnement. Ils ont fait l'objet d'une analyse spécifique en tant que « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation ». 53 emplacements réservés ont été étudiés.

Il est possible de dresser le bilan suivant en termes de surfaces brutes impactées pour les emplacements réservés :

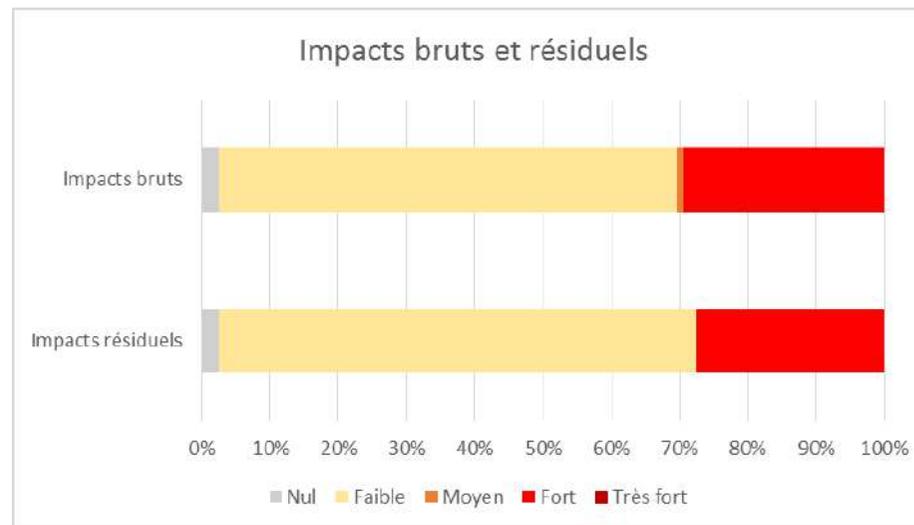
- 0.33 ha à impacts bruts nuls
- 8.75 ha à impacts bruts faibles
- 0.12 ha à impacts bruts moyens et 0 ha à impacts bruts potentiellement moyens
- 0.24 ha à impacts bruts forts et 3.6 ha à impacts bruts potentiellement forts

Le même type de mesure d'évitement et de réduction a été proposé, ce qui permet de réduire le niveau d'impact. Il est possible de dresser le bilan suivant en termes de surfaces résiduelles impactées pour les emplacements réservés :

- 0.33 ha à impacts résiduels nuls
- 9.11 ha à impacts résiduels faibles

- 0 ha à impacts résiduels moyens
- 0 ha à impacts résiduels forts et 3.6 ha à impacts résiduels potentiellement forts

Figure 6 : Synthèse des incidences brutes et résiduelles



Un impact résiduel potentiellement fort a été retenu après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction. Il s'agit de l'emplacement réservé en lien avec le projet de contournement de Saint-Matré qui, ayant été transmis tardivement, n'a pas été visité sur le terrain. Toutefois, un cours d'eau étant plusieurs fois traversé par le projet, une étude d'impact réglementaire devra être réalisée (Maîtrise d'ouvrage : Conseil départemental) et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre, afin de réduire les impacts résiduels.

Zoom sur l'agriculture

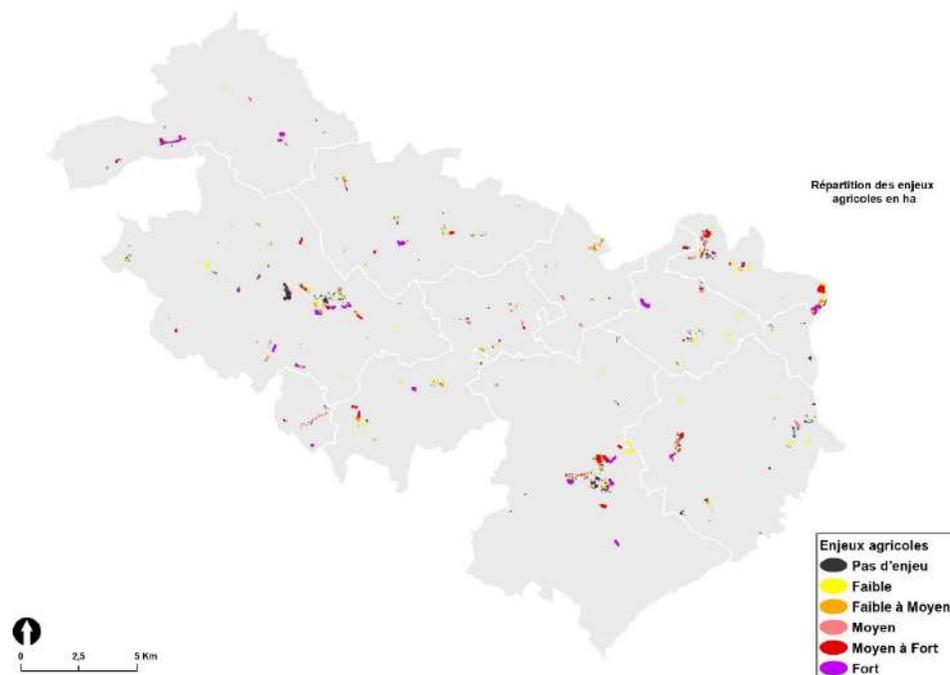
Le diagnostic agricole réalisé en 2018 et 2019 avec la participation de plus de 200 exploitants concernés. Les éléments recueillis permettent d'évaluer les

impacts potentiels des futures zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLUI.

Tableau 7 : Bilan des enjeux agricoles identifiés sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation par type de zones

Types de zones	Pas d'enjeu	Faible	Faible à Moyen	Moyen	Moyen à Fort	Fort	Total
AU	18 ha	3 ha	0 ha	8 ha	17 ha	26 ha	72 ha
AUx	2 ha	1 ha	4 ha			9 ha	16 ha
ER	2 ha	0 ha	0 ha	2 ha	5 ha	4 ha	13 ha
U	86 ha	30 ha	10 ha	18 ha	12 ha	11 ha	168 ha
Ux	3 ha	5 ha	0 ha	3 ha	10 ha	2 ha	24 ha
Total	112 ha	38 ha	15 ha	31 ha	44 ha	52 ha	293 ha

Carte 10 : Impacts potentiel des espaces libres sur l'activité agricole



L'impact sur les zones AOC est largement inférieur au seuil de 2 %. Il n'y a donc pas d'atteinte substantielle sur les zones AOC du territoire.

Carte 11 : Incidences sur la zone d'AOC Cahors

AOC Cahors			Dont terroir d'exception	Dont planté en vigne	
Zones Urba PLU en AOC	7,4 ha		0,1 ha	0,0 ha	
AOC Cahors CC QB	2 046 ha	0,4%	227 ha	0,1%	485 ha 0,0%
AOC Cahors totale	21 123 ha	0,0%			

Carte 12 : Incidences sur la zone d'AOC Coteaux du Quercy

AOC Coteaux du Quercy

Zones Urba PLU en AOC	1,8 ha	
AOC Coteaux du Quercy CC QB	1 072 ha	0,2%
AOC Coteaux du Quercy totale	3 913 ha	0,0%

Au niveau agricole, une grande majorité des surfaces ouvertes à l'urbanisation correspond à des terrains de type dent creuse, qui ne sont plus utilisés ou utilisables par la production agricole. Certaines zones se situent toutefois en extension de zones urbaines vers les vastes espaces agricoles. Parmi les surfaces identifiées parmi les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation » maintenues dans le zonage, seulement 11 ha sont situés sur des terroirs de type alluvions et correspondent majoritairement à des terrains en densification. Les zones urbanisables sont globalement situées à bonne distance des sites d'élevage, n'engendrant ainsi aucune nouvelle contrainte, et les réseaux d'irrigation ainsi que les zones d'appellation viticole

ont bien été pris en compte. Toutefois, comme pour l'aspect écologique, le projet de contournement de Saint-Matré affecte un vaste espace agricole et traverse les canalisations existantes. Il représente 2.65 ha à lui seul.

Parmi les parcelles ouvertes à l'urbanisation, plus de 70 ha sont des terrains déclarés à la PAC (2021), puisque plus de la moitié sont situées en zone AU ou AUx. Au total, la surface agricole déclarée à la PAC sur le territoire représente plus de 23 100 ha en 2021. Globalement, il faudra veiller, lors de la réalisation des différents aménagements, à maintenir des accès convenables à l'ensemble des parcelles agricoles, et à ne pas créer de secteurs inaccessibles.

4. Justification et évaluation des OAP

A compléter pour la justification

33 OAP sectorielles ont été définies sur le territoire et réparties en 29 OAP sectorielles « Habiter le Quercy Blanc » et 4 OAP sectorielles « Activités Economiques ».

Pour chaque OAP sectorielles, plusieurs principes paysagers et environnementaux ont été définis. Ainsi chaque OAP doit :

- S'inscrire dans le paysage existant ;
- Préserver l'ambiance rurale du paysage du territoire ;
- S'inspirer des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire ;
- S'appuyer sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existants ;
- Penser le paysage des lisières.

Les schémas des OAP ont été définis en tenant compte de tous les atouts (paysage, biodiversité...) et contraintes existants sur le territoire (PPRI, gestion

du pluvial...). Les principes paysagers (thème central du PADD) permettent d'inclure l'aspect biodiversité et fonctionnalités écologiques dans le résultat final.

La démarche itérative a également permis d'adapter plus spécifiquement les schémas à certains enjeux (présence d'écoulements, espèces protégées, éléments de patrimoine...).

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est prévue, ce qui n'aggrave pas le risque inondation et glissement de terrain. L'ensemble des OAP se situe en dehors des éléments de la trame verte et bleue et en dehors des secteurs soumis à risque d'inondation connu (par PPRI ou CIZI). De plus les autres risques et nuisances ont été pris en compte (éloignement et logique d'implantation, densité et espaces tampons végétalisés...)

Certaines se situent en zone de mobilité fonctionnelle mais les aménagements prévus permettent globalement de la maintenir.

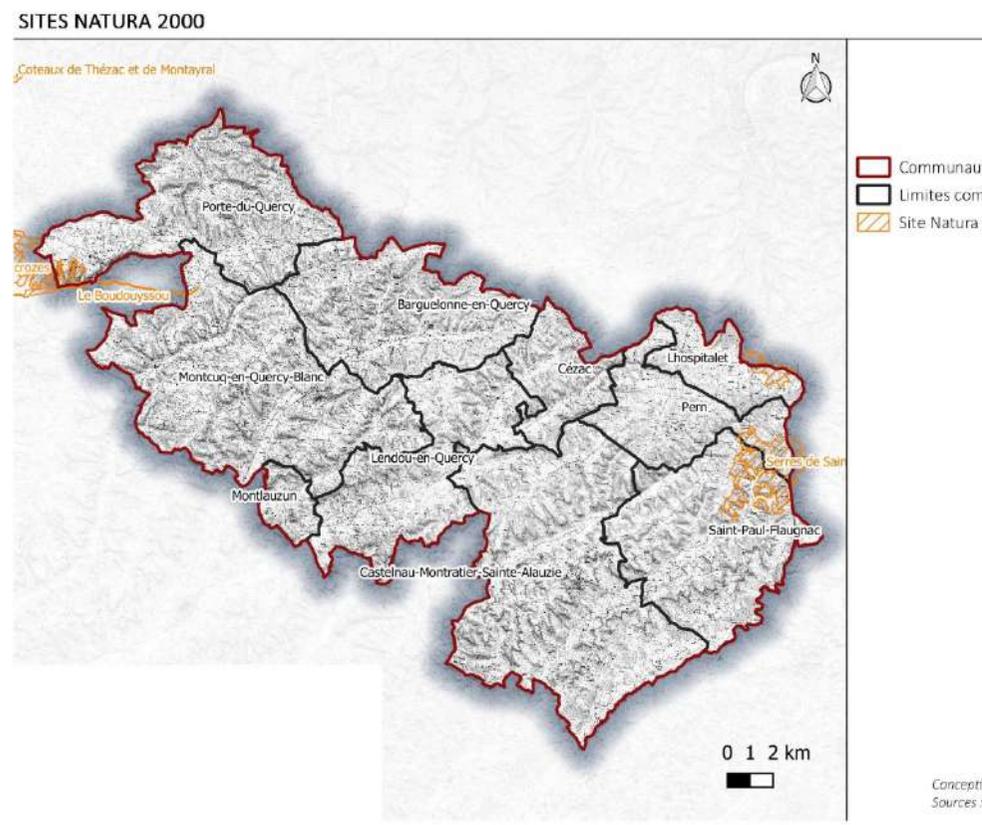
Les incidences des OAP sur l'environnement peuvent être qualifiées de neutre à positive, excepté pour certains sites en extension du bâti : isolé ou linéaire ou sur lesquelles des espèces protégées ou des milieux à forts enjeux sont présents et non suffisamment pris en compte par les schémas.

5. Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

Trois sites Natura 2000 sont recensés sur le territoire intercommunal du Quercy Blanc. Ces sites correspondent tous les trois à des ZSC et sont situés à l'Est et l'Ouest du territoire. Il s'agit des sites :

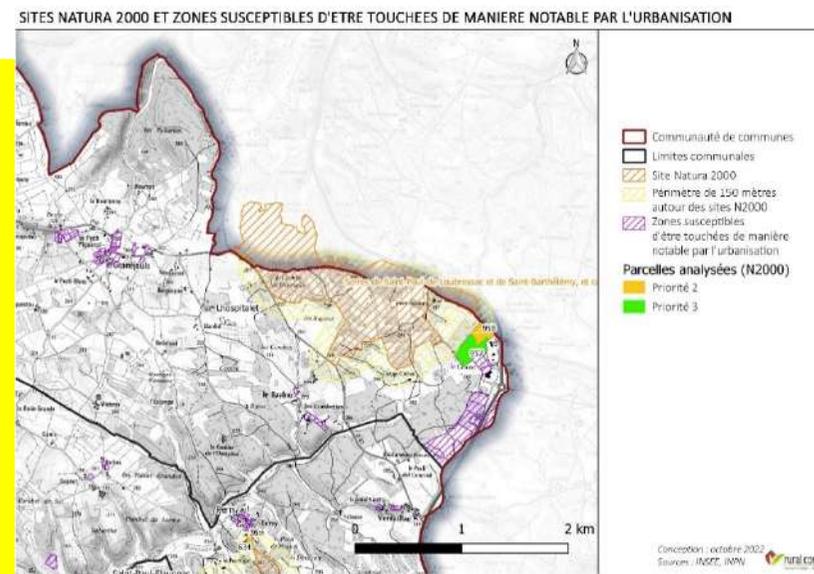
- **ZSC FR7200733 Coteaux du Boudouyssou et plateau de Lascrozes**
- **ZSC FR7200737 Le Boudouyssou**
- **ZSC FR7300917 Serres de Saint-Paul-de-Loubressac et de Saint-Barthélémy, et cause de Pech Tondut**

Carte 13 : Localisation des sites Natura 2000 présents sur le territoire intercommunal du Quercy Blanc.



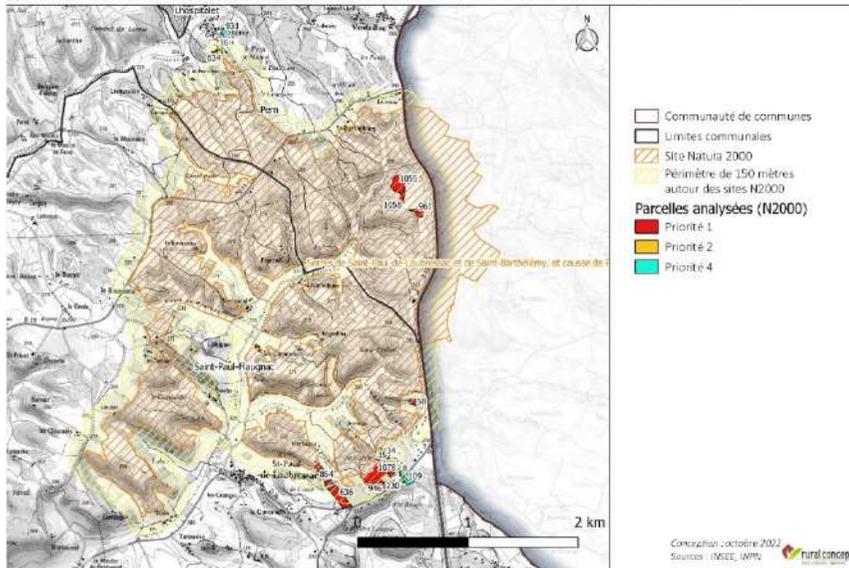
parcelles (celles présentant une végétation naturelle) a été visitée sur le terrain au cours de l'été 2022.

Carte 14 : Localisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation au sein et à proximité des sites Natura 2000



Plusieurs « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation » (4) sont situées sur le site Natura 2000 Serres de Saint-Paul-de-Loubressac et de Saint-Barthélémy, et cause de Pech Tondut. D'autres parcelles (15) sont également présentes à proximité de ce site Natura 2000 (dans un rayon de 150 mètres autour des limites du site). Chacune de ces

SITES NATURA 2000 ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR L'URBANISATION



Après analyse des parcelles concernées, la majorité des surfaces incluses dans les sites Natura 2000 du territoire sont identifiées comme zone Ae et Ne. Plusieurs habitats d'intérêt communautaire seront toutefois affectés, mais sur une très faible surface et avec un état de conservation plutôt dégradé (3 400m² dans un rayon de 150 m en bordure du site Natura 2000 et 830 m² en site Natura 2000).

Cependant, une urbanisation s'est développée au sein du site Natura 2000 « Pelouses et serres du Quercy Blanc » avant l'arrêt du PLUi, et des secteurs ont été aménagés ou sont en cours d'aménagement. Il y a de grandes chances que des habitats et espèces d'intérêt communautaire aient été affectés, mais les impacts résultant de celle-ci ne sont pas imputables au présent PLUi. Ce dernier prévoit cependant au travers de son règlement graphique, de renforcer la protection du site Natura 2000 et ne prévoit pas d'extension.

Suite à l'ensemble de ces mesures, on peut donc conclure que les incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 et l'état de conservation des habitats et espèces sont négligeables.

5 | Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats

Un dispositif de suivi a été réalisé afin de pouvoir suivre et évaluer la mise en œuvre du PLUi, et le faire évoluer si nécessaire. Au total, ce ne sont donc pas moins de 26 indicateurs qui ont été mis en place, afin de s'assurer que les incidences mises en lumière par l'évaluation seront bien suivies.

Glossaire

APPB : Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope

ERC : Evite-Réduire-Compenser

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PAC : Politique Agricole Commune

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

TVB : Trame Verte et Bleue

Zone Ae : Secteurs agricoles à forte valeur écologique où toute aménagement ou construction ou impact sur les fonctionnalités écologiques est à éviter

Zone Au : Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Zone Aux : Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services

Zone Ne : Secteurs naturels à très forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des trames verte et bleue, secteurs Natura 2000...) où toute construction et/ou aménagement ou l'impact sur les fonctionnalités écologiques est à éviter

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

