

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du 4 septembre au 6 octobre 2023

**Relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du Quercy Blanc
et l'abrogation des cartes communales de Sainte-Alauzie, Lascabanes, Saint-
Cyprien, Saint-Laurent-Lolmie, Bagat-en -Quercy, Saint-Daunès, Montlauzun,
Belmontet, Lebreil, Valprionde, Saux et Saint-Matré**

Commissaire enquêteur : Christian RESEGUIER



Le présent document comprend quatre parties :

Première partie : le rapport d'enquête

Deuxième partie : les observations du public

Troisième partie : les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur

Quatrième partie : les annexes

Première partie

Le rapport d'enquête

SOMMAIRE

1 - LE CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE

2 - LE PROJET DE L'ENQUETE

2.1 La concertation, les pièces du dossier et le diagnostic territorial

2.2 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.3 Le règlement écrit et graphique

2.4 Le bilan chiffré du PLUi

2.5 L'évaluation environnementale et les indicateurs de suivi du PLUi

3 - L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

3.1 Avis des PPA et de l'autorité environnementale

3.2 Mémoire en réponse du porteur de projet

4 - L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

4.2 Phase préparatoire à l'enquête

4.3 Mesures de publicité

4.4 Permanences du commissaire enquêteur

5 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Climat général

5.2 Clôture de l'enquête

1 - LE CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE

En rappel : L'article L123-1 du code de l'environnement dispose que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public et la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions qui peuvent affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Le territoire de la communauté de communes est actuellement couvert par 21 documents d'urbanisme, dont 9 plans locaux d'urbanisme (PLU) portant sur les communes de Saint-Paul-de-Loubressac, Flagnac, Castelnau-Montratier, Cézac, Pern, Saint-Pantaléon, Montcuq, Sainte-Croix et Le Boulve et 12 cartes communales pour les communes de Sainte-Alauzie, Lascabanes, Saint-Cyprien, Saint-Laurent-Lolmie, Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès, Montlaurun, Belmontet, Lebriel, Valprionde, Saux et Saint-Matré. Deux communes, Lhospitalet et Fargues sont soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

La présente enquête publique unique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l'abrogation des cartes communales des douze communes précitées présentés par la communauté de communes du Quercy Blanc, en tant que porteur de projet et autorité organisatrice.

Le PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 18 février 2018 et arrêté, avec le bilan de la concertation, le 6 décembre 2022.

L'enquête, soumise à la procédure d'évaluation environnementale systématique, a été ouverte par arrêté du 25 juillet 2023 du président de la communauté de commune du Quercy Blanc.

Elle fait suite à l'interruption de la première enquête publique due à un empêchement du précédent commissaire enquêteur qui avait été désigné à cet effet.

Le PLUi doit être compatible avec les prescriptions édictées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Celui qui s'applique au projet de PLUi du Quercy Blanc est le SCoT de Cahors et du Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018.

En rappel : Le SCoT est important car il assure, en qualité de document pivot de portée supérieure de planification et de gouvernance territoriale, la cohérence d'ensemble des politiques sectorielles des communes (organisation de l'espace et urbanisme, habitat, mobilité, aménagement commercial, environnement...).

Le Quercy Blanc présente une singularité. Il couvre le territoire de 10 communes dont 6 correspondent à des communes nouvelles issues du regroupement volontaire d'anciennes communes, ce qui a permis de rationaliser l'organisation territoriale qui comprenait initialement 23 communes.

2 - LE PROJET DE L'ENQUETE

2.1 La concertation, les pièces du dossier et le diagnostic territorial

➤ La concertation

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi en application de la loi SRU du 13 décembre 2000 et se sont déroulées conformément au cadre et aux dispositions qui avaient été définis.

Divers moyens de communication ont été mis en œuvre : affichage de la délibération de prescription au siège de l'intercommunalité et de l'ensemble des mairies du territoire, articles réguliers parus dans les bulletins municipaux et communautaires, dans la presse écrite et la radio locale, sur le site internet de la communauté de communes, information par voie d'affiche et sur les panneaux numériques et diffusion de flyers, tenue de six réunions publiques qui ont attiré près de 340 personnes, mise en place de registres de concertation.

Durant cette phase, 177 observations ont été recueillies sur les registres et 200 demandes particulières exprimées par courrier et courriel.

➤ Les pièces du dossier

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études « Cairn Territoires » (en qualité de chef de projet pour l'animation et le pilotage de la démarche), en collaboration avec « EllipSIG, » (données pour la réalisation de cartographies et de documents réglementaires et base du SIG), « Rural Concept » (diagnostic agricole, évaluation environnementale et TVB) « Relief Urbanisme » (diagnostic territorial et pièces techniques du PLUi dont les OAP) et « l'Atelier Palimpseste » (diagnostic paysager, élaboration du PADD et des OAP).

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte :

Pour l'abrogation des 12 cartes communales

Notice explicative

1. Préambule : le cadre réglementaire
2. Les raisons de l'abrogation des cartes communales
3. Les conséquences de l'abrogation

Pour le projet de PLUi

0. Pièces administratives

- 0.1 Les documents administratifs de l'enquête
- 0.2 Les avis des personnes publiques associées (PPA) et de l'autorité environnementale (Ae)
- 0.3 : Le mémoire en réponse du porteur de projet aux avis des PPA et de l'Ae

1. Le rapport de présentation

1.1 Diagnostic

- Pièce 1.1-1 : Regard premier sur les paysages du Quercy Blanc
- Pièce 1.1-2 : Habitants et Habitat du Quercy Blanc
- Pièce 1.1-3 : Habiter le Quercy Blanc
- Pièce 1.1-4 : Parcourir et découvrir le Quercy Blanc
- Pièce 1.1-5 : Les clés de lecture des paysages
- Pièce 1.1-6 : Vivre au quotidien dans le Quercy Blanc
- Pièce 1.1-7 : Urbanisme et urbanisation dans le Quercy Blanc

1.2 Justification des choix

1.3 Evaluation environnementale

1.4 Annexes

- Annexe 1 : Changements de destination
- Annexe 2 : Eléments du patrimoine
- Annexe 3 : Emplacements réservés
- Annexe 4 : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Annexe 5 : Glossaire

2. Le Plan d'aménagement et de développement Durable (PADD)

3. Le règlement

- 3.1 : Le règlement graphique comprenant un plan de sectorisation à l'échelle 1/5000ème, 9 planches à l'échelle 1/2500ème et 32 planches à l'échelle 1/5000ème
- 3.2 : Le règlement écrit

4. Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

5. Les annexes

- 5.1 : Les servitudes
- 5.2 : Les prescriptions
- 5.3 : Les réseaux
- 5.4 : Les cahiers communaux
- 5.5 : Le bilan de la concertation

Avis sur le dossier

Le dossier initial remis au commissaire enquêteur n'était pas totalement finalisé à la fois sur le fond et la forme et a pu être complété de façon satisfaisante, après échange avec le bureau d'études et le porteur de projet, pour être présenté à l'enquête publique.

Le porteur de projet a limité l'impression de dossiers sur support papier à deux exemplaires destinés aux communes de Montcuq et pour le siège de la CCQB, ainsi qu'un exemplaire partiel remis au commissaire enquêteur.

Comme tout projet constitutif de l'élaboration d'un document d'urbanisme, certaines données chiffrées qui figurent dans le dossier d'enquête laissent parfois entrevoir des versions sensiblement différentes dues à la temporalité des renseignements portés à un moment donné de son instruction qui, de sa prescription à son arrêt, s'étale sur plusieurs années.

Le résumé non technique permet d'aborder rapidement les éléments essentiels du projet de PLUi et de faciliter dans un premier temps la compréhension du document.

Au final le dossier, après analyse des pièces communiquées, peut être considéré comme suffisamment complet, clair et documenté afin de permettre au public et au commissaire enquêteur de se prononcer.

➤ *Le diagnostic territorial*

L'enjeu paysager constitue le fil directeur qui balaie tous les thèmes du diagnostic et qui ont amené à la construction du projet : valorisation du cadre de vie, respect de l'environnement, équilibre des espaces agricoles, inscription des constructions dans les villages et hameaux.

Géographie du territoire

Située au sud-ouest du département du Lot, la communauté de communes du Quercy Blanc (CCQB) qui occupe un territoire rural et agricole de 416 km² à la faible densité, est composée de plateaux (serres) et de vallées et dénombre 7740 habitants en 2020. Aucune rivière d'importance ne traverse la CCQB qui comporte cependant un important réseau de cours d'eau découpé en six vallées.

La CCQB atténue son isolement territorial avec la proximité relative des polarités qui l'entourent, en premier lieu Cahors, mais aussi Moissac, Caussade, Villeneuve sur Lot, voire Montauban. Montcuq et Castelnau-Montratier constituent les deux pôles d'équilibres stratégiques pour le territoire.

Le Quercy Blanc tient son nom de la teinte claire des calcaires crayeux de son sol qui est l'élément identitaire de paysages ouverts, en grande partie préservés d'une urbanisation récente, ponctués d'un habitat dispersé de fermes et de hameaux.

Une autre particularité est la présence de nombreux petits villages souvent au sein d'une même commune qui a notamment amené à leur regroupement avec la création de communes nouvelles.

Diagnostic démographique

Ce diagnostic est marqué par :

Une démographie oscillante qui se traduit selon les moments par des phases d'accélération (de 1999 à 2010) ou des phases d'orientation à la baisse de la population (qui correspondent à la tendance actuelle avec une perte de population de 187 habitants entre 2008 et 2019), plus marquée sur l'intercommunalité (0,36%) que sur le SCoT et le département du Lot (0,14%).

Une population globalement vieillissante : 37% de la population a 60 ans ou plus et un habitant sur trois est retraité, avec un solde naturel négatif qui n'est plus compensé par le solde migratoire qui reste insuffisant.

Des inégalités démographiques marquées sur le territoire se traduisant :

- par un effet de périurbanisation et d'apport de population se limitant aux quatre communes de la CCQB situées dans l'aire d'attraction et de desserrement de la ville préfecture qui bénéficient de l'axe autoroutier de l'A20
- par la concentration de près de la moitié de la population du territoire sur les deux pôles urbains de Castelnau-Montratier (1836 habitants) et Montcuq en Quercy Blanc (1 804 habitants), mais qui perdent en habitants
- par une évolution négative de la démographie sur les autres communes très rurales et isolées

Diagnostic du cadre foncier et du parc de logement

La communauté de communes comprend 5289 logements en 2019 et a enregistré une hausse très significative de 1156 logements (soit une moyenne de 66 logements/an depuis 1999). La part de résidences principales (68%) tend à diminuer, celle des résidences secondaires (22%) reste importante, le reste étant composé de 10% de logements vacants (dont 63% de logements anciens).

Le parc de logement se caractérise :

- par une part prépondérante (75%) de propriétaires occupants supérieure à la moyenne nationale qui est facilitée par les prix bas et accessibles du foncier, ce qui encourage la construction de maisons neuves au détriment du bâti ancien
- par la faible part de logements sociaux (2,4% du nombre de résidences principales) concentrés sur les deux bourgs centre du territoire qui offrent, pour les 2/3 d'entre-deux
- par la présence de grands logements individuels alors que la taille des ménages diminue (2,1 personnes par ménage)
- par une décélération assez franche de la construction de logements neufs surtout depuis 2017 avec un rythme moyen de 27 logements/an sur la période 2011 à 2020
- par un risque potentiel de mal-logement qui touchait, en tant qu'habitat indigne, 9% de propriétaires occupants en 2011

- par l'absence de PLH (Programme Local de l'Habitat) qui est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et d'OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) qui permet de pallier les phénomènes de vacances et d'améliorer l'habitat dégradé ou insalubre.

Diagnostic socio-économique

L'armature territoriale repose sur trois entités territoriales aux dynamiques socio-économiques différentes : un secteur nord-est dynamique sous l'influence de Cahors, les deux pôles structurants mais fragiles de Castelnau-Montratier et Montcuq et les communes très rurales au faible développement.

Trois zones d'activités économiques (ZAE) sont répertoriées en vue de leur extension dont une classée Zone d'Intérêt Régional (ZIR) autour de l'échangeur autoroutier.

Le diagnostic décrit une économie principalement agricole et tertiaire :

- l'agriculture reste l'économie première des territoires ruraux. En Quercy-Blanc, elle occupe une place prépondérante par son emprise sur le territoire, par son dynamisme et par la diversité des productions.

Elle représente 60% de l'espace et concentre 12% des actifs (5% pour le Lot et 1,4% pour la France), 22% des emplois sont orientés vers la qualité avec des productions labellisées (5 zones AOP et 18 zones IGP). L'activité agricole se caractérise par des cultures variées donnant l'image d'une campagne jardinée (prairies, cultures, vergers, vignes de tradition ancienne, élevage...). Le développement de cette économie a été rendu possible grâce à des sols favorables et aux investissements en irrigation.

Elle connaît :

- Une diminution structurelle des exploitations agricoles (de 45% de 1979 à 2010) et du nombre d'agriculteurs (20% de non reprises d'exploitations à court terme)
- Le maintien de la surface agricole avec des productions végétales spécialisées à forte valeur ajoutée (melon, vigne, légumes ou semences, mais le tabac est en déclin) et des élevages en faible diminution, une densité agricole qui reste élevée accompagnée par une diminution de la part de la main-d'œuvre

- le tertiaire, avec un tissu commercial majoritairement de proximité, des équipements et des services (2/3 des emplois), est essentiellement constitué de très petites entreprises (98% des établissements) concentrées sur les deux pôles (59% des emplois). Le dossier d'enquête établit une distinction entre l'économie présentielle et l'économie productive.

Il faut souligner la place de l'activité touristique, basée sur le tourisme vert, avec la pratique d'activités de pleine nature dont la randonnée, plutôt familial ou lié à la présence importante de résidences secondaires (75% des lits touristiques) qui est une piste de réflexion affichée par le projet de PLUi, avec comme point d'attraction le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle pour les pèlerins, qui traverse le territoire et emprunte le GR 65 de Conques à Moissac. Mais ce potentiel touristique et l'offre de loisirs restent encore à exploiter.

Equipements et services

Montcuq et Castelnaud-Montratier concentrent l'essentiel des établissements commerciaux du territoire et proposent une variété appréciable de services de santé (l'offre est bien présente mais reste insuffisante compte tenu du vieillissement de la population), de services scolaires, d'équipements sportifs et culturels.

La place et le rôle des deux bourgs restent importants en considération de leur poids démographique, en nombre d'emplois, de commerces et de services, mais leur rayonnement est érodé par l'explosion des mobilités qui a modifié les échelles de vie avec pour conséquence un phénomène de dévitalisation.

Les grandes infrastructures de transport sont absentes sur le territoire. Le Quercy Blanc, situé à l'écart des grands pôles urbains, dépend des accès routiers pour relier les polarités qui l'entourent, les villes les plus proches de Cahors et Caussade étant accessibles en une trentaine de minutes.

L'autoroute A20 ne bénéficie pas à l'ensemble du territoire et la RD 820 reliant Toulouse à Paris est la voie la plus empruntée (5700 véhicules/jours), mais la circulation sur l'intercommunalité reste fluide. On note également l'absence de desserte ferroviaire.

Dans ce contexte, les alternatives à la voiture individuelle (80% des déplacements domicile-travail) sont peu nombreuses.

Les réseaux

On relève parmi les enjeux importants, la couverture à la fibre optique du territoire qui devait s'achever vers 2022/ 2023.

En matière d'assainissement, le collectif couvre environ 32% de la population et le territoire est couvert par seize stations de traitement des eaux usées.

2.2 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PADD

Rappel : le PADD constitue le document directeur du projet de PLUi d'où découlent les OAP, le règlement et le zonage qui sont les documents du PLUi opposables aux tiers pour la délivrance d'une autorisation du droit du sol. Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés après diagnostic et fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

➤ Les orientations et objectifs du PADD

Le PADD du Quercy Blanc définit la stratégie de développement du territoire sur les treize prochaines années à l'horizon 2034, par déclinaison des objectifs du SCoT sur le fondement des critères structurants qui reposent sur **2 axes** et **5 grandes orientations** déclinées en **16 objectifs opérationnels**.

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

Orientation 1 : Valoriser la qualité du cadre de vie habité (2 objectifs)

Orientation 2 : Préserver le patrimoine territorial et la valeur paysagère du Quercy Blanc (4 objectifs)

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

Orientation 1 : Favoriser et accompagner le développement des activités économiques (4 objectifs)

Orientation 2 : Développer des capacités d'accueil adaptées (3 objectifs)

Orientation 3 : Préserver l'accès à l'emploi, aux équipements et services tout en réduisant les déplacements polluants (3 objectifs)

➤ **Compatibilité du PADD avec le SCoT**

Le porteur de projet, après comparaison des différentes mesures du projet de PLUi avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot et du bilan qui en résulte, conclue sur la compatibilité du document d'urbanisme présenté à l'enquête publique.

Les points forts de cette compatibilité sont la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la densité accrue en nombre de logements par ha, la prise en compte de l'enjeu paysager, la déclinaison d'une trame verte et bleue précise accompagnée de mesures de protections 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.

Les OAP sectorielles

Rappel: les OAP découlent des orientations générales et traduisent de manière opérationnelle les objectifs du PADD.

Elles permettent, dans le cadre d'un projet d'urbanisme global, de prévoir l'aménagement des secteurs d'ouverture à l'urbanisation (zones Au) sur des quartiers ou des secteurs à enjeux du territoire en définissant (après évaluation environnementale) les conditions d'aménagement et d'équipement.

L'objectif est d'éviter une urbanisation incohérente et non contrôlée et de servir de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Par ailleurs, l'esprit des OAP consiste à laisser plus de souplesse aux porteurs de projet tout en permettant de traduire les ambitions du PADD.

Elles complètent les règles en matière de programmation dans un rapport de compatibilité.

Ramenées au présent PLUi, les zones à urbaniser font systématiquement l'objet d'une OAP qui sont toutes situées en dehors des éléments de la TVB et des secteurs sujets à inondation.

33 OAP sont prévues, comportant 29 OAP « habiter le Quercy Blanc » et 4 OAP « activités économiques ». Chacune d'entre-elles est conçue en six étapes pour assurer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.

Elles sont réparties géographiquement et quantitativement de la façon suivante :

OAP « Habiter le Quercy Blanc »

Barguelonne-en-Quercy (3 pour 9 à 13 lots), Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie (5 pour 58 à 76 lots), Cézac (2 pour 10 lots), Lendou-en-quercy (1 pour 2 à 4 lots), Lhospitalet (5 pour 44 à 63 lots), Montcuq-en-Quercy (5 pour 6 à 28 lots), Montlaurun (1 pour 2 à 3 lots), Pern (2 pour 18 à 26 lots), Porte-du-Quercy (1 pour 9 lots) et Saint-Paul-Flaugnac (4 pour 12 à 40 lots).

Toutes sont à vocation résidentielles à l'exception d'une OAP à vocation touristique et activité de loisirs à Montcuq, d'une OAP mixte résidentielle et d'activités économiques à Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et une résidentielle avec mixité sociale et générationnelle à Castelnau-Montratier- Sainte-Alauzie également.

OAP « activités économiques »

Localisées à Barguelonne-en-Quercy, à Lhospitalet pour la ZAC CAHORS Sud, à Porte-du-Quercy et à Saint-Paul-Flaugnac.

2.3 Le règlement écrit et graphique

Le règlement du PLUi est composé de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage) qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N), avec les prescriptions mises en place sur le territoire
- le règlement écrit qui précise, pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'appliquent

Il est important de rappeler que par nature, les zones A et N sont inconstructibles sauf exceptions.

➤ Zonage arrêté dans le cadre du PLUi

Se rapportant au zonage du Quercy Blanc, on distingue **24** zones décrites dans le tableau ci-dessous, avec leur déclinaison fonctionnelle.

Les zones urbaines (U) : sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles ont été découpées en **7** secteurs : Ua, Ub, Uc, Up, Ux, Ux1e et Ul.

Les zones à urbaniser (AU) : peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent **7** secteurs : AUb, AUc, AUx, 1AUx1e, AUI, **2AU**, **2AUx**.

(le secteur 2AU, à vocation résidentielle, correspond à une zone dite « fermée » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, dans un deuxième temps du projet, à une amenée des réseaux et à une modification ou à une révision du PLUi sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de

services publics. Il en est de même pour **le secteur 2AUx** à vocation d'activités, de commerces et de services).

Les zones agricoles (A) : sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones à caractère agricole sont, pour l'essentiel, cultivées ou pâturées. Elles comprennent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs ou à des services publics qui sont compatibles avec une activité pastorale ou agricole.

Elles sont divisées en 5 secteurs : A, Ap, Ae, Aph, Ast.

Les zones naturelles et forestières (N) : regroupent les zones boisées, le réseau hydrographique et la ripisylve, les zones de risques et notamment une part des zones inondables (hors zones agglomérées), les continuités écologiques, et des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (site Natura 2000, périmètres de ZNIEFF).

Dans le cadre du PLUi, les zones naturelles ont été regroupées en 5 secteurs : N, NI, Np, Ne, Nst.

U	Zones urbaines à diverses destinations
AU / 2 AU	Zones à urbaniser à plus ou moins long terme et à diverses destinations
A	Zones correspondant aux espaces agricoles à conserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
N	Zones naturelles à conserver en raison de leur caractère naturel et boisé

Surfaces du PLUi	
U	627,70 ha
AU / 2AU	86,51 ha
A	28 543,40 ha
N	12 583,5 ha
Total	41 840,10 ha

Les zones U et AU/2AU représentent 1,70% de la surface du PLUi.

Ua	Ub	Uc	Up	Ux1e/Ux	Ul
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).					

- **Autres zonages ou identifications pour l'encadrement de la constructibilité en zone agricole, naturelle ou forestière**

1. Les zonages des secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

En rappel : le dispositif des STECAL permet certaines constructions et installation en discontinuité de l'urbanisation nécessaires à l'activité agricole qui peuvent être autorisées, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), par la collectivité qui porte le projet à la condition de rester exceptionnelles et justifiées et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, ceci en fonction des besoins et des circonstances locales.

Dans le cadre du PLUi du Quercy Blanc, 6 STECAL (3 en zone agricole et 3 en zone naturelle) sont prévus et identifiés dans le zonage (Ast ou Nst), répartis sur 4 communes du territoire, à vocation économique, mais aussi touristique, d'habitat ou d'exploitation agricole.

2. Identification des changements de destination des bâtiments

En rappel : le dispositif consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment et de valoriser le bâti traditionnel du territoire tout en limitant la consommation d'espace en passant d'une catégorie de destination à une autre après identification dans les documents graphiques de zonage.

Les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF et pour les zones naturelles à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Dans le cadre du projet de PLUi du Quercy Blanc, un nombre significatif de bâtis a été identifié, ce qui se justifie par le faible nombre de hameaux recensés comme constructibles.

Le dossier d'enquête sur le sujet annonce un potentiel global de 185 bâtiments ou ensembles de bâtiments recensés sur le territoire dont **70** (majoritairement composés de friches urbaines agricoles et tous situés en dehors des périmètres de réciprocity agricole) font l'objet d'une inscription au projet de PLUi pour entrer dans la destination « habitation » ou dans la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

NB : Je relève cependant que le décompte total des bâtiments est en réalité de 158, dont 150 sont validés par les communes concernées, et que les 70 changements destination retenus en dernier lieu ne sont pas précisés. Par ailleurs, les données chiffrées du projet de PLUi font état, pour la reconquête du bâti, de 70 à 80 unités par changement de destination.

3. Identification du patrimoine bâti, paysager et archéologique à préserver

En rappel, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et/ou paysager et être vigilant sur sa pérennité pour garantir sa transmission.

Au titre du PLUi, **186** éléments identifiés portent sur le patrimoine bâti, le petit patrimoine et le patrimoine paysager

4. Identification du patrimoine environnemental

En rappel : le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces

boisés, il est fait application du régime d'exception prévu pour les coupes et abattage des arbres.

Au titre du PLUi, ont été identifiés et assortis de prescriptions les haies, les arbres et alignements d'arbres remarquables, les zones humides, les murets en pierre sèche. Ces éléments font partie des mesures « Eviter-Réduire-Compenser ».

5. Identification des emplacements réservés

En rappel : Le dispositif consiste à réserver du foncier en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt général sur des sites ou espaces dont les collectivités n'ont pas la maîtrise foncière. C'est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée et qui limite le droit de construire.

Dans le cadre du PLUi, **53** emplacements réservés ont été délimités qui portent essentiellement sur de la voirie, l'aménagement d'espaces publics ou de voies piétonnières.

2.4 Le bilan chiffré du PLUi

Consommation d'espace antérieure

Constat

La CCQB est un territoire peu urbanisé du fait de sa vocation agricole dominante. Les enveloppes urbaines identifiées en dehors des bourgs sont souvent peu étendues et présentent des possibilités de densification limitées.

Statistiques

- les PLU et les cartes communales ont consommé 730 ha de zones dédiées à l'urbanisation essentiellement pour l'habitat (un rythme de 46 logements/an, de 2007 à 2016 supérieur au nombre d'habitants accueillis), mais une production en baisse depuis et une croissance différenciée selon les communes au bénéfice de celles situées dans l'aire urbaine de Cahors.
- Plus de 100 ha ont été utilisés pour l'habitat entre 2008 et 2018
- la tache bâtie qui couvre 1,6% du territoire a augmenté de 17% entre 2008 et 2016 et progresse également plus vite que la population
- la taille moyenne des parcelles pour les constructions neuves qui s'élève à 3300 m² soit 3 logements/ha, pouvant atteindre 5000 m² pour les communes les plus rurales, avec un taux de remplissage global faible de 45%, reste élevée mais peut s'expliquer par le caractère très rural de l'intercommunalité
- pendant la décennie antérieure, 95% de la production urbaine s'est faite en extension
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimée sur les dix dernières de 2012 à 2022 est de 47,4 ha ou 53,7 ha selon les sources d'études (cadastre ou centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), arrondi par le porteur de projet à **50 ha** (dont 68% d'espaces agricoles et 32% d'espaces

naturels) en voie de ralentissement significatif (8 ha pour la période 2008-2018 puis autour de 5 ha de 2012 à 2022.), Lhospitalet ayant consommé le plus d'espace

Objectifs du PLUi

Constat

Le potentiel de densification est plus faible dans les centres anciens déjà denses, les tissus pavillonnaires offrent davantage de possibilités (lots disponibles dans les lotissements, grandes parcelles bâties...) et est estimé, après rétention foncière, à 23 ha réellement mobilisables dont 17,75 ha en dents creuses et 5,3 ha en jardins (rétention de 75 % sur les jardins et de 50 % sur les dents creuses).

Données chiffrées

Les données suivantes laissent entrevoir des nuances chiffrées résultant de périodes différentes d'élaboration du PLUi qui s'est étalée sur plus de quatre années.

Après interrogation du bureau d'études et du porteur de projet il convient de distinguer plusieurs phases qui correspondent à des temps différents de renseignement des statistiques, depuis l'arrêt du projet à la période récente qui a précédé l'ouverture de la présente enquête publique, ce qui a permis d'actualiser et d'identifier au plus près de la réalité les besoins réels de la collectivité.

En amont de l'élaboration du projet, le nombre de logements à produire (comprenant les logements à construire, les changements de destination et la résorption de la vacance) a été estimé à 660, puis après approbation du zonage présenté au moment de l'arrêt du PLUi ramené à 618 pour être définitivement stabilisé à **646** (source « mémoire en réponse du porteur de projet » du 3 août 2023, tableau page 24) **pour présentation à l'enquête publique**, avec les précisions suivantes :

- scénario de croissance démographique : basé sur l'accueil d'une cinquantaine d'habitants par an
- objectif de logements à construire : 533 dont 263 en densification et 270 en extension pour moitié concentrés sur les deux pôles de Castelnaud et Montcuq
- objectif de densification : 24 ha en résidentiel réellement mobilisables (forte rétention foncière) et 2,4 ha pour le développement économique
- objectif de reconquête du vacant : 70 unités par changement de destination (majoritairement des friches urbaines agricoles), 43 par réhabilitation des logements vacants (dont 35 sur les polarités)
- objectif d'extension (surfaces à rendre constructible) 86 ha environ en zones ouvertes et fermées, dont 52,05 ha dédiés à l'habitat (pour 37,33 ha ouverts à l'urbanisation et 14,72 ha fermés à l'urbanisation), 18,31 ha pour les activités économiques (dont 16,22 ha ouverts à l'urbanisation et 2,09 fermés à l'urbanisation) et 16 ha pour les activités de loisirs ouverts à l'urbanisation

- objectif de superficie moyenne des terrains : 1700 m² (soit 15 à 20% de réduction)
- enveloppe foncière dédiée : de 100 à 110 ha
- diminution prévue de 35 à 40% de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, voire atteindre et dépasser 50% des ENAF
- passage de 160 ha de surfaces ouvertes à la construction à vocation d'habitat dans les PLU et les cartes communales actuellement en vigueur à 37,33 ha dans le projet de PLUi

2.5 L'évaluation environnementale et les indicateurs de suivi

Rappel : il est utile de souligner l'importance de la démarche d'évaluation environnementale qui est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un document de planification comme le présent projet de PLUi.

Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés du PLUi sur l'environnement et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

➤ Etat initial de l'environnement

Patrimoine naturel et biodiversité

La diversité des milieux naturels traduit la richesse environnementale exceptionnelle du territoire avec des secteurs peu impactés par l'activité humaine favorables à la présence et à la reproduction des espèces animales.

Parmi les éléments naturels structurants du territoire, on relève :

- **trois** sites classés d'intérêt communautaire Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » portant sur des ZSC (Zones Spéciales de Conservation), particulièrement protégées, qui occupent peu de surface sur les cinq communes concernées (l'essentiel des surfaces comprises dans les sites Natura 2000 sont identifiées dans le zonage graphique en zones Ae et Ne).

- Les ZNIEFF : (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

En rappel : ces zones sont un programme d'inventaire et un outil permettant la conservation des milieux naturels et des espèces animales et végétales mais n'ont pas de portée réglementaire. Elles sont notamment utilisées pour les évaluations environnementales.

Au niveau intercommunal, on recense **1** seule ZNIEFF de type 2, aux enjeux de biodiversité moins prononcés et un nombre conséquent de ZNIEFF de type 1, réparties sur **25** sites, présentant un grand intérêt biologique ou écologique (serres, pechs, prairies naturelles ou humides, pelouses sèches, landes, bois, quelques plateaux et coteaux...)

- La TVB Trame Verte (milieux boisés et ouverts) et Bleue (cours d'eau, retenues et zones humides) vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges écologique pour la circulation des espèces animales et végétales et leur assurer leur cycle de vie

Dans le PLUi, 6 sous-trames déclinées en réservoirs de biodiversité et en corridors écologiques ont été définies et sont identiques à celles du SCoT (milieux aquatiques, humides, thermopiles ouverts - en tant qu'organismes qui ont besoin d'une température élevée pour vivre et présents dans les landes et les pelouses -, milieux boisés, milieux rocheux, milieux cultivés et bocagers). La majorité des réservoirs de biodiversité sont situés dans les ZNIEFF

- Pour la faune et la flore, on dénombre de nombreuses espèces animales protégées à fort intérêt patrimonial (Milan royal, Circaète Jean-le-Blanc, Aigle botté, grands gibiers, lézard ocellé ou reptile méridional et les principales plantes floristiques sont représentées par des plantes grasses ou des plantes annuelles comme le Cumin des prés, la Sauge des prés, des orchidées

Ressources, risques et nuisances

La ressource en eau connaît une forte vulnérabilité sur la cause et les vallées principales (pratiques agricoles, rejets d'assainissement domestique, saison touristique) mais reste de bonne qualité. Deux captages AEP sont recensés dont l'un d'entre-deux ne bénéficie pas de périmètre de protection approuvé. La présence d'un système d'irrigation est un facteur déterminant du potentiel de production du secteur agricole.

La ressource énergétique. Le Quercy Blanc ne disposant pas de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le SCoT et le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) constituent les documents de référence pour les enjeux climatiques et énergétiques, en soulignant que le PETR Grand Quercy est engagé sur une démarche TEPOS (Territoires à énergie positive qui est un réseau réunissant les territoires membres afin de construire une trajectoire vers la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le développement des infrastructures pour atteindre 100% d'énergies renouvelables d'ici 2050).

Le territoire est en situation de précarité énergétique, en voie d'accentuation, marquée par une forte consommation qui résulte des déplacements en voiture individuelle, de l'action de l'agriculture et de l'habitat (qui concentrent 70% des émissions de GES).

Il dispose d'un potentiel intéressant de production d'énergies nouvelles (avec en particulier deux projets de réseau de chaleur prévus sur les pôles de Castelnaud et de Montcuq), se caractérise par l'absence d'hydroélectricité, n'a pas de projet identifié en faveur du développement de l'éolien alors que le photovoltaïque est encouragé en vue de l'installation de panneaux à usage d'autoconsommation sur les polarités existantes.

La qualité de l'air : le projet de PLUi ne donne pas de précisions et de statistiques sur ce point en indiquant que le plan régional pour la qualité de l'air datant de 2008 est la seule source de données identifiées par le SCoT.

Les inondations : l'intercommunalité a élaboré un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) « Petite Barguelonne » et s'appuie sur la cartographie des zones inondables pour

les autres cours d'eau, avec un effort à accomplir pour la réalisation des plans communaux de sauvegarde.

Autres aléas et risques identifiés, celui des mouvements de terrains (MDT), très présents sur le territoire, mais concernent surtout le risque résultant du retrait et gonflement des argiles, généralisé sur le Quercy Blanc. Le transport de matières dangereuses, les feux de forêt et les nuisances sonores ne font pas l'objet de précisions particulières sur le dossier d'enquête.

Les risques industriels comme les ressources liées au sous-sol ne sont pas pertinents sur le territoire, donc sans objet pour l'impact éventuel du PLUi.

➤ **Les incidences du projet sur l'environnement**

Méthodologie adoptée

La démarche d'évaluation environnementale s'est attachée à réaliser des inventaires sur la faune, la flore, les milieux naturels des espaces territoriaux libres susceptibles d'être urbanisés et porte sur un grand nombre de parcelles identifiées (928), avec une approche préférentielle sur les milieux naturels.

Les niveaux d'enjeux

Ils résultent de l'établissement du diagnostic du territoire et de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Quatre niveaux d'enjeux ont été définis, allant de faible, moyens, forts à très forts déclinés *dans le tableau ci-dessous*.

Les plus forts enjeux écologiques correspondent aux zones humides et aux ripisylves parties prenantes de la TVB, associés à des enjeux forts représentés par les pelouses sèches typiques, jouant un rôle important pour la TVB, les boisements en tant que corridor, les haies bocagères, les murets de pierres sèches et les landes.

Enjeux	Type de végétations
Faible	Prairie artificielle labourée et culture Zone rudérale/jardin ornemental/potager Prairie très dégradée/rudéralisée (intrants, sursemis, pâturage intensif) Friche Plantation de résineux
Moyen	Prairie naturelle plus ou moins dégradée (fauche et/ou pâturage extensif) Pelouse sèche plus ou moins dégradée Bois de feuillus et/ou résineux (jeune, petite surface ou très entretenu...) Verger enherbé
Fort	Pelouse sèche faiblement dégradée et typique, point d'eau/cours d'eau Boisement en bon état, jouant un rôle de corridors ou grand ensemble (réservoir) Haie bocagère, à plusieurs strates et diversifiée Muret de pierres sèches en bon état Landes
Très fort	Zone humide, ripisylve

Evaluation des incidences potentielles brutes sur l'environnement (effectuées à la parcelle) avant application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sur une surface de **314 ha**, référencées dans le *tableau qui suit* :

- 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

Application des mesures ERC

En rappel : ce dispositif permet d'éviter, de réduire ou de compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement.

- *Les mesures d'évitement*

Elles portent sur :

- la protection de la quasi-totalité des haies, arbres remarquables et murets
- l'évitement des boisements, des zones humides et des secteurs de pelouses sèches à enjeux

Résultat des incidences résiduelles découlant de l'application des mesures d'évitement

Ces mesures ont pour effet, entre le projet de zonage initial et le projet final, de réduire la surface des espaces libres susceptibles d'être urbanisés de **16%** (327 ha ramenés à 275 ha).

La valeur de 327 ha correspond à la surface totale des parcelles analysées sur le terrain par le bureau d'étude lors du premier zonage et la valeur de 275 ha correspond au reste de surfaces urbanisables dans le zonage pour arrêt.

- *Les mesures de réduction*

Elles concernent :

- le déplacement des murets ou cordons de pierres sèches pour remontage sur un linéaire équivalent en cas d'impossibilité d'appliquer la mesure d'évitement, ceci afin d'éviter la destruction potentielle d'espèces protégées (reptiles notamment)

- l'application des prescriptions réglementaires habituelles durant la phase chantier avec notamment : l'adaptation des travaux de terrassement et de dévégétalisation, d'août à octobre, pour protéger la faune, en dehors des périodes de reproduction et du choix des sites de reproduction ainsi que du temps de léthargie des espèces de « sang-froid » en hiver et le maintien d'une bande enherbée de 10 mètres en bordure des cours d'eau

- la prise en compte, en cas d'urbanisation à proximité d'une zone humide, de la présence impérative de la gestion et de l'alimentation en eau pour ne pas perturber le fonctionnement hydrologique avec la nécessité de réaliser une étude hydrologique approfondie du site pour limiter les impacts

Résultat des incidences résiduelles découlant de l'application 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

Il ne reste plus d'impact résiduel fort ou très fort après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction.

	Impacts résiduels (ha)	Impacts bruts (ha)
Nul	52,47	19,14
Faible	222,58	202,02
Moyen	24,26	34,98
Fort	0	42,29
Très fort	0	0,86
Potentiellement faible	9,26	7,74
Potentiellement moyen	5,39	0,08
Potentiellement fort	0	6,85
TOTAL	314 ha	

Le tableau montre l'évolution des incidences avant et après les mesures d'évitement et de réduction (passage de 50 ha à impacts bruts à aucun impact résiduel).

Le bilan

Au vu de ces résultats, le porteur de projet en conclut qu'il n'est **pas nécessaire de proposer des mesures de compensation**, l'urbanisation envisagée ne présentant que des impacts nuls, faibles ou moyens.

Il est précisé que les incidences sur les sites Natura 2000 et l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire peuvent être qualifiées de négligeables mais avec toutefois des nuances. En effet, certaines parcelles ont été urbanisées depuis le début de la procédure en 2018 et les impacts potentiels qui peuvent en résulter ne doivent pas être imputables au présent PLUi : c'est le cas de l'urbanisation avancée au sein du site Natura 2000 « Pelouses et serres du Quercy »

Par ailleurs, des rajouts de zonage sont intervenus juste avant l'arrêt du PLUi avec pour conséquence l'impossibilité de visiter les terrains concernés.

Les indicateurs de suivi

L'évaluation régulière de l'application des documents d'urbanisme est obligatoire et constitue un élément déterminant dans le processus d'évaluation environnementale permettant de suivre et de conduire le bilan du PLUi tout au long de sa mise en œuvre et pouvoir le faire évoluer si nécessaire.

A ce titre, **32** critères et indicateurs ont été retenus à ce titre dans le cadre du projet de PLUi.

3 - L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

3.1 Avis des PPA et de l'autorité environnementale

17 contributeurs au projet de PLUi (incluant les 10 communes de l'intercommunalité) ont émis un avis sur 37 services ou organismes sollicités, soit à peine la moitié des réponses, ce qui

constitue un retour relativement faible et est surtout dommageable pour l'expertise critique du projet.

- le 6 avril 2023 pour l'Autorité Environnementale
- le 3 avril 2023 pour la préfète du Lot (service prospective et politiques de développement durable de la Direction Départementale des Territoires), avec avis favorable sous réserves
- le 17 février 2023 pour le Département du Lot
- le 31 mars 2023 pour la Chambre d'Agriculture du Lot, avec avis favorable sous réserves
- le 5 avril 2023 pour l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, sans remarques particulières
- le 16 mars 2023 pour l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- le 24 janvier 2023 pour l'Agence Régionale de Santé Occitanie (délégation départementale du Lot)
- en décembre 2022 pour les dix communes composant l'intercommunalité

Deux avis supplémentaires ont été rajoutés au dossier en cours d'enquête par bordereau de versement, celui la communauté de communes du Grand Cahors du 8 juin 2023, qui n'était pas parvenu à son destinataire, et celui sous forme de contribution du SCoT de Cahors et du Sud du Lot du 8 septembre 2023, qui n'avait pas été formalisé dans les délais.

Par ailleurs, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans sa séance du 31 mars 2023, a rendu un avis favorable avec des réserves, les principales portant sur les STECAL et la demande de réduction du potentiel urbanisable dans le projet.

Synthèse des avis

Un projet globalement correct

De manière générale, les avis et recommandations portés par les personnes publiques associées donnent crédit à la qualité du dossier présenté à l'enquête publique et à l'élaboration de ce premier PLUi du territoire qui, en rappel, était couvert par un 9 PLU, 12 cartes communales et 2 RNU, avec toutefois de fortes nuances d'appréciations selon les services contributeurs et les thématiques du PLUi abordées.

Parmi les points positifs on relève

- le projet de PLUi qui a pour principale vertu de doter l'ensemble du territoire d'un document de planification unique constituant une base réglementaire homogène avec une vision prospective, et en ce sens il s'agit d'une avancée significative en vue de la préservation de l'espace rural et des paysages reconnus comme une caractéristique identitaire majeure du Quercy Blanc
- le projet de PLUi qui opère un virage sensible par rapport aux modes d'urbanisation des 50 dernières années producteurs de mitage et d'urbanisation diffuse

- les orientations et objectifs du SCoT qui sont largement respectés
- la qualité des contributions paysagères et naturalistes dans l'état initial de l'environnement
- la politique énoncée pour le secteur agricole qui répond de manière satisfaisante aux enjeux du territoire
- les enjeux dans le domaine de l'eau et de l'assainissement qui sont globalement pris en compte

Mais des corrections à apporter sur des points de faiblesse identifiés

Des écarts pour atteindre certains objectifs des politiques publiques restent à combler.

Les observations sur le scénario et les lignes directrices de développement du PLUi avec les prescriptions correctives qui en découlent font état d'un certain nombre de points de faiblesses ou de fragilités.

Les principales insuffisances du projet de PLUi pointées par les services susceptibles d'affecter significativement l'environnement portent principalement :

- *sur les projections démographiques et les besoins en logements*
- *l'urbanisation et la maîtrise de la consommation de l'espace*
- *la qualité de l'évaluation environnementale*
- *la prise en compte de la transition énergétique et climatique*

✓ ***Les projections démographiques et les besoins en logements***

Les perspectives de croissance démographique et de création de nouveaux logements sont estimées trop optimistes.

- la prévision de croissance démographique (d'après le PADD), estimée entre 40 et 50 habitants/an (soit une fourchette de 495 à 550 d'habitants supplémentaires sur 11 ans) est jugée ambitieuse au regard des différentes dynamiques enregistrées dans ce domaine et des projections de l'INSEE, l'Autorité Environnementale n'hésitant pas à qualifier de choix politique ce scénario d'évolution non justifié
- la justification du nombre de logements neufs prévus n'est pas étayée et le rythme de construction prévu (505, soit 45/an) est supérieur au nombre de logements commencés sur 10 ans (275, soit 30/an) alors que la tendance actuelle est constatée à la baisse

✓ ***L'urbanisation et la maîtrise de la consommation de l'espace***

De manière générale, il est rappelé que le mode d'urbanisation du territoire qui était caractérisé par des constructions pavillonnaires récentes très consommatrices d'espace impactant l'environnement ne doit pas être considéré comme un modèle à suivre.

- la consommation d'espace envisagée pour les besoins en logements (95 ha dont la moitié, 50 à 55 ha, en extension de l'urbanisation) en comparaison de la décennie passée (47,4 ha)

est excessive. Au regard de la loi Climat et Résilience, la sobriété foncière attendue devrait conduire à une consommation de 23,7 ha toutes destinations confondues d'ici 2031

- le document « Point de vue de l'Etat » de la DDT de juin 2019 révèle que les zones à urbaniser ont été jusqu'à présent surdimensionnées et très faiblement investies : sur 232 hectares, seuls 36 ont été bâtis, soit 15,9 % de la surface disponible se traduisant par des constructions implantées au gré des opportunités foncières sur de grands terrains en milieu de parcelle

- la DDT indique également des pistes d'économies de surfaces urbanisables de l'ordre de 30 ha qui pourraient sortir du prévisionnel de consommation d'espaces

- les objectifs chiffrés pour les autres usages, à vocation économique en particulier, ne sont pas définis

- La collectivité se doit de mettre en place une politique plus volontariste afin de mieux mobiliser le bâti existant et réviser à la baisse les besoins en extension en présentant l'ensemble des potentiels constructibles des zones urbaines pour réduire le besoin foncier

- il n'est pas tenu compte de certains espaces planifiés (STECAL, emplacements réservés notamment). La chambre d'agriculture préconise de retirer le STECAL à vocation agricole prévu à Pern et la DDT demande d'assimiler les zones NI (zone naturelle de loisir) en STECAL

- les programmes en cours qui ont permis d'identifier des secteurs bâtis à réhabiliter sur les communes de Castelnau et Montcuq labélisées dans le cadre de l'opération « Petites villes de demain » ne sont pas évoqués

✓ **La qualité de l'évaluation environnementale**

- l'analyse des incidences sur les secteurs amenés à être impactés par le PLUi est centrée sur les seuls enjeux naturalistes et ne met pas assez l'accent sur les paysages, la ressource en eau, les risques et les nuisances

- Il est déploré le peu de réelles mesures de protections opérationnelles : la TVB n'est pas clairement retranscrite dans les documents opposables au PLUi pour bénéficier d'une protection stricte et les zones humides ne sont pas assez identifiées pour être protégées de l'urbanisation

- l'analyse des incidences est incomplète pour les secteurs à plus forts enjeux et la séquence ERC doit être reprise en privilégiant les mesures d'évitement

- revoir le mécanisme de suivi avec des indicateurs simples et calculables assortis d'un point zéro et supprimer les indicateurs peu utiles à l'évaluation des incidences sur l'environnement

- l'articulation du PLUi avec les plans et programmes de niveau supérieur reste limitée au plan de gestion du SCoT sans faire apparaître les prescriptions du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne) et du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation Adour-Garonne)

- aucune analyse n'a été effectuée sur le secteur 1Aux1e de la zone d'activités de Cahors Sud à Lhospitalet
- Réévaluer certains zonages afin de permettre la préservation des abords de monuments historiques ou des qualités paysagères (habitat diffus, périphérie des bourgs, quartiers distendus, phénomène de mitage...) et ajuster des dispositions du règlement écrit incompatibles avec la gestion des abords des monuments historiques
- les analyses pour la localisation et la préservation des entités paysagères doivent être complétées (extension et entrée des bourgs ou hameaux, ZAE, abords du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle)
- l'ARS signale que le PLUi ne tient pas compte des enjeux liés à la présence de l'ambroisie et du moustique tigre
- l'analyse de la ressource en eau, l'un des grands objectifs du PADD, reste pourtant insuffisante et sa disponibilité n'est pas analysée au regard de l'adéquation ressource et besoins dans le cadre du projet de développement urbain et de la répartition des usages (population, agriculture et tourisme), alors que la totalité du territoire est classée en « zone de répartition des eaux » caractérisée par une insuffisance non exceptionnelle de la ressource
- la protection du captage de Castelnaud, dépourvu de servitude, situé en zone A et en zone Ae autorisant des constructions, n'est pas assurée
- l'état des réseaux d'assainissement par rapport aux zones de développement ne font l'objet d'aucune analyse et la nécessité de réserver du foncier pour le remplacement ou la réhabilitation de la station de traitement des eaux usées de Montcuq, qui a plus de 30 ans, doit être prise en compte
- l'enjeu inondation aurait dû être intégré à la démarche d'évaluation environnementale en présentant un croisement cartographique des zones inondables et du zonage du PLUi
- on enregistre l'absence d'une OAP thématique sur l'environnement portant sur les continuités écologiques qui est une obligation réglementaire

✓ ***La transition énergétique et climatique***

- la communauté de communes n'a pas défini de stratégie territoriale portant sur les énergies renouvelables
- il est demandé de rechercher une moindre dépendance aux énergies fossiles pour mieux maîtriser les déplacements urbains dans un territoire très fortement dépendant de l'automobile
- un seul zonage correspondant à un parc photovoltaïque existant est identifié sur Lhospitalet
- il est préconisé de localiser et d'identifier les secteurs potentiels de développement des Enr sur des sites dégradés

3.2 Mémoire en réponse du porteur de projet

Le porteur de projet a produit son mémoire en réponse daté du 3 août 2023, en prenant soin de répondre point par point à chacun des contributeurs. Le document, composé de 58 pages, est clair et de lecture facile. Il comprend une partie dédiée aux réponses des avis des contributeurs, une annexe 1 qui actualise le projet foncier du PLUi et une annexe 2 consacrée à la synthèse des avis des contributeurs par commune et par secteur impliquant la consommation d'ENAF.

NB : les éléments de langage développés dans le mémoire en réponse sont, pour l'essentiel, repris dans la troisième partie du rapport dédiée aux conclusions et à l'avis motivé (avantages et inconvénients du projet et bilan du projet).

4 - L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 30 mai 2023 du président du tribunal administratif de Toulouse M. Christian RESSEGUIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

4.2 Phase préparatoire à l'enquête

Une réunion préparatoire fixant les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête, s'est déroulée le 23 juin 2023, à Castelnau-Montratiér-Sainte-Alauzie, siège de la communauté de communes du Quercy Blanc, en présence de M. Bernard Vignals, Président de la communauté de communes, de M. Jean-Luc Estradel, vice-président communautaire chargé de l'urbanisme et de l'habitat, de Mme Elodie Savy, chargée de mission urbanisme et de M. Christophe Prunet, du bureau d'études « Cairn Territoires » en qualité de chef de projet pour l'animation et le pilotage de la démarche du projet de PLUi.

A noter que Mme Cécile Lenormand a succédé à Mme Savy à compter du 16 août 2023.

A l'issue, l'enquête publique a été ouverte par arrêté du 25 juillet 2023 du président de la communauté de communes sur une durée de 33 jours consécutifs du 4 septembre au 6 octobre 2023.

Les locaux de la communauté de communes du Quercy Blanc étaient désignés comme siège de l'enquête.

4.3 Mesures de publicité

Information du public

Les publications de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans la presse ont été effectuées dans deux journaux régionaux ou locaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du Lot, conformément à la procédure légale, soit 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelées ensuite dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

- La vie Quercynoise, 17 août 2023 et le 7 septembre 2023
- La dépêche du midi, le 17 août 2023 et le 7 septembre 2023

Cet avis a également été affiché au siège de la communauté de communes du Quercy Blanc et à la mairie de chacune des dix communes du territoire, ainsi qu'à la mairie annexe de Saint-Paul-de-Loubressac, pendant toute la durée de l'enquête et annexé au dossier d'enquête.

La réalité de cet affichage a été certifiée par le président de la communauté de communes et par le maire de chaque commune pour leur affichage respectif.

Consultation du dossier d'enquête

Pendant les heures d'ouverture des bureaux, les pièces du dossier d'enquête pouvaient être consultées par le public :

- sur support papier au siège de la communauté de communes et à la mairie de Montcuq-en-Quercy-Blanc
- sur un poste informatique dédié dans les mairies de Cézac, Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie, Lhospitalet, Lendou-en-Quercy, Saint-Paul-Flaunac, Barguelonne-en-Quercy, Montlauzun, Porte-du-Quercy et Pern

Toute personne pouvait également consulter le dossier d'enquête sur le site internet de la communauté de communes, ainsi que sur le site internet des communes de Castelnau Montratier-Sainte-Alauzie, Cézac, Montcuq-en-Quercy-Blanc, Pern, Porte-du-Quercy, Saint-Paul-Flaunac et Lhospitalet.

Dépôt des observations du public

- par écrit, sur les registres d'enquête disponibles dans les dix communes de la communauté des communes et au siège de la communauté des communes
- par courrier postal, au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de la communauté de communes
- par voie numérique : par courrier électronique et sur le registre numérique mis en place à cet effet
- dans le cadre des permanences exercées par le commissaire enquêteur

Les observations émises par le public étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes à l'exception des contributions déposées pendant les permanences qui étaient retranscrites par mes soins sur un tableau général Excel où étaient consignées l'ensemble des observations émises pendant l'enquête.

Pour être recevables, les contributions du public, quel que soit le support utilisé, devaient être déposées avant la clôture de l'enquête publique, le 6 octobre 2023 à 17h00, dernier délai.

4.4 Permanences du commissaire enquêteur

Le parti pris par les élus était de répartir les permanences sur les dix communes du territoire et au siège de la communauté de communes selon le principe de tenir deux permanences (une le matin et une le soir) sur une journée.

De ce fait, le commissaire enquêteur a tenu **seize** permanences selon le calendrier ci-dessous.

Date	Lieux et horaires	
	9h-12h00	14h00-17h00
Le 04/09/2023	Commune de Castelnau <u>Montratier-Sainte Alauzie</u> : siège de la CCQB	Commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc : Mairie
Le 08/09/2023	Commune de Saint-Paul-Flaugnac : Mairie annexe de Saint-Paul-de-Loubressac	Commune de <u>Lendou-en-Quercy</u> : Mairie
Le 14/09/2023	Commune de Porte-du-Quercy : Mairie (Le <u>Boulve</u>)	Commune de Lhospitalet : Mairie
Le 18/09/2023	Commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc : Mairie	Commune de Montlauzun : Mairie
Le 22/09/2023	Commune de Castelnau <u>Montratier-Sainte Alauzie</u> : Mairie	Commune de Cézac : Mairie
Le 27/09/2023	Commune de <u>Pern</u> : Mairie	Commune de <u>Barguelonne-en-Quercy</u> : Mairie
Le 03/10/2023	Commune de Saint-Paul-Flaugnac : Mairie annexe de Saint-Paul-de-Loubressac	Commune de Lhospitalet : Mairie
Le 06/10/2023	Commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc : Mairie	Commune de Castelnau <u>Montratier-Sainte Alauzie</u> : Mairie

Le public pouvait se rendre, avec ou sans prise de rendez-vous, à la permanence de son choix, et n'était pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

5 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Climat général

Aucun incident n'a été enregistré au cours de l'enquête qui s'est déroulée dans un bon climat général. Le commissaire enquêteur a pu bénéficier, à sa demande ou spontanément de la part de ses interlocuteurs, de toutes les informations et précisions susceptibles de favoriser son bon déroulement.

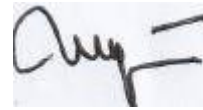
5.2 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête est intervenue le 6 octobre 2023 à 17h00.

Les registres d'enquête ont été réceptionnés le 9 octobre 2023 au siège de la communauté de communes du Quercy Blanc. A l'issue, le commissaire enquêteur a procédé, sur place, à leur clôture.

Fait à Albi, le 3 novembre 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Resseguié', with a horizontal line extending from the end of the signature.

Christian RESSEGUIER

Deuxième partie

Les observations du public

Cette enquête a suscité un vif intérêt du public qui s'est rendu en nombre dans les seize permanences réparties sur le territoire communal et qui s'est également manifesté au moyen des outils classiques ou numériques mis à sa disposition par la collectivité.

a) Les outils mis à la disposition du commissaire enquêteur

Le Système d'Information Géographique (SIG) pour l'identification des parcelles des pétitionnaires s'est révélé improductif en raison de l'impossibilité d'effectuer des recherches par parcelle ou par propriétaire.

La recherche à partir du Géoportail de l'urbanisme autorise cette recherche mais ne présente qu'un intérêt mineur car il ne donne que la lecture du zonage antérieur à l'enquête publique qui, je le rappelle, comprenait 12 cartes communales, 9 PLU et 2 RNU.

Au final, une perte de temps substantielle en particulier pendant les permanences et le recours classique à la lecture des cartes de zonage.

b) Méthodologie

Les observations orales ou écrites du public ont été enregistrées au fur et à mesure de leur disponibilité résultant de la tenue des permanences, des requêtes déposées par le public par courrier, courriel ou sur le registre numérique.

Les contributions présentant un caractère d'intérêt général sont rattachées à la communauté de communes du Quercy Blanc et répertoriées sous l'appellation « Toutes ».

Les requêtes n'ont pas été regroupées par thèmes mais ont fait l'objet d'un traitement individuel.

Toutes les observations émises par le public ont été transmises au porteur du projet lors de la remise du procès-verbal de fin d'enquête qui est intervenue dans le délai réglementaire, soit dans les 8 jours suivants la clôture de l'enquête.

Pour répondre à l'attente des élus de la communauté des communes et à celle du public un avis ou commentaire personnel a été porté sur chaque observation émise.

Abréviations utilisées pour identifier les supports d'expression

POS : voie postale

REN : registre numérique

RP = registre papier

MAIL = messagerie

PER = permanence du commissaire enquêteur

Abréviations utilisées pour identifier les communes et la communauté de communes

Barguelonne : BARG

Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie : CAST

Cézac : CEZ

Communauté de communes du Quercy Blanc : CCQB

Lendou : LEND

Lhospitalet : LHOS

Montlaurun : MONTL

Montcuq : MONTC

Pern : PERN

Porte-du-Quercy : PORTE

Saint-Paul-Flaugnac : SPF

Abréviations utilisées pour identifier les permanences

Matin : AM

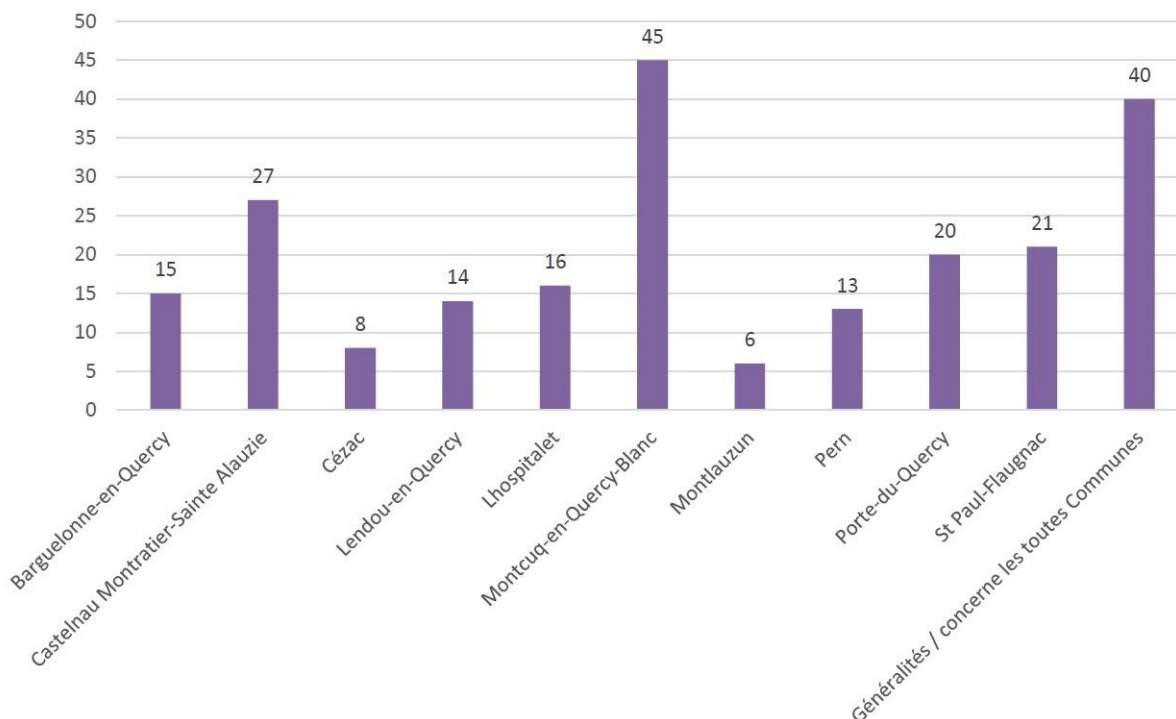
Après-midi : PM

c) Bilan comptable

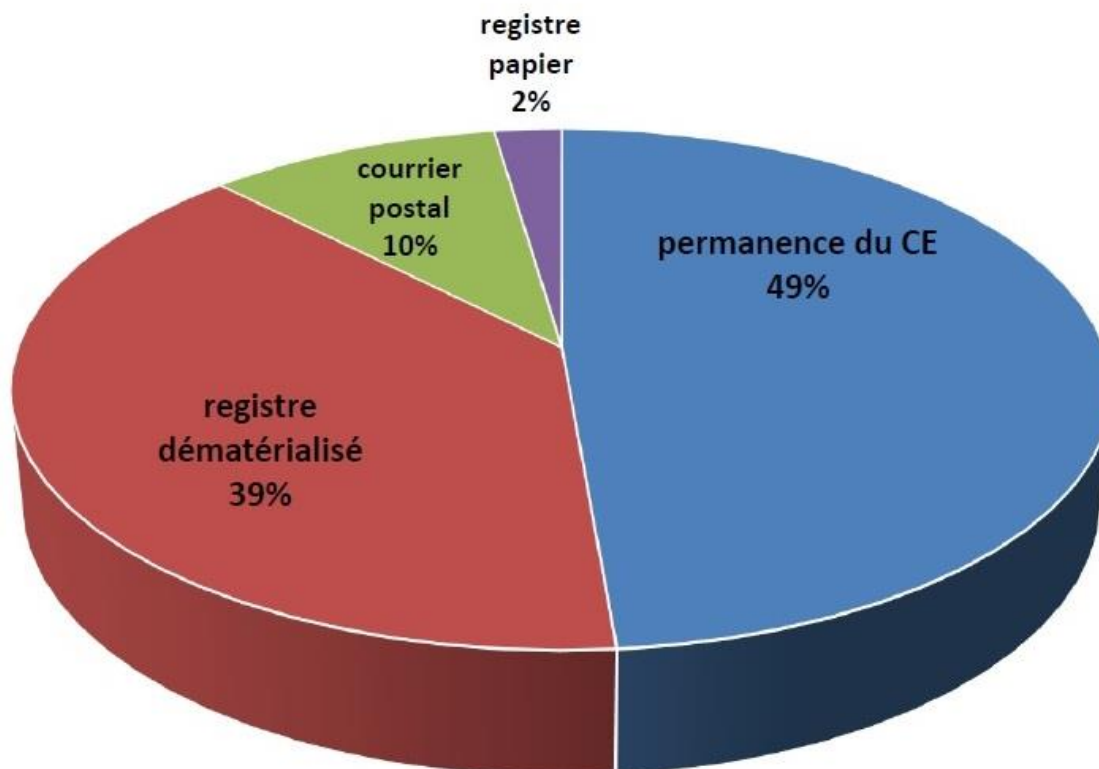
La participation du public s'élève à **223 observations** dont 49% relèvent des permanences du commissaire enquêteur, 39 % du registre numérique et mails, 10% du courrier postal et 2% du registre papier. Les deux bourgs centre de Montcuq et Castelnau-Montratier concentrent 32 % des interventions. 2946 téléchargements et 347 visiteurs uniques ont été recensés.

Les représentations graphiques ci-dessous ne tiennent pas compte des compléments apportés sur des contributions déjà comptabilisées pour éviter les doublons.

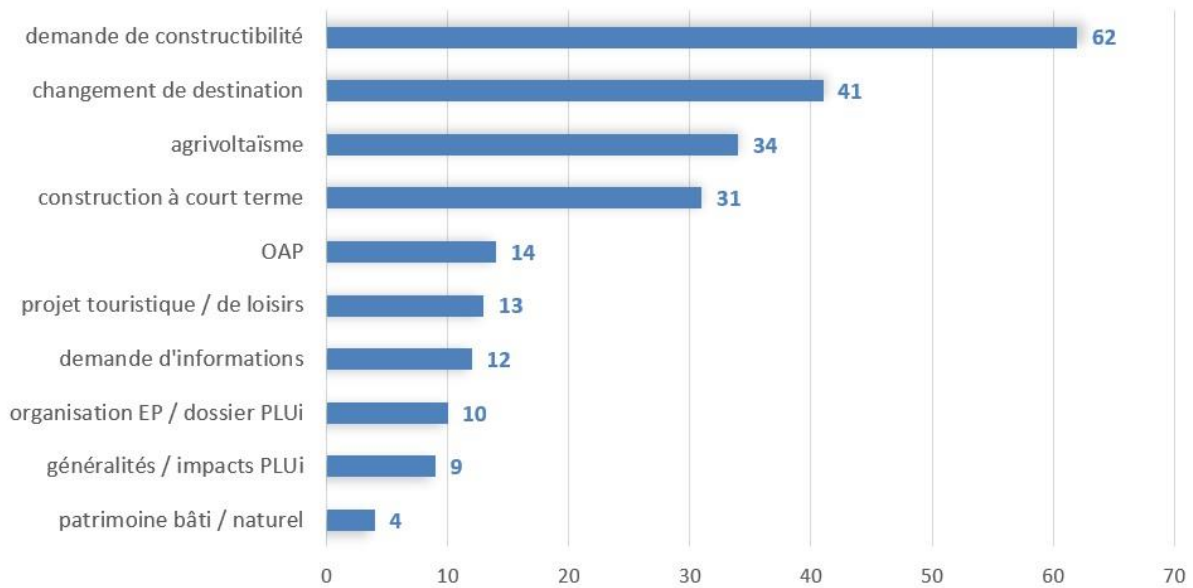
Nombre de contributions à l'enquête publique au 06/10/2023 - 17h
(par Commune - tous supports confondus)



Moyens de contribution à l'enquête publique
du 04/09/23 au 06/10/23



Thématiques abordées dans les contributions du public
(une contribution pouvant toucher à plusieurs thématiques)



d) Analyse des thématiques abordées

Le projet de territoire, les orientations et le contenu du document d'urbanisme ne sont pas absents des réflexions mais restent marginaux (5%), les interventions portant plutôt sur l'exploitation du dossier et l'organisation de l'enquête avec des demandes d'informations à caractère généraliste ou personnel (10%).

1. Pour une large majorité elles relèvent d'intérêts privés touchant au zonage parcellaire pour les demandes de terrains à bâtir et de changements de destination (58%).

2. La consultation du public a permis cependant de faire remonter un certain nombre de propositions dont trois portant sur les énergies renouvelables et en particulier le photovoltaïque. La collectivité est engagée sur une démarche de territoire à énergie positive et dispose d'un potentiel avéré avec une marge de progression importante en matière d'énergies renouvelables, donc ces initiatives sont à considérer avec attention par la communauté des communes.

L'analyse des contributions du public fait toutefois apparaître un courant d'opinion (15%) totalement opposé à l'implantation du photovoltaïque industriel, surtout avec la pratique de l'agrivoltaïque sur des terrains agricoles, qui s'était déjà manifesté (dossier récent du photovoltaïque sur Montcuq qui a fait polémique) et dont l'Association Protection Environnement Patrimoine s'est faite le relais en demandant à ses adhérents de s'exprimer par voie numérique en s'inspirant d'une lettre de protestation type.

Il y est fait allusion aux pratiques de la société TSE et ses intentions de se déployer sur les départements du Lot, du Tarn-et-Garonne et du Lot-et-Garonne alors qu'aucun projet d'installation photovoltaïque de cet organisme n'a été recensé sur le territoire à ce jour ou déposé au cours de l'enquête.

La Confédération Paysanne du Lot demande l'interdiction totale des centrales sur toutes les zones ENAF. Le syndicat considère à son niveau, par rapport à l'accès au foncier qui reste un des freins majeurs à l'installation agricole, que les projets de centrales photovoltaïques qui se multiplient ont un effet d'accaparement et se développent sans réflexion globale.

L'Association Environnement Juste a apporté pour sa part une contribution critique globale sur le PLUi plus élaborée assortie de contre-propositions qui portent notamment sur le photovoltaïque avec une position plus nuancée et constructive qui préconise notamment un contrôle et un encadrement règlementaires plus stricts des secteurs de développement et la possibilité de s'orienter vers la production et l'autoconsommation collective au niveau local.

Les prises de position sur ce sujet et le rejet souvent radical qui s'exprime à travers ces contributions tendent à instaurer un effet de « sanctuarisation » qui vise à protéger en l'état les milieux paysagers du territoire.

Les élus du territoire devront composer avec ces critiques et la nécessité de répondre aux dispositions de la loi d'Accélération des Energies Renouvelables avec l'identification et la mise en place des Zones d'Accélération de l'Energie.

3. Une particularité, liée à la spécificité rurale et touristique du territoire et à la présence du chemin de Saint-Jacques de Compostelle, amène de jeunes porteurs de projets à proposer des hébergements légers de loisirs insolites, initiatives qui vont dans le sens de la diversification de l'offre d'hébergement sur un territoire dont le diagnostic souligne le potentiel touristique et l'offre de loisirs qui restent encore à exploiter (6%).

Les changements de destination et certains STECALs participent aussi à développer l'offre de logements locatif ou touristique.

4. La projection d'OAP éloignées de toute urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels est dénoncée par des riverains susceptibles d'être impactés pour des raisons environnementales et patrimoniales mais également par souci de préserver un cadre de vie privilégié choisi pour son authenticité (6%). C'est le cas des habitants du hameau de Lebreil-Gautier à Montcuq qui, par pétition, ont demandé la suppression de l'OAP du même nom revendication acceptée par l'autorité organisatrice.

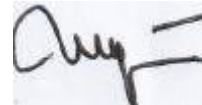
A cet égard, la collectivité, pour répondre à une meilleure sobriété foncière, s'est engagée globalement à revoir sa copie et ramener à la baisse les secteurs destinés à l'urbanisation dont certains sont déconnectés de toute urbanisation déjà existante.

e) Présentation des observations

Les contributions du public sont présentées selon le tableau qui suit.

Fait à Albi, le 3 novembre 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Resseguié', with a horizontal line extending to the right.

Christian RESSEGUIER