

**Communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne**  
Bramefond – 46200 SOUILLAC  
Tél : 05.65.27.02.10 – Fax : 05.65.41.39.28 – Courriel : [pluih@cauvaldor.fr](mailto:pluih@cauvaldor.fr)

## **DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT, DE L'ENVIRONNEMENT, ET DE L'INGENIERIE TECHNIQUE**

*Direction de l'Aménagement du Territoire*

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE  
L'HABITAT

NOTICE D'ABROGATION DES 20 CARTES COMMUNALES

## Table des matières

<b><i>I – Objet de la procédure</i></b> .....	<b>3</b>
1) <b>Élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Cauvaldor</b> .....	<b>3</b>
2) <b>Pourquoi suivre une procédure d’abrogation des cartes communales ?</b> .....	<b>3</b>
3) <b>L’abrogation des cartes communales</b> .....	<b>4</b>
<b><i>III – Les cartes communales</i></b> .....	<b>6</b>
<b><u>1)</u> Autoire</b> .....	<b>6</b>
2) <b>Bio</b> .....	<b>7</b>
3) <b>Calès</b> .....	<b>8</b>
4) <b>Carluçet</b> .....	<b>14</b>
5) <b>Couzou</b> .....	<b>15</b>
6) <b>Estal</b> .....	<b>16</b>
7) <b>Floirac</b> .....	<b>17</b>
8) <b>Frayssinhes</b> .....	<b>18</b>
9) <b>Gintrac</b> .....	<b>19</b>
10) <b>Latouille-Lentillac</b> .....	<b>20</b>
11) <b>Le Bastit</b> .....	<b>21</b>
12) <b>Masclat</b> .....	<b>22</b>
13) <b>Mayrac</b> .....	<b>23</b>
14) <b>Mayrinhac-Lentour Nord</b> .....	<b>24</b>
14 <b>Bis) Mayrinhac-Lentour Sud</b> .....	<b>25</b>
15) <b>Nadaillac-de-Rouge</b> .....	<b>26</b>
16) <b>Reilhaguet</b> .....	<b>27</b>
17) <b>Saignes</b> .....	<b>28</b>
18) <b>Saint-Denis-les-Martel</b> .....	<b>29</b>
19) <b>Saint-Médard-de-Presque</b> .....	<b>30</b>
20) <b>Saint-Vincent-du-Pendit</b> .....	<b>31</b>
<b><i>IV – Abrogation des cartes communales dans le cadre de l’approbation du PLUi-H</i></b> .....	<b>32</b>
1) <b>Contexte règlementaire</b> .....	<b>32</b>
2) <b>Effets de l’abrogation des cartes communales</b> .....	<b>33</b>

## I – Objet de la procédure

### 1) Élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Cauvaldor

La Communauté de communes de CAUVALDOR s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat par délibération du 14 décembre 2015, complété par délibération en date du 27 mai 2016.

Un premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 10 juillet 2018 ainsi que lors d'un deuxième débat le 10 juillet 2023.

Le PLUi-H a ensuite été arrêté en Conseil communautaire en date du 22 avril 2024, puis a été notifié aux 77 communes, aux Personnes Publiques Associées et Consultées. Il sera ensuite mis à disposition du public au cours d'une Enquête Publique unique, alliant le PLUi-H, les 3 Périmètres Délimités des Abords de 5 communes et l'abrogation des 20 cartes communales.

Cauvaldor est une intercommunalité située au Nord du département du Lot, en Région Occitanie. Elle regroupe 77 communes et s'étend sur 129 200 hectares (ha). Le siège social de l'intercommunalité est situé à Souillac. Le siège administratif de CAUVALDOR se situe à Vayrac.

La réalisation du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux pour les 10 ans à venir sur les Communes membres de l'intercommunalité qui ont conduit à définir des orientations synthétisées dans le PADD.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui figure comme le cœur politique du PLUi-H, a été débattu en Conseil communautaire lors d'un premier débat le 10 juillet 2018 et lors d'un deuxième débat le 10 juillet 2023 et poursuit les grands objectifs suivants :

Axe 1 : Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.

Axe 2 : Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles stratégiques du territoire.

Axe 3 : Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles.

Axe 4 : Promouvoir un territoire de proximité, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations.

Axe 5 : Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire.

### 2) Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Le PLUi-H de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR) est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

L'entrée en vigueur du PLUi-H entraîne de facto une abrogation des PLU actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or, deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration du PLUi-H, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement.

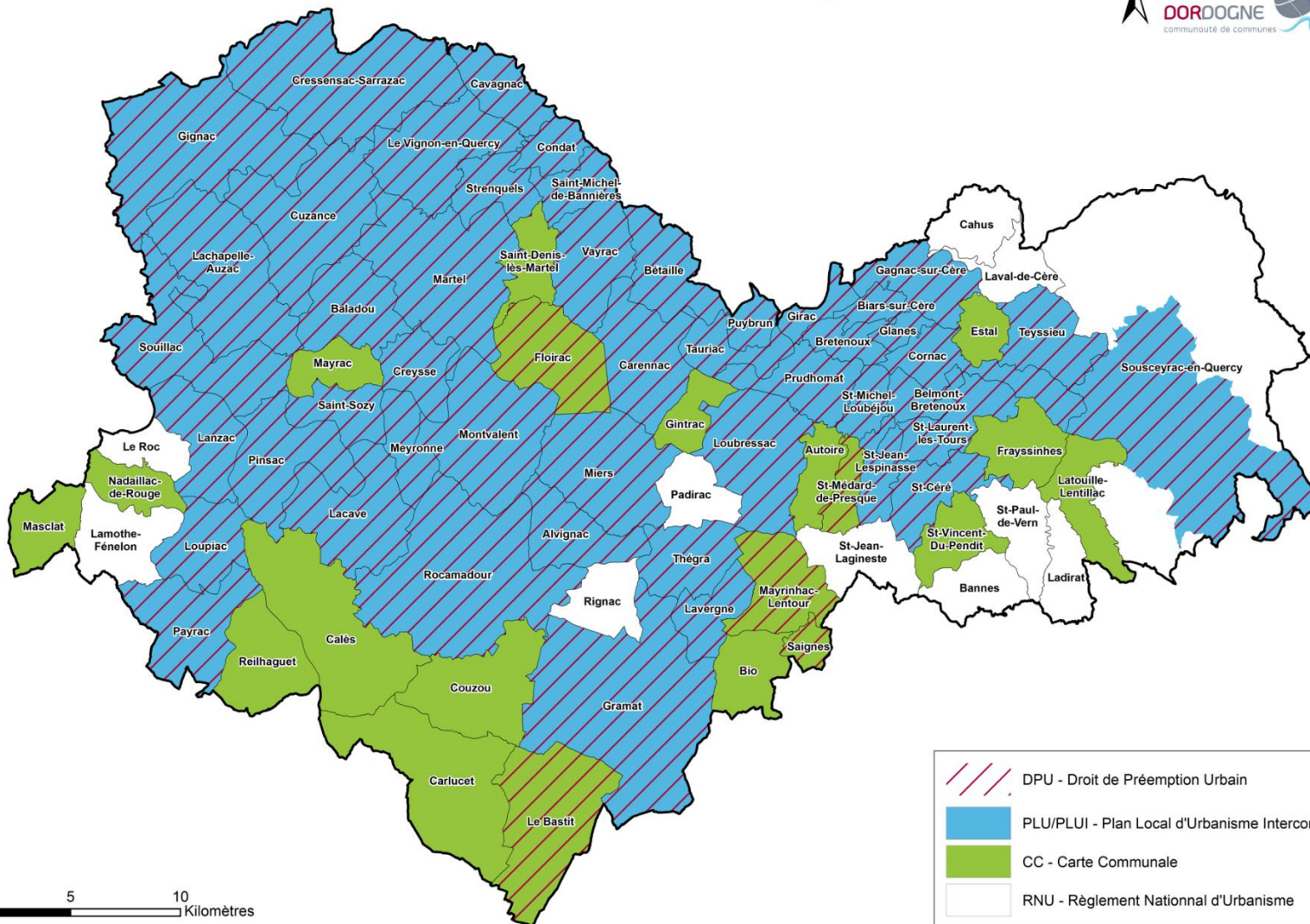
Comme le rappellent plusieurs réponses ministérielles (voir en ce sens, réponse ministérielle n°39836 (JOAN R 13 mai 2014, p. 3921) : « *Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne*

Communauté de Communes Cauvaldor – Notice d’abrogation des cartes communales ou non de l’élaboration d’un plan local d’urbanisme. Si l’abrogation de la carte communale ne s’accompagne pas de l’élaboration d’un plan local d’urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour l’élaboration de la carte communale. L’abrogation impliquera alors notamment le recours à l’enquête publique ainsi qu’une décision du préfet. Si l’abrogation de la carte communale s’accompagne de l’élaboration d’un plan local d’urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l’abrogation de la carte communale et sur l’approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l’ensemble s’accompagnant d’une décision du préfet ».

### **3) L’abrogation des cartes communales**

Ainsi, lors de l’approbation du PLUi-H en Conseil communautaire, CAUVALDOR devra abroger les 20 cartes communales de Autoire, Bio, Calès, Carlucet, Couzou, Estal, Frayssinhes, Floirac, Gintrac, Latouille-Lentillac, Le Bastit, Masclat, Mayrac, Mayrinhac-Lentour, Nadaillac-de-Rouge, Reilhaguet, Saignes, Saint-Denis-les-Martel, Saint-Médard-de-Presque et Saint-Vincent-du-Pendit.

Documents d'urbanisme et Droit de Prémption Urbain



### III – Les cartes communales

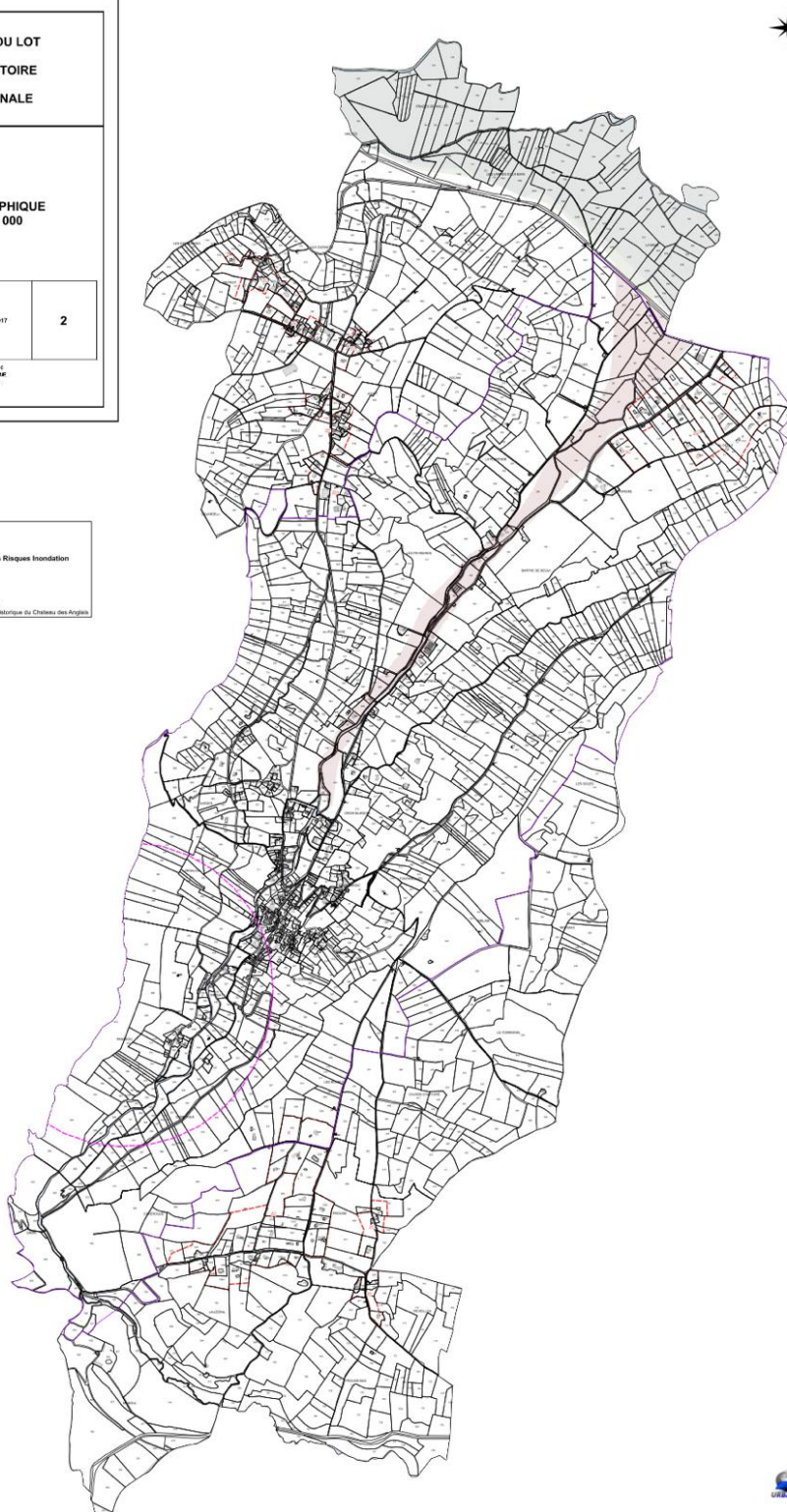
#### 1) Autoire

La Carte Communale de Autoire a été approuvée le 20 février 2018. Elle décompose le territoire communal comme suit :

<b>DEPARTEMENT DU LOT</b> <b>COMMUNE D'AUTOIRE</b> <b>CARTE COMMUNALE</b>	
<b>REGLEMENT GRAPHIQUE</b> <b>ECHELLE : 1/5 000</b>	
<b>PRESCRIPTION :</b> 6 novembre 2014	
<b>ENQUETE PUBLIQUE :</b> Du 29 août au 30 septembre 2017	<b>2</b>
<b>APPROBATION :</b> 21 décembre 2017	
<small>Bureau d'études locales DREAL - 17000 - FAY-MONTON SC. Urbanisme 2018-19000 17000 - 17110 - L'ISLE SC. Urbanisme 2018-19000 17000 - 17110 - L'ISLE</small>	

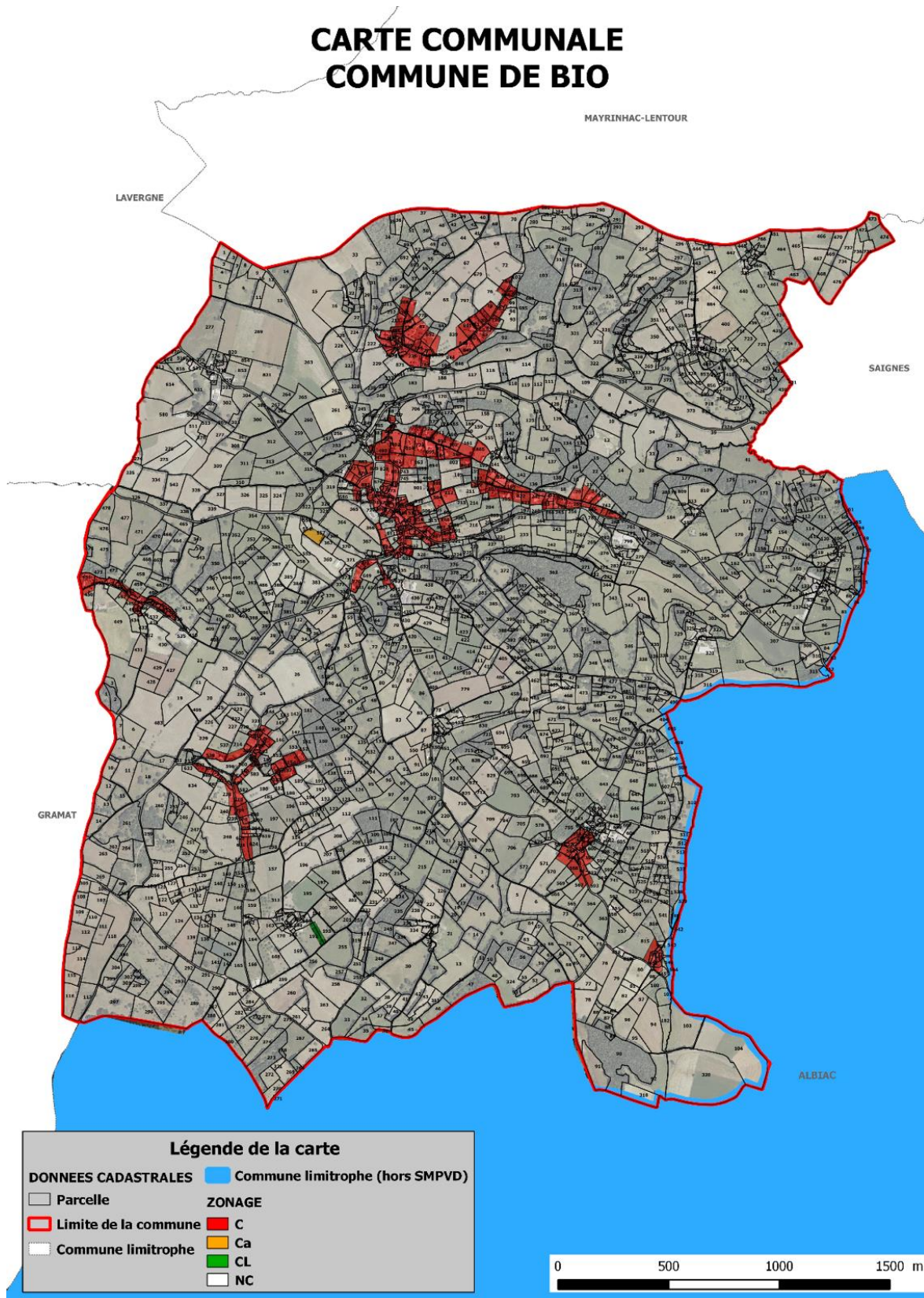
**Légende**

- Zone constructible
- Éléments non cadastrés
- Empreinte du Plan de Prévention des Risques Inondation**
- Eau
- Ouvrage
- Rivage
- Vallée
- Vallée forte
- Périmètre de site remarquable d'Audoubert
- Périmètre de protection du monument historique du Château des Arènes



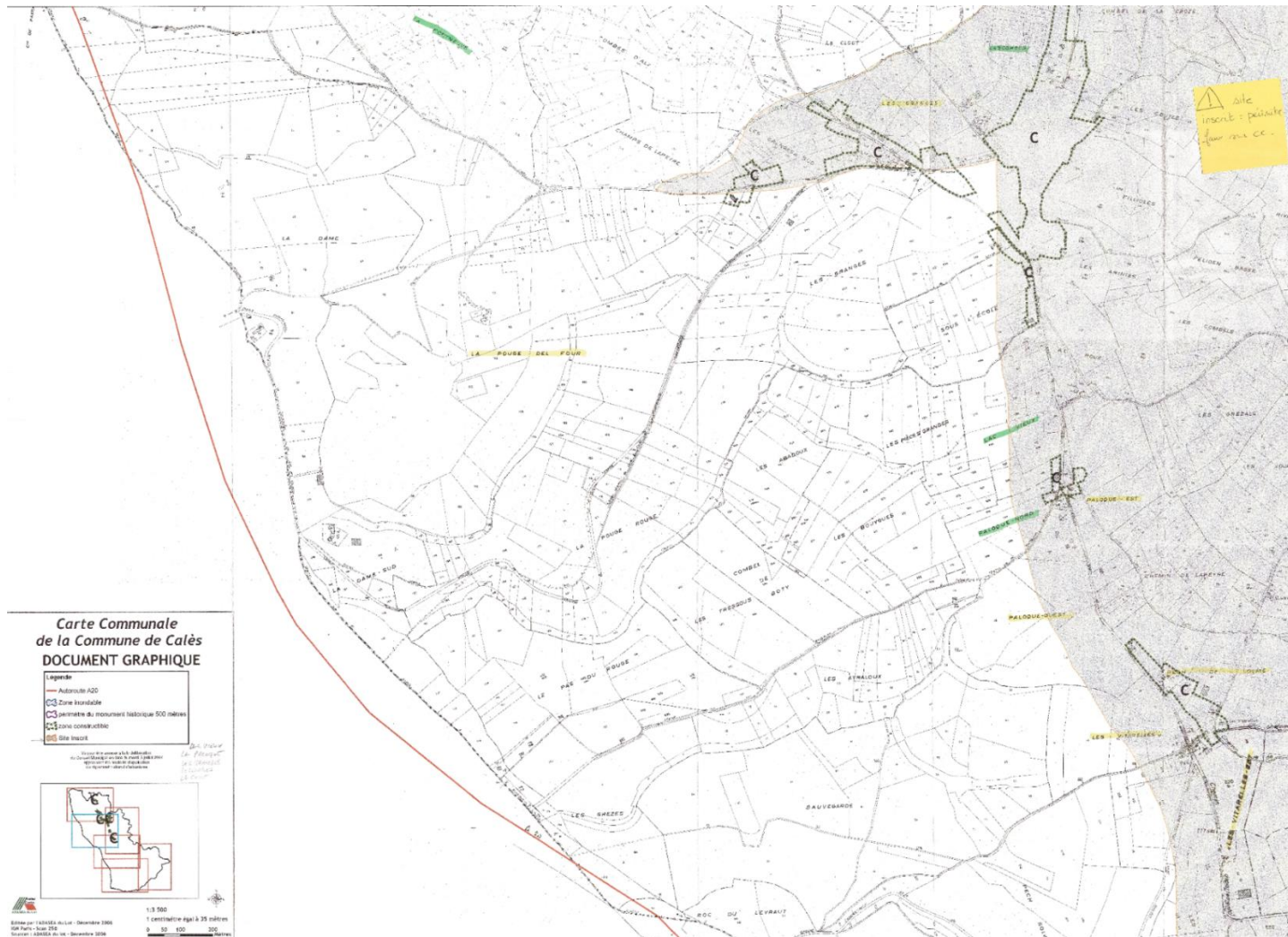
## 2) Bio

La Carte Communale de Bio a été approuvée le 14 octobre 2010. Elle décompose le territoire communal comme suit :



### 3) Calès







La Carte Communale de Calès a été approuvée le 3 juillet 2007. Elle décompose le territoire communal comme suit :



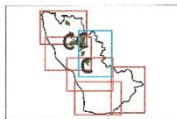


# Communauté de Communes Cauvaldor – Notice d'abrogation des cartes communales

## Carte Commune de la Commune de Calès DOCUMENT GRAPHIQUE

- Légende**
-  Autoroute A20
  -  monument historique
  -  périphérie ou monument historique 500 mètres
  -  zone constructible
  -  Site Inscrit
  -  Zone Inondable

Version mise à jour le 14/11/2007  
 à l'occasion de la mise à jour de la carte communale  
 en application de la loi n° 2007-290 du 13/03/2007  
 relative à l'égalité territoriale



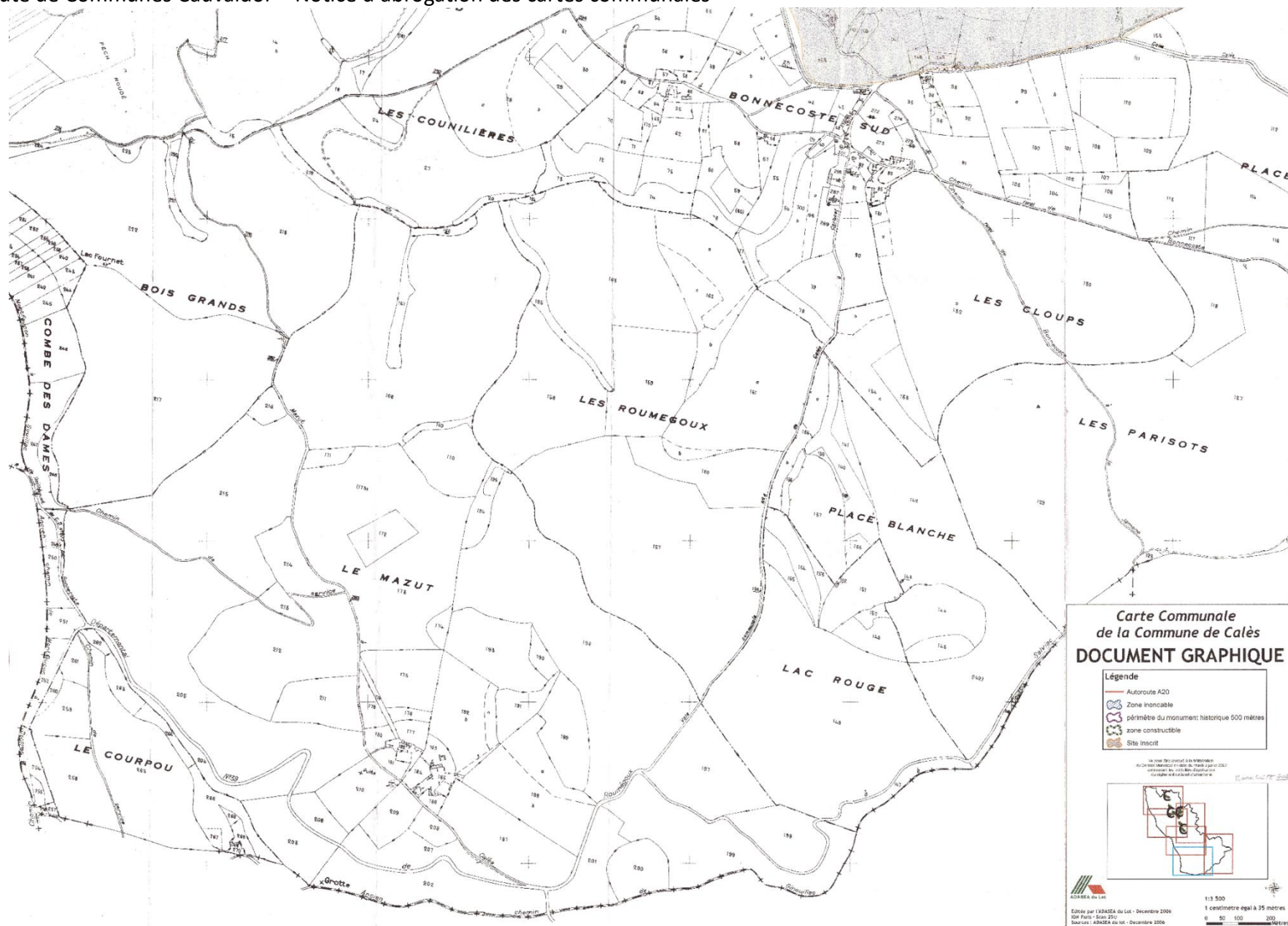
ADASEA du Lot  
 Editée par l'ADASEA du Lot - Décembre 2006  
 IGN Paris - Scale 1:50,000  
 Sources : ADASEA du Lot - Décembre 2006

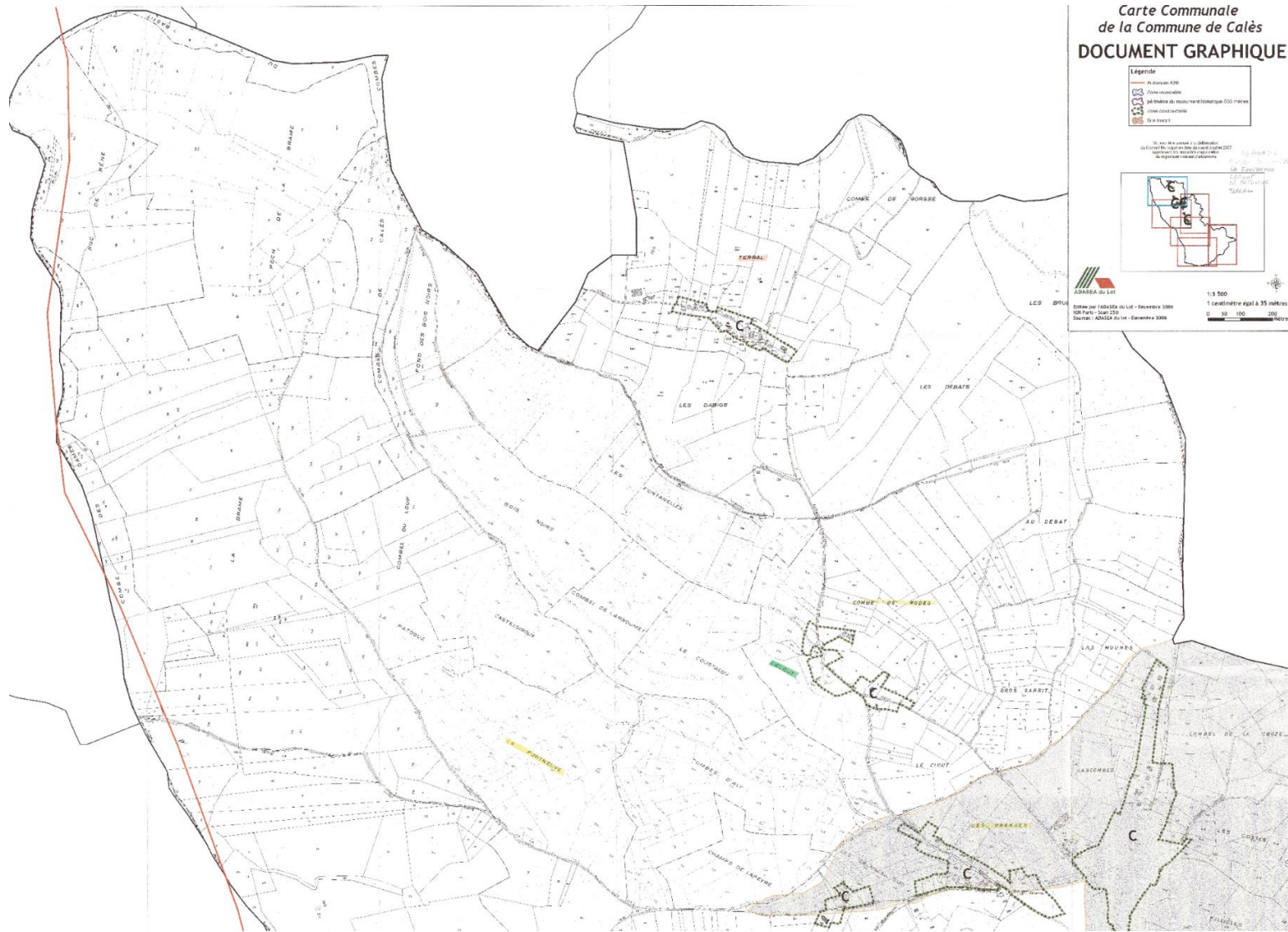
1:3 500  
 1 centimètre égal à 35 mètres  
 0 50 100 200  
 Mètres





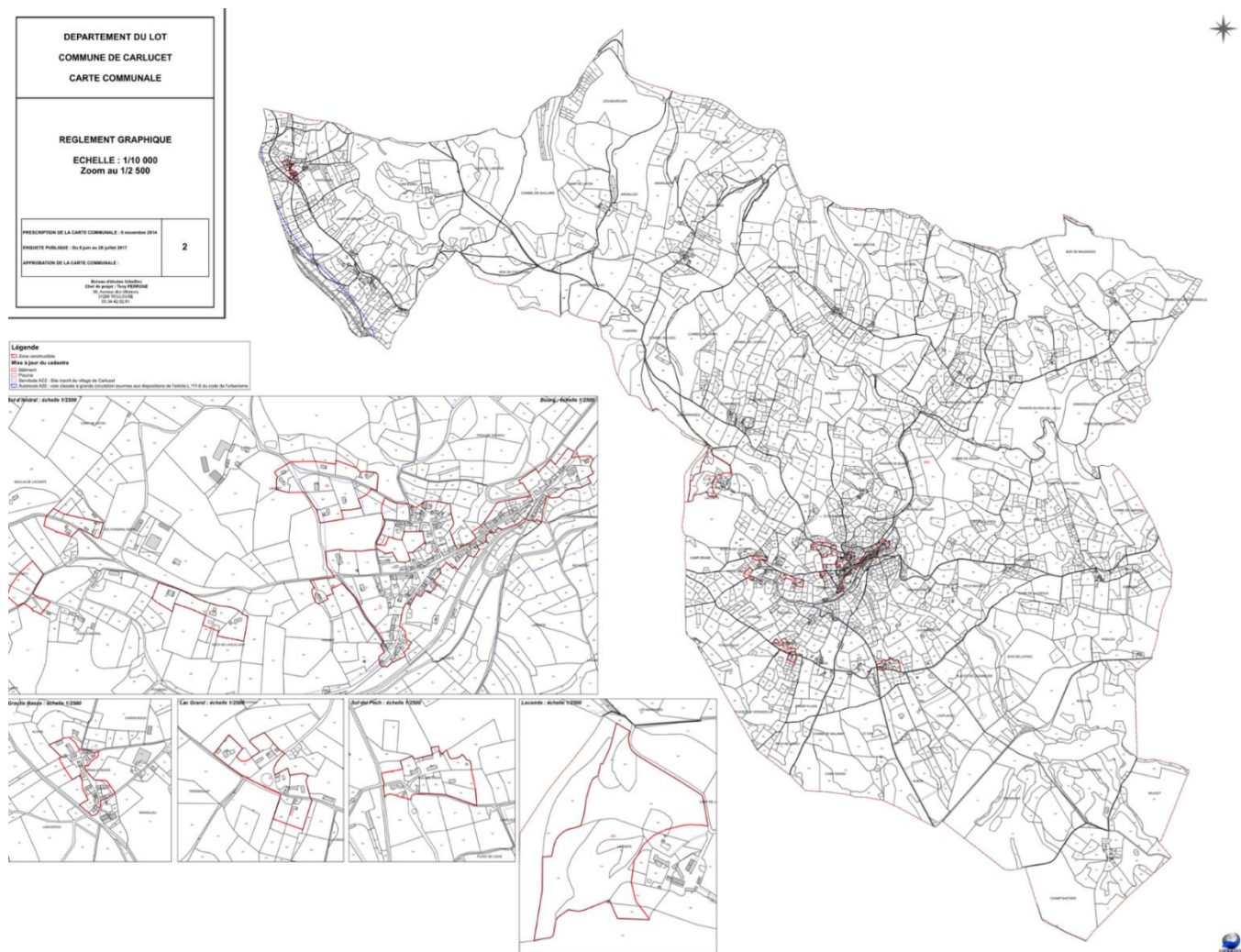






## 4) Carluçet

La Carte Communale de Carluçet a été approuvée le 30 mars 2018. Elle décompose le territoire communal comme suit :



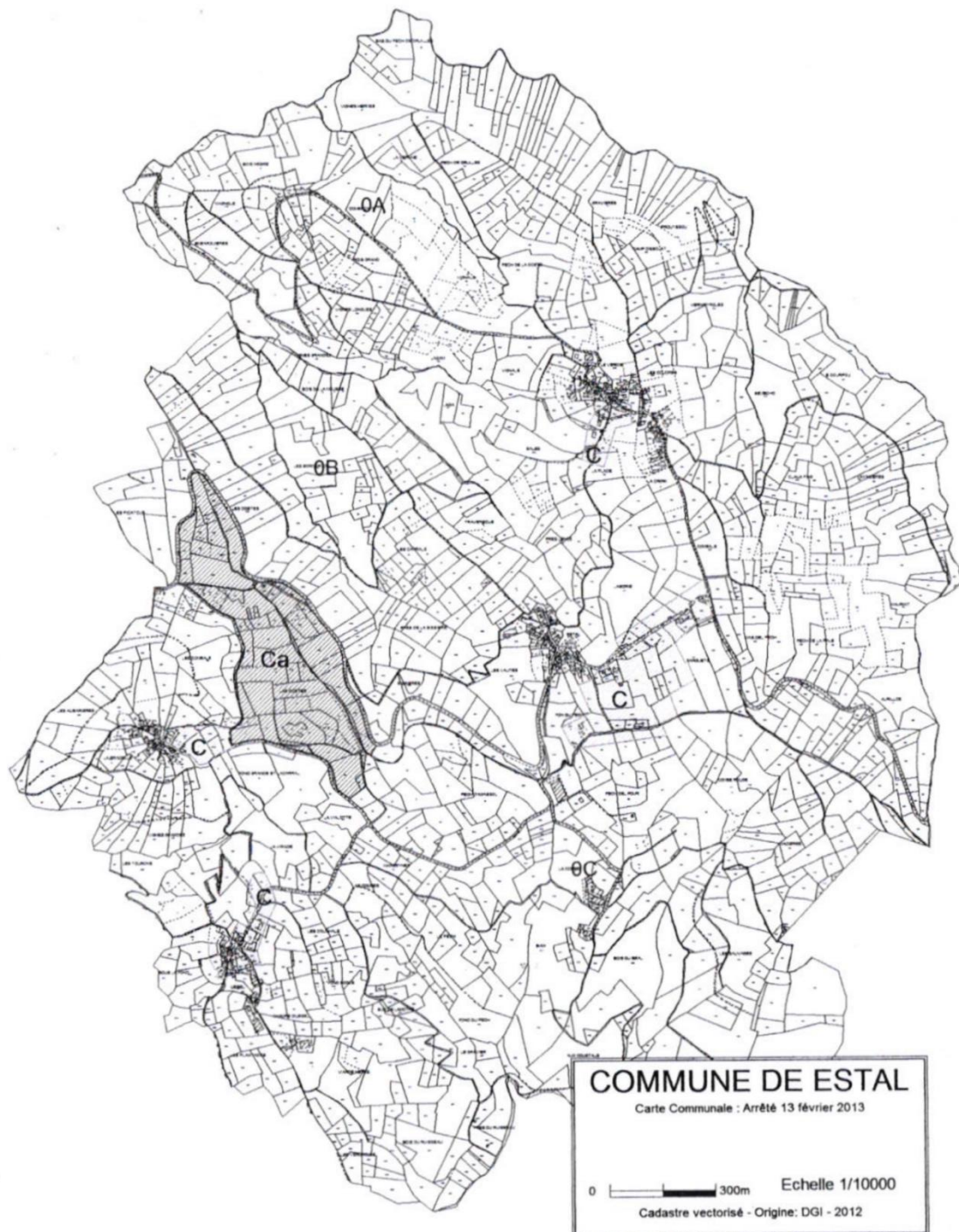
## 5) Couzou

La Carte Communale de Couzou a été approuvée le 23 octobre 2017. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## 6) Estal

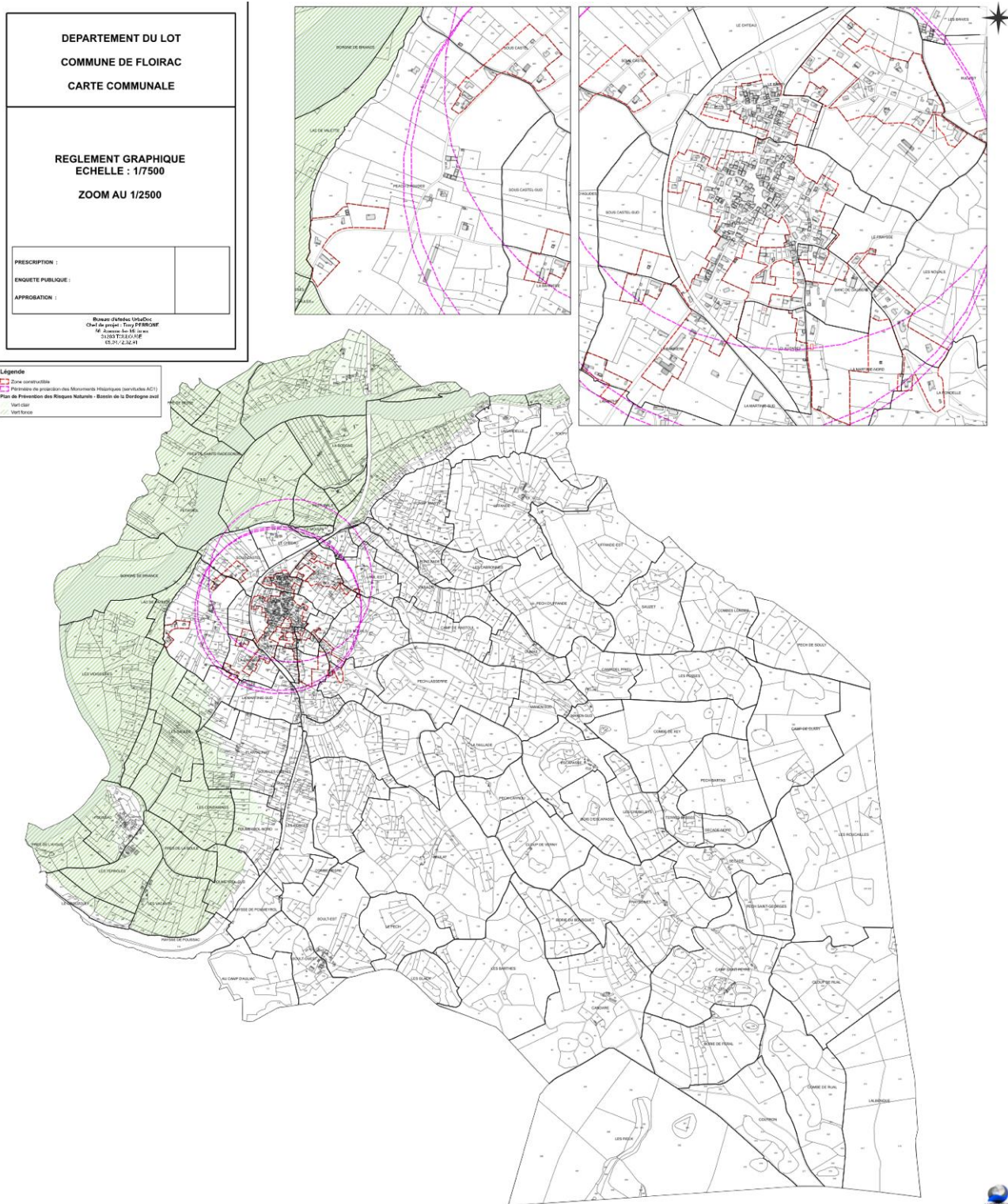
La Carte Communale de Estal a été approuvée le 13 février 2003. Elle décompose le territoire communal comme suit :





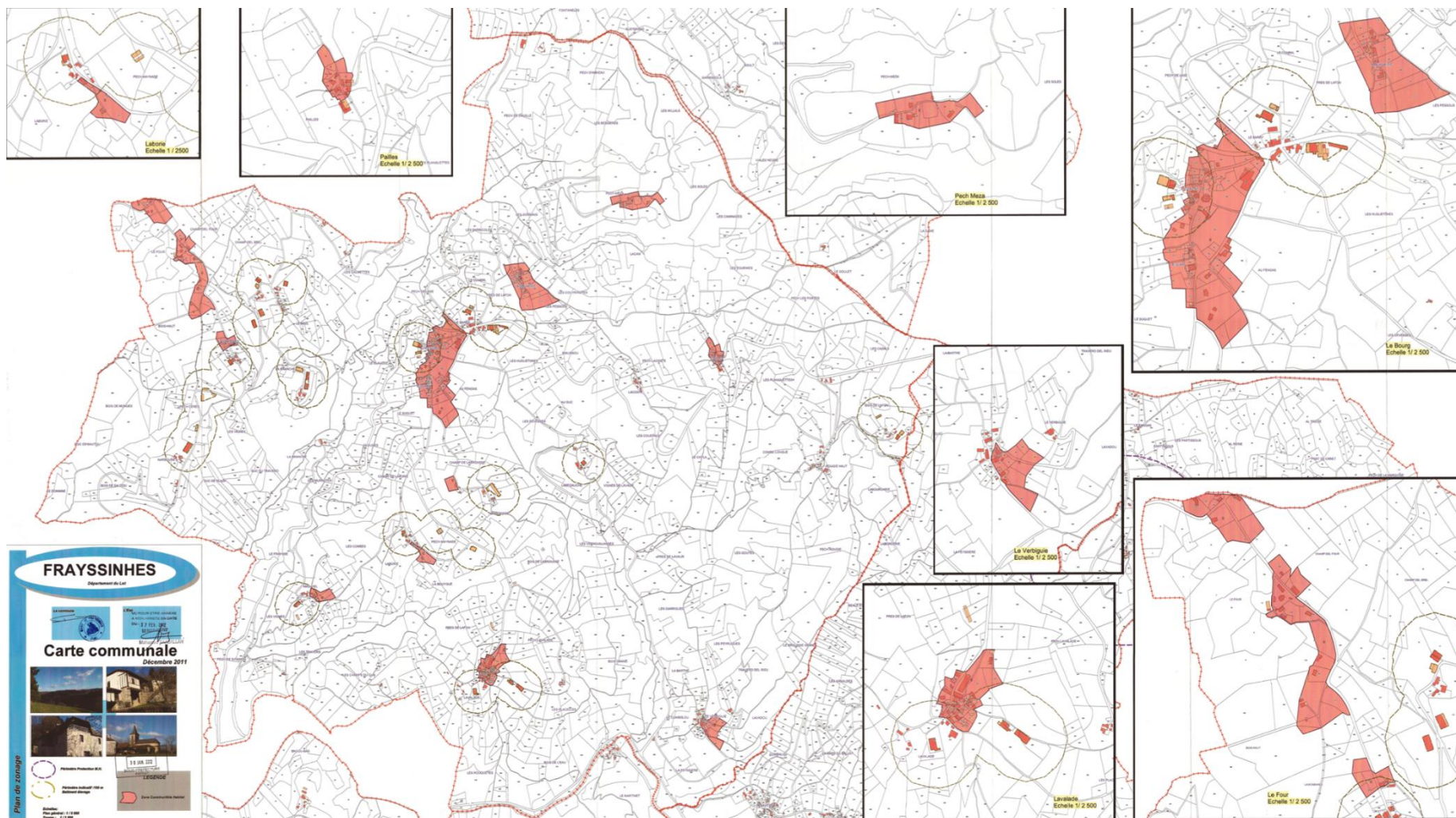
## 7) Floirac

La Carte Communale de Floirac a été approuvée le 6 février 2008. Elle décompose le territoire communal comme suit :



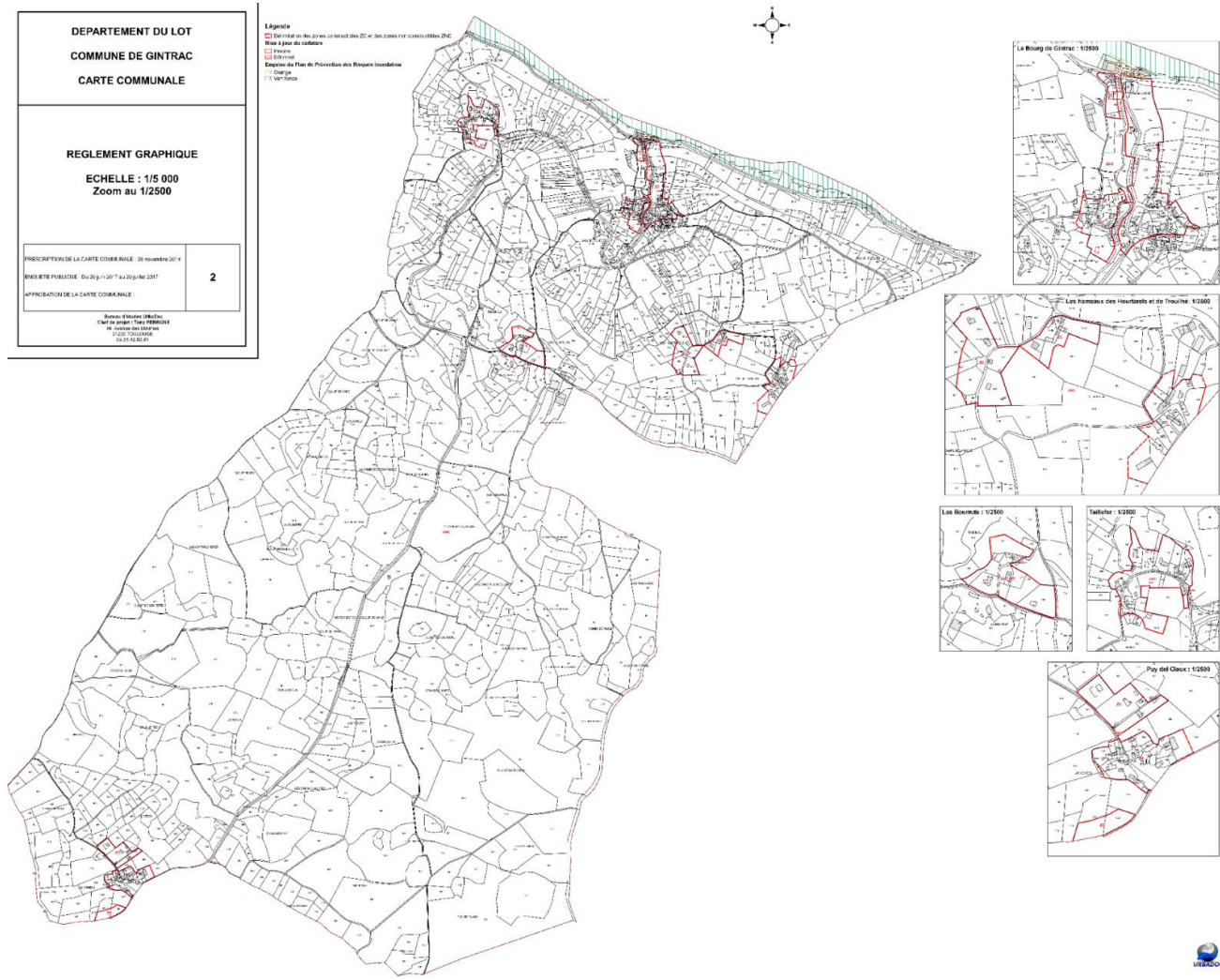
## 8) Frayssinhes

La Carte Communale de Frayssinhes a été approuvée le 17 février 2012. Elle décompose le territoire communal comme suit :



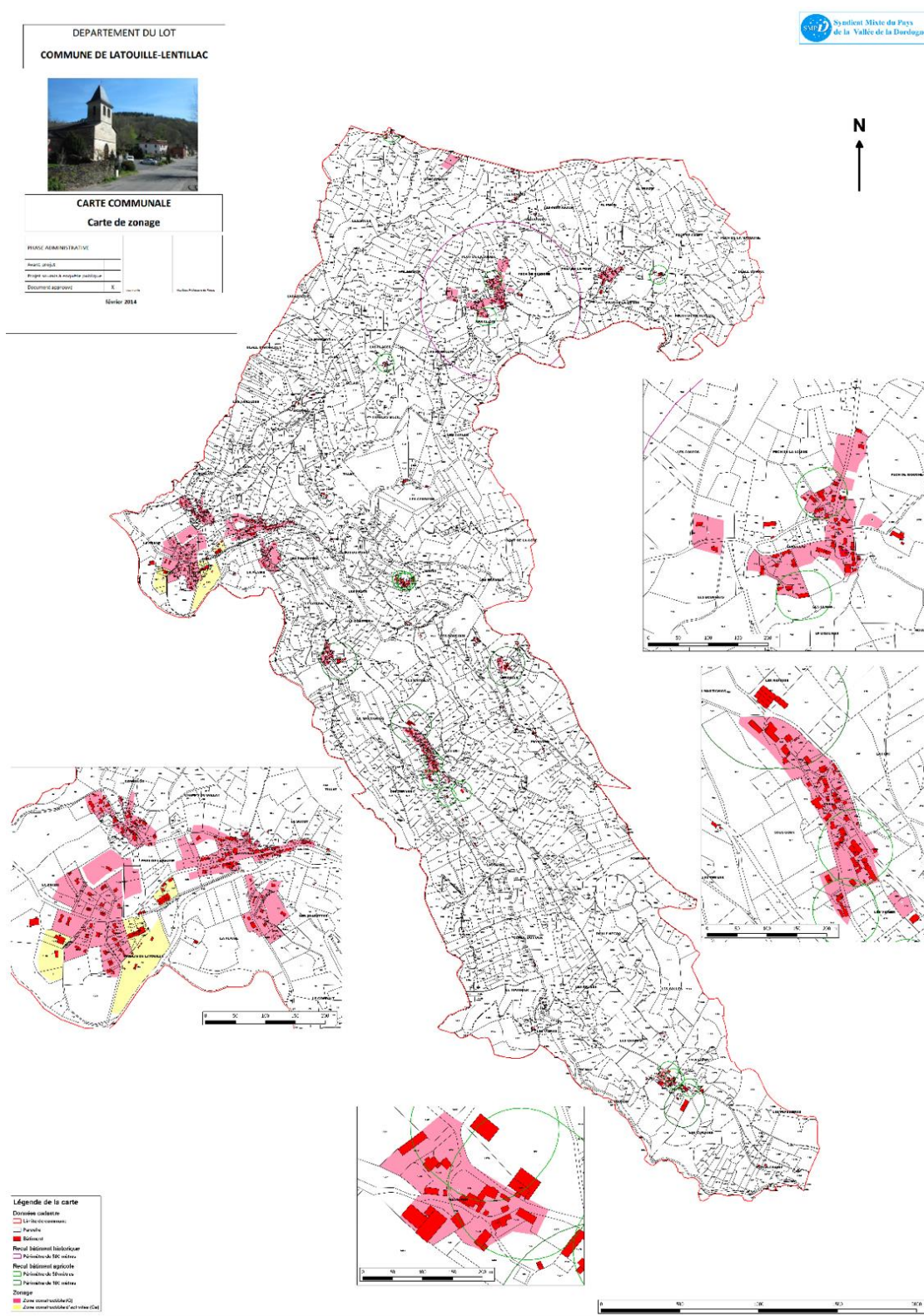
## 9) Gintrac

La Carte Communale de Gintrac a été approuvée le 18 septembre 2017. Elle décompose le territoire communal comme suit :



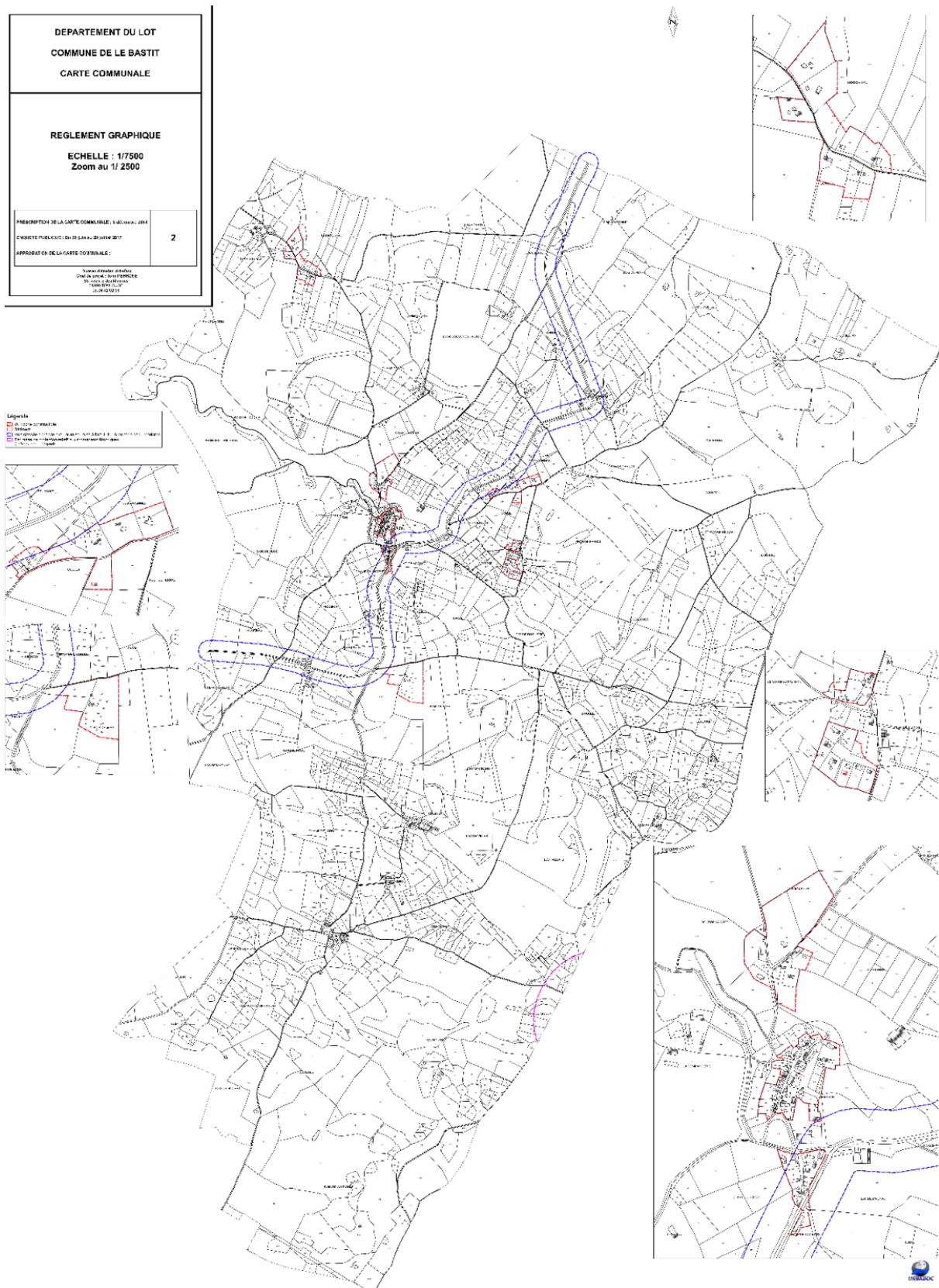
## 10) Latouille-Lentillac

La Carte Communale de Latouille-Lentillac est datée de février 2014. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## 11) Le Bastit

La Carte Communale de Le Bastit a été approuvée le 8 décembre 2014. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## 12) Masclat

La Carte Communale de Masclat a été approuvée le 10 octobre 2006. Elle décompose le territoire communal comme suit :



### 13) Mayrac

La Carte Communale de Mayrac a été approuvée le 5 janvier 2012. Elle décompose le territoire communal comme suit :

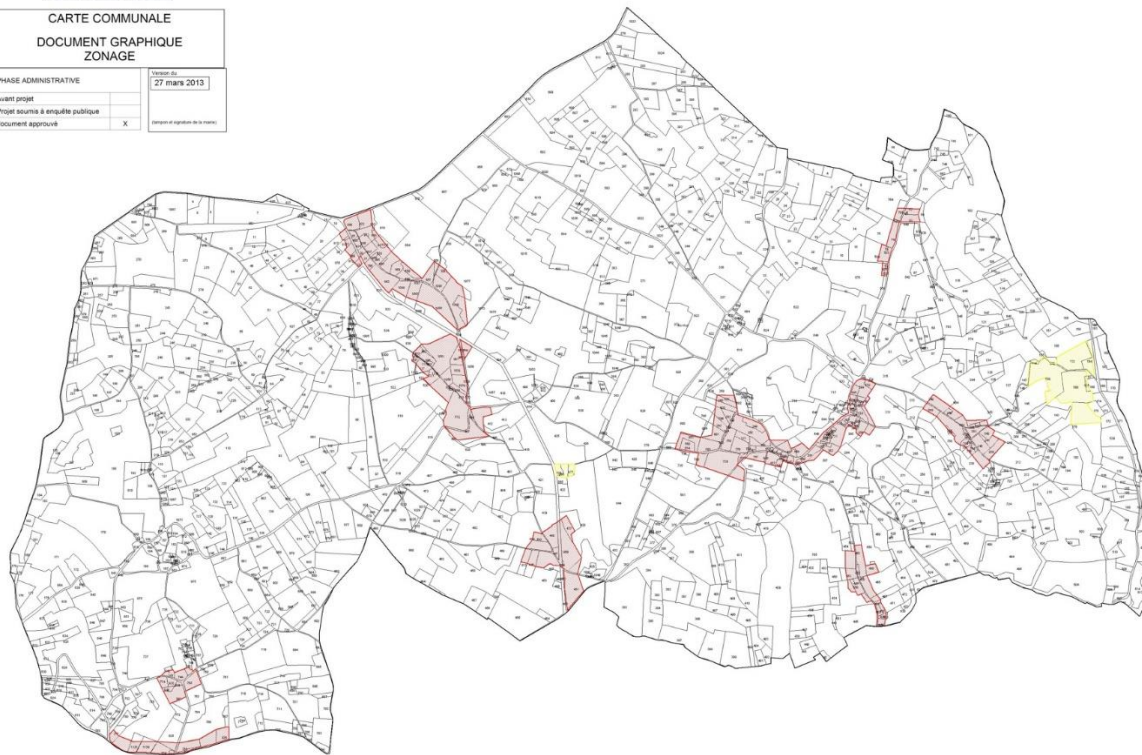
DEPARTEMENT DU LOT

COMMUNE DE  
MAYRAC



CARTE COMMUNALE  
DOCUMENT GRAPHIQUE  
ZONAGE

PHASE ADMINISTRATIVE	2012	Date de 27 mars 2013
Avant projet		
Projet soumis à enquête publique		
document approuvé	X	(signature et approuvé de la commune)



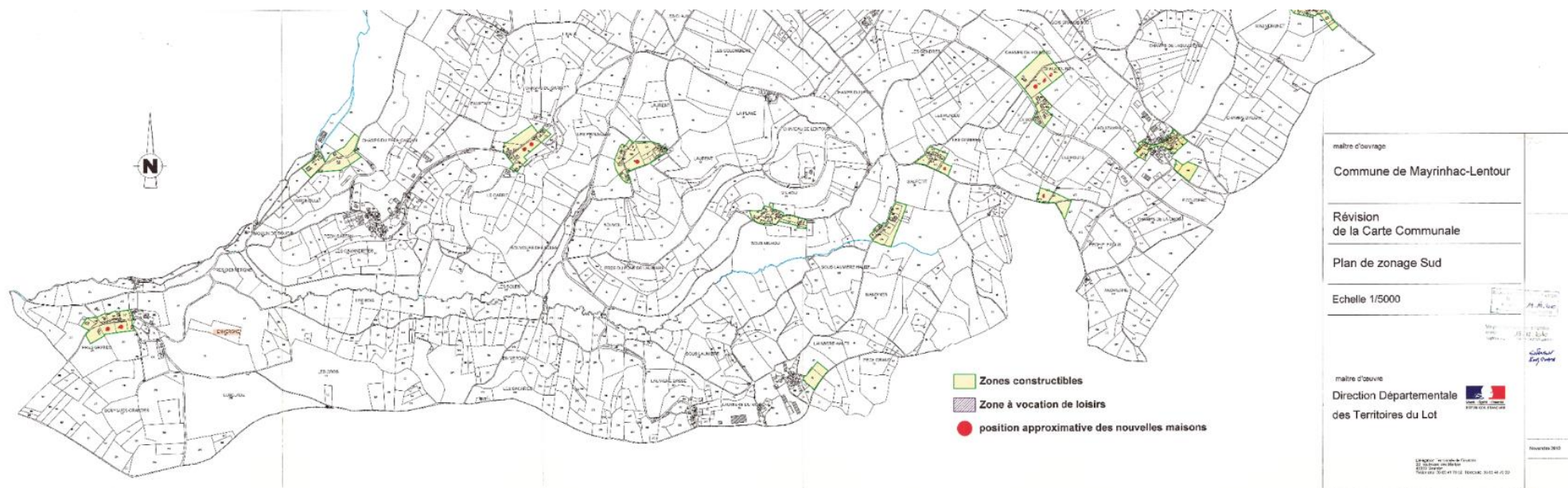
## 14) Mayrinhac-Lentour Nord

La Carte Communale de Mayrinhac-Lentour a été approuvée le 13 décembre 2010. Elle décompose le territoire communal comme suit :





## 14 Bis) Mayrinhac-Lentour Sud



## 15) Nadaillac-de-Rouge

La Carte Communale de Nadaillac-de-Rouge a été approuvée le 13 septembre 2013. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## 16) Reilhaguet

La Carte Communale de Reilhaguet a été approuvée le 18 décembre 2008. Elle décompose le territoire communal comme suit :



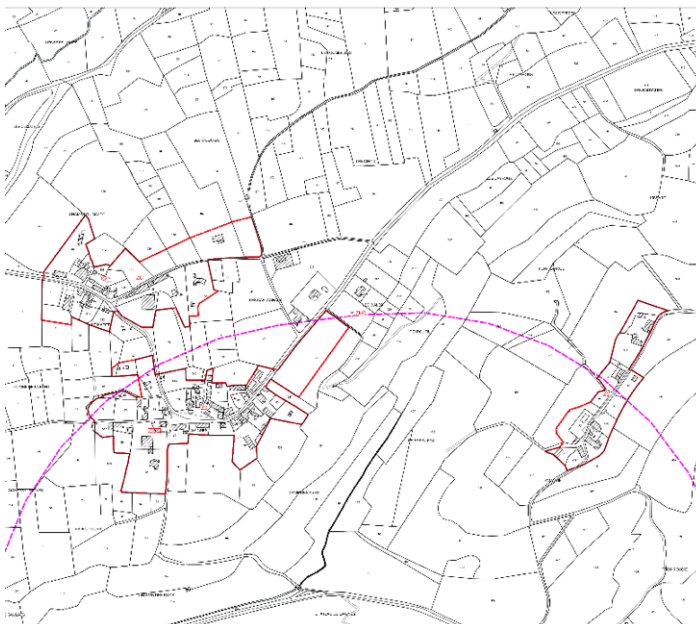
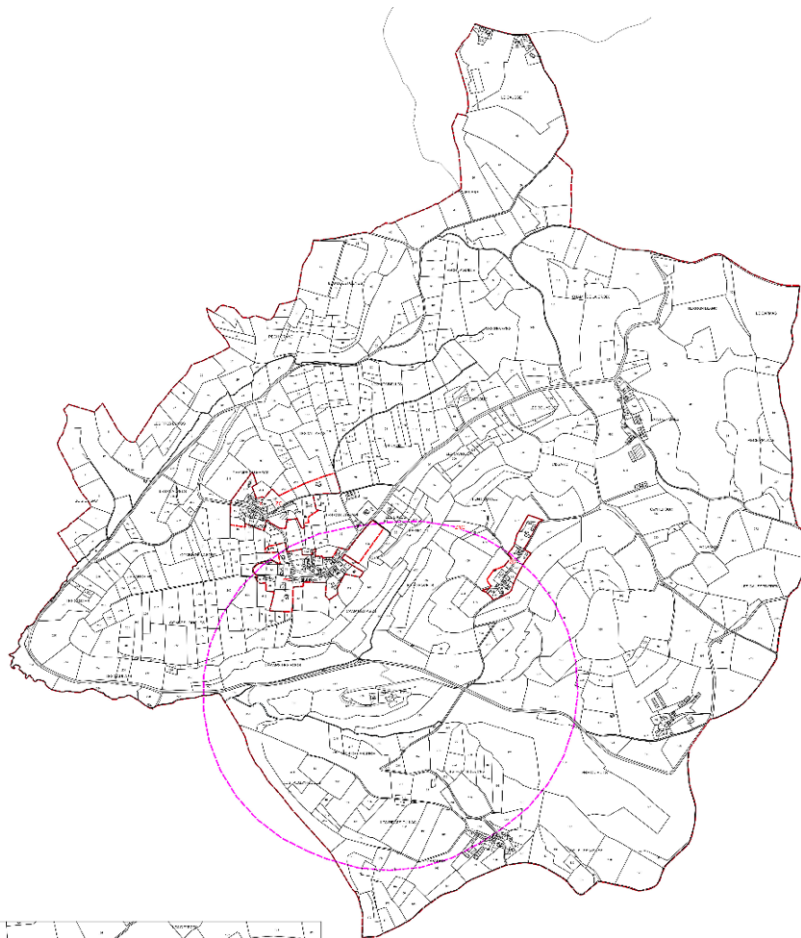
## 17) Saignes

La Carte Communale de Saignes a été approuvée le 18 septembre 2017. Elle décompose le territoire communal comme suit :

DEPARTEMENT DU LOT	
COMMUNE DE SAIGNES	
CARTE COMMUNALE	
REGLEMENT GRAPHIQUE	
ECHELLE : 1/5 000 Zoom au 1/ 2500	
PRESCRIPTION DE LA CARTE COMMUNALE : 10 novembre 2014	2
ENQUETE PUBLIQUE : Du 9 juin 2017 au 12 juillet 2017	
APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE :	
Bureau d'études URIMDOC Chef de projet : Tony PIERRE 56, Avenue des Minimes 21500 TONLON 03 81 21 00 81	

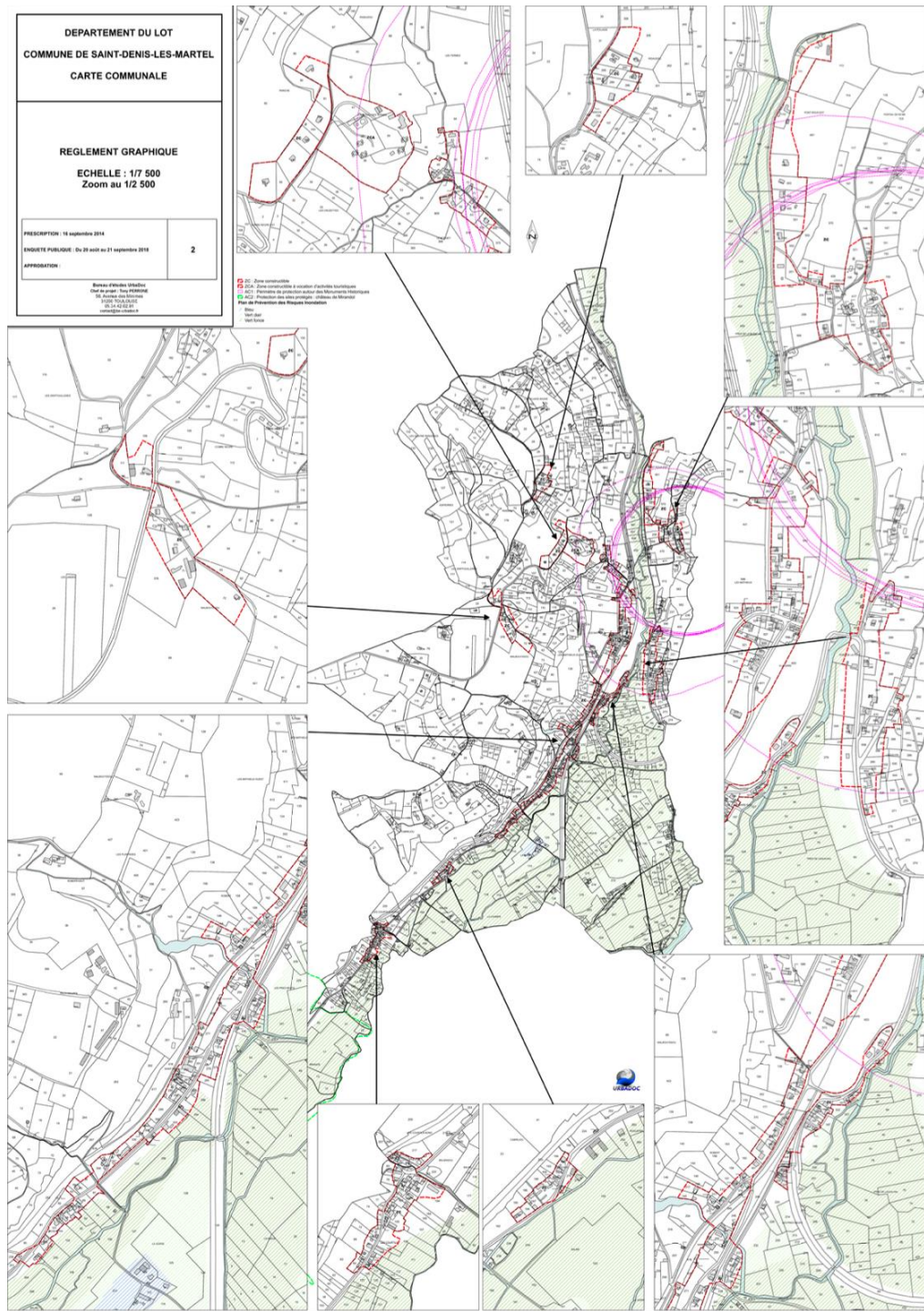
**Légende**

- Terrain classé en zones constructives ZC et des zones non constructives ZNC
- Coteville AC1 (protection des monuments historiques (ZS) des Hautes-Saignes)
- Zone à plan de cadastre
- Écrêtement cadastre



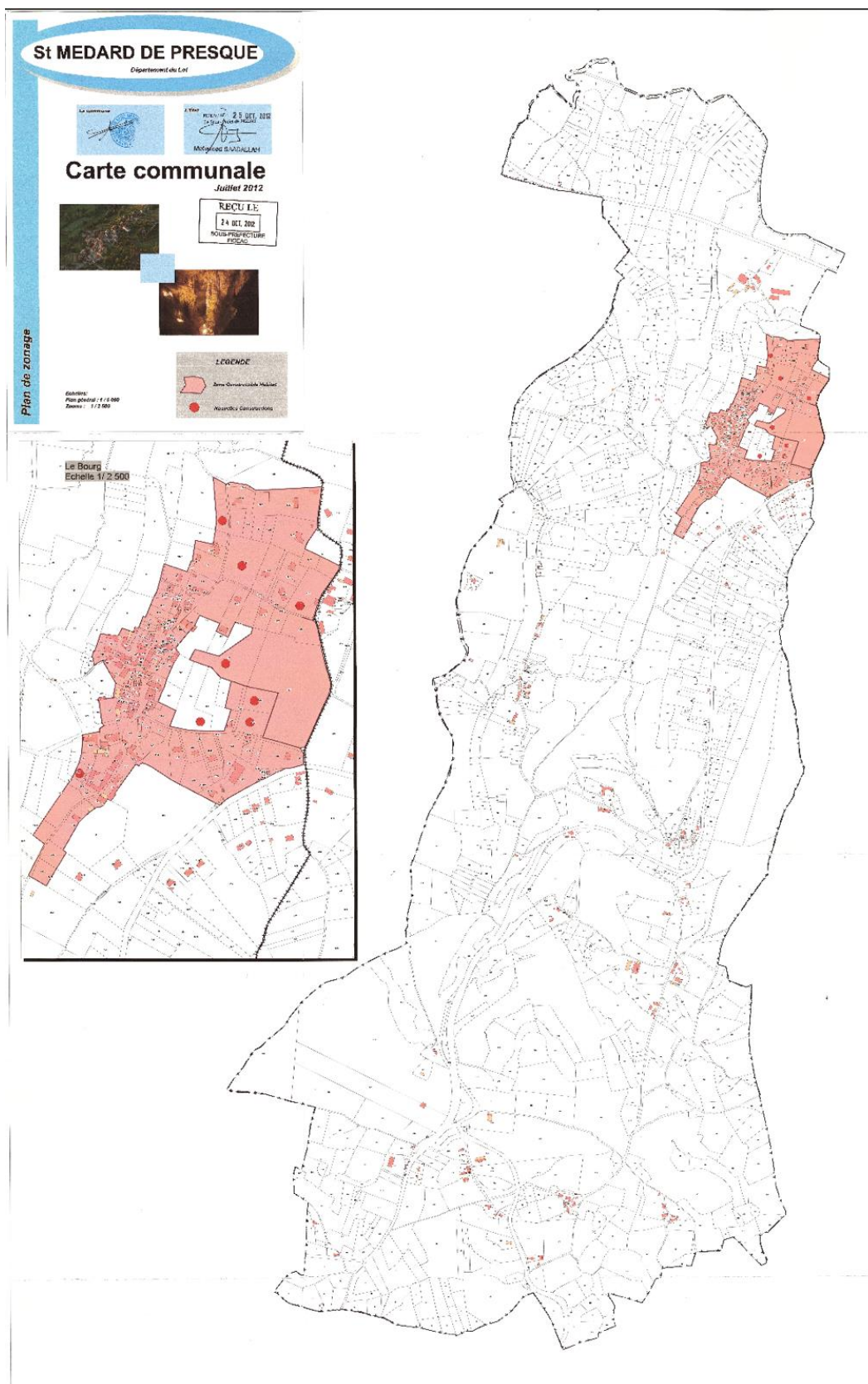
## 18) Saint-Denis-les-Martel

La Carte Communale de Saint-Denis-les-Martel a été approuvée le 12 décembre 2018. Elle décompose le territoire communal comme suit :



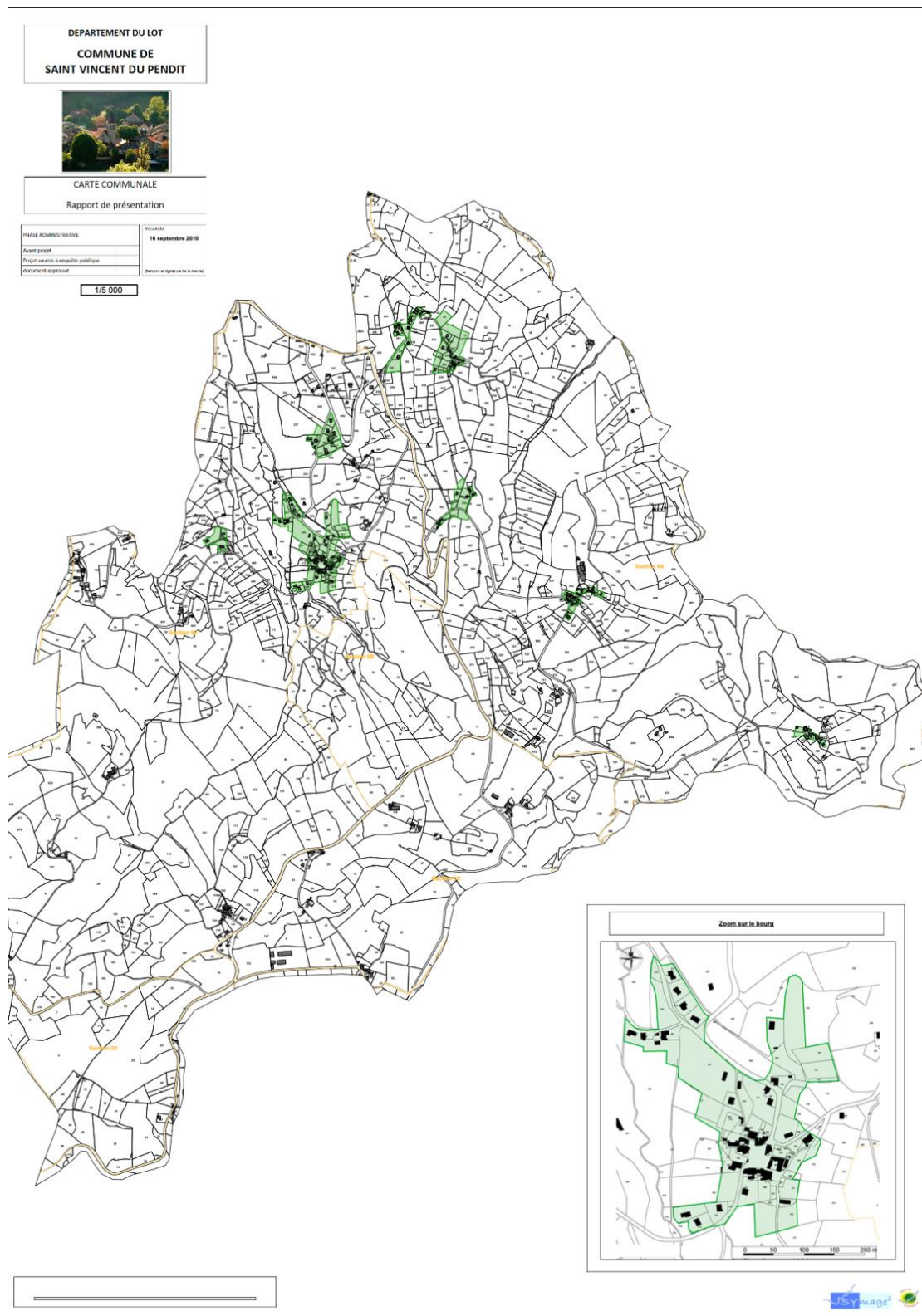
## 19) Saint-Médard-de-Presque

La Carte Communale de Saint-Médard-de-Presque a été approuvée le 25 octobre 2012. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## 20) Saint-Vincent-du-Pendit

La Carte Communale de Saint-Vincent-du-Pendit a été approuvée le 16 septembre 2010. Elle décompose le territoire communal comme suit :



## **IV – Abrogation des cartes communales dans le cadre de l'approbation du PLUi-H**

### **1) Contexte règlementaire**

La carte communale comprend un rapport de présentation qui dresse le diagnostic de la commune et les justifications de la carte, ainsi qu'un plan de zonage. Le zonage de la carte communale scinde la commune en deux types de secteurs : la zone C (constructible) et la zone NC (non constructible, excepté pour les bâtiments agricoles et services publics ou d'intérêt collectif). La carte communale n'intègre pas de règlement : c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Depuis l'approbation des cartes communales en vigueur sur le territoire de CAUVALDOR, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :

- 2010 : Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II),
- 2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Code de l'Urbanisme,
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté,
- 2018 : Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
- 2021 : Loi Climat et Résilience.

En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre règlementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SCoT de CAUVALDOR, approuvé le 16 janvier 2018.

Au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme, une carte communale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Celui de CAUVALDOR est composé de dispositions que le PLUi-H doit reprendre, dans un rapport de compatibilité sur :

- Les densités en matière d'habitat ;
- La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- L'identification des futures zones d'activités économiques ;
- La prise en compte des continuités écologiques.

En l'absence de PLUi-H, une obligation de mise en compatibilité par rapport au SCoT pèserait sur les cartes communales. Celles-ci doivent en effet tenir compte des orientations fixées dans le DOO du SCoT.

Or les cartes communales en vigueur posent certaines difficultés au regard de ce contexte règlementaire :

- Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes.
- Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes.
- Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).



Sur CAUVALDOR, seules 8 cartes communales ont intégré les lois récentes (Loi Grenelle, Loi ALUR), qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que de réduction de la consommation foncière.

<i>Communes concernées par une Carte Communale</i>	<i>Surfaces totales des zones urbaines dans les Cartes Communales (ha)</i>	<i>Surfaces totales des zones urbaines dans le PLUi-H (ha)</i>	<i>Terrains réellement mobilisables au sein des zones U (en ha) dans le PLUi-H (après prise en compte de la rétention foncière) (ha)</i>	<i>Zones AU destinées à l’habitat (en ha) dans le PLUi-H (ha)</i>	<i>Consommation ENAF (ha)</i>
<b>Autoire</b>	30	33,24	33,22	1	0
<b>Bio</b>	41,9	20,28	29,28	0,85	0,47
<b>Calès</b>	-	10,53	22,97	1,34	0
<b>Carluçet</b>	8,02	21,40	19,41	0,51	1,36
<b>Couzou</b>	6,57	10,88	15,55	-	0,05
<b>Estal</b>	-	11,16	11,16	0,68	1,13
<b>Ginrac</b>	3,59	10,80	10,80	-	0,57
<b>Floirac</b>	16,29	14,84	20,37	-	0
<b>Frayssinhes</b>	9,2	6,72	9,03	0,12	0
<b>Masclat</b>	41,12	14,07	17,47	1,39	0
<b>Mayrac</b>	-	0	22,87	1,31	1,05
<b>Le Bastit</b>	-	0	9,95	1,01	0
<b>Latouille-Lentillac</b>	22,33	0	34,80	1,29	1,07
<b>Mayrinhac-Lentour</b>	57,97	27,15	33,74	1,30	0,89
<b>Nadaillac-de-Rouge</b>	26,88	21,66	25,13	0,53	0,23
<b>Reilhaguet</b>	2,2	24,08	24,62	1,51	0
<b>Saignes</b>	8,1	2,98	5,47	0,40	0
<b>Saint-Denis-les-Martel</b>	36,87	23,63	20,05	0,38	0
<b>Saint-Médard-de-Presque</b>	-	23,76	19,60	0,55	0,98
<b>Saint-Vincent-du-Pendit</b>	6,1	14,90	17,01	1,29	0,51

## 2) Effets de l’abrogation des cartes communales

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire avant transmission au Préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi-H de la Communauté de communes de CAUVALDOR, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 77 communes du territoire.