

# ENQUETE PUBLIQUE

**Élaboration du PLUi valant révision du PLUi élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut Quercy Dordogne, avec adjonction du volet habitat qui tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat, prenant l'appellation de (PLUiH) CAUVALDOR (77) communes.**

**Abrogation des 20 cartes communales du territoire de CAUVALDOR**

**Elaboration des Périmètres Délimités des Abords autour des monuments historiques des communes de Gramat, Prudhomat, Saint-Céré et Saint-Laurent-Les-Tours.**

## **Tome 1 : Rapport**

### **Volume 1**

#### **Chapitre 1 : Déroulement de l'enquête**



<b>TOME 1 : rapport.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 : déroulement de l'enquête.....</b>	<b>13</b>
<b>1 : PRESENTATION PROJET - ENQUETE.....</b>	<b>13</b>
1.1 Généralités.....	14
1.2. Consultation réglementaire.....	73
1.3 Organisation de l'enquête.....	93
1.4 Déroulement de l'enquête.....	97
<b>CHAPITRE 2 : analyse des observations.....</b>	<b>103</b>
<b>TOME 2 : conclusions.....</b>	<b>106</b>
1.2 Préparation de l'enquête publique.....	113
1.3 Tenue de l'enquête.....	114
1.4 Après l'enquête : analyse et avis.....	114
1.5 Avis sur le déroulement de l'enquête.....	115
<b>2. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PLUI-H.....</b>	<b>115</b>
2.1 Avis sur le projet.....	115
2.2 Avis sur les éléments du bilan.....	126
2.3 Avis global de la commission d'enquête.....	128
2.4 Réserves et recommandations.....	128
<b>3. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES PDA.....</b>	<b>139</b>
3.1 Avis sur le projet.....	139
<b>TOME 3 : annexes.....</b>	<b>143</b>

## Glossaire

ANC : assainissement individuel (non collectif)  
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
CA : Chambre d'Agriculture  
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
CE : Commission d'Enquête  
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
CRPS : Commission Régionale du Patrimoine et des Sites  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs  
DPU : Droit de Prémption Urbain  
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement  
EBC : Espace Boisé Classé  
ER : Emplacement Réservé  
EVP : Espace Vert Protégé  
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
PADD : Programme d'Aménagement et Développement Durables  
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble  
PDA : Périmètre Délimité des Abords  
PEB : Plan d'Exposition au Bruit  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
PMA Personnes morales associées  
PMR : Personnes à Mobilité Réduite  
POA : Programme d'Orientations et d'Actions  
PPA : Personnes Publiques Associées  
PPC : Personnes Publiques Consultées  
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation  
RLPi : Règlement Local de Publicité intercommunal  
RdP : Rapport de Présentation  
RP : Responsable du Projet  
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial  
SDAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SEP : Servitude pour Équipement Public  
SPR : Site Patrimonial Remarquable  
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires  
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique  
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitées  
TA : Tribunal Administratif de Toulouse  
TVB : Trame Verte et Bleue  
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté  
ZAD : Zone d'Aménagement Différé  
ZAN Zéro Artificialisation Net  
ZAP : Zone Agricole Protégée

## PREAMBULE

Enquête publique ayant pour objet :

**a)-** L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de CAUVALDOR sur son territoire comportant 77 communes : Alvignac, Autoire, Baladou, Belmont-Bretenoux, Betaille, Biars-Sur-Céré, Bio, Bretenoux, Cahus, Cales, Carennac, Carluçet, Cavagnac, Condat, Cornac, Couzou, Cressensac, Creysse, Cuzance, Estal, Floirac, Frayssinhes, Gagnac-Sur-Céré, Gignac, Gintrac, Girac, Glanes, Gramat, Lacave, Lachapelle-Auzac, Ladirat, Lamothe-Fenelon, Lanzac, Latouille-Lentillac, Laval-De-Céré, Lavergne, Le Bastit, Le Roc, Le Vignon-En-Quercy, Loubressac, Loupiac, Martel, Masclat, Mayrac, Mayrinhac-Lentour, Meyronne, Miers, Montalvent, Nadaillac-De-Rouge, Padirac, Payrac, Pinsac, Prudhomat, Puybrun, Reilhaguet, Rignac, Rocamadour, Saignes, Saint-Cété, Saint-Denis-Les-Martel, Saint-Jean-Lagineste, Saint-Jean-Lespinasse, Saint-Laurent-Les-Tours, Saint-Medard-De-Presque, Saint-Michel-De-Bannieres, Saint-Michel-Loubejou, Saint-Paul-De-Vern, Saint-Sozy, Saint-Vincent-du-Pendit, Sarrazac, Souillac, Sousceyrac-en-Quercy, Strenquels, Tauriac, Teyssieu, Thegra, Vayrac.

**c)-** L'abrogation des vingt cartes communales du territoire de CAUVALDOR.

**b)-** L'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant :

\*le monument aux morts de la commune de Gramat

\*autour des monuments historiques de la commune de Prudhomat

- Château et église de Castelnaud-de-Bretenoux
- Église de Benneviolle
- Église de l'ancien prieuré de Félines
- Église de Maday.

\*autour des monuments historiques des communes de Saint-Céré et Saint-Laurent-Les-Tours.

- Château et tour de Saint-Laurent.
- Maison consulaire.
- Maison Louis XIII
- Église Sainte Spérie.
- Hôtel Puymule
- Maison à pans de bois
- Église des Récollets

Par décision du président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 31 mai 2024, (annexe 1), la commission d'enquête (CE) chargée de conduire cette enquête publique, est composée comme suit :

Président : Patrick LEGRAND

Membres titulaires :

Isabelle ROUSTIT

Bruno GALIBER D'AUQUE

Wouter VAN DE RIJT

Laurent MERCY.

En concertation avec la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR) a fixé ses modalités pratiques par l'arrêté AG-2024-092 du 19 septembre 2024 (annexe 2).

Le document établi par la commission d'enquête, suite à l'enquête publique en objet, est composé de 3 tomes. Le premier relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et y

répond. Un deuxième tome donne les conclusions motivées de la commission d'enquête et un troisième tome comporte les annexes.

Le **tome 1** est constitué de 2 chapitres :

**Chapitre 1** : relater le déroulement de l'enquête (tome 1 volume 1) :

- présenter l'objet de l'enquête,
- rendre compte de l'accomplissement des formalités de l'enquête,
- recenser les observations émises par le public.

**Chapitre 2** : examiner les observations recueillies (tome 1 volume 2 et 3) :

- analyser le dossier et les observations du public sur le fond,
- formuler des questionnements, au responsable du projet, qui prennent en compte les observations du public, celles de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), celles des Personnes Publiques Associées (PPA), Consultées (PPC), celles des communes membres et celles résultant de la propre analyse du projet par la CE,
- analyser les éléments de réponse du responsable du projet pour chacun des points soulevés.

Dans ce chapitre :

- les observations du public relatives aux généralités pour l'ensemble de la communauté de communes, les questions de la CE sur ces généralités et sur les points soulevés par les PPA, les PPC et les communes membres font l'objet du PV « CAUVALDOR généralités thèmes »
- les observations du public relatives aux questions parcellaires (zonages, patrimoine, servitudes, OAP ...), regroupées par commune, font l'objet du PV secteurs 1 à 5 regroupant l'ensemble des communes.

## **TOME 2 : conclusions motivées**

Dans le tome 2, document séparé mais regroupé avec le rapport, la commission d'enquête formule ses conclusions motivées et ses avis sur le projet.

1 : conclusions motivées sur le déroulé de l'enquête.

2 : conclusions motivées sur le projet PLUi-H.

3 : conclusions motivées sur l'abrogation des cartes communales

4 : conclusions motivées sur les périmètres Délimités des Abords.

## **TOME 3 : annexes**

Dans le tome 3, sont rassemblés les documents réglementaires fondamentaux dont notamment le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et le mémoire en réponse du responsable du projet.

Les pièces réglementaires relatives à l'enquête.

**Les 77 communes de la communauté de communes Causses Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR)**

<b>commune</b>	<b>N°</b>	<b>secteur</b>	<b>commune</b>	<b>N°</b>	<b>Secteur</b>
Alvignac	1	1	Loubressac	40	2
Autoire	2	2	Loupiac	41	5
Baladou	3	3	Martel	42	3
Bannes	4	2	Masclat	43	5
Belmont-Bretenoux	5	4	Mayrac	44	5
Betaille	6	3	Mayrinhac-Lentour	45	1
Biars-Sur-Céré	7	4	Meyronne	46	5
Bio	8	1	Miers	47	1
Bretenoux	9	4	Montalvent	48	1
Cahus	10	4	Nadaillac-De-Rouge	49	5
Cales	11	5	Padirac	50	1
Carennac	12	3	Payrac	51	5
Carlucet	13	1	Pinsac	52	5
Cavagnac	14	3	Prudhomat	53	4
Condat	15	3	Puybrun	54	4
Cornac	16	4	Reilhaguet	55	5
Couzou	17	1	Rignac	56	1
Cressensac	18	3	Rocamadour	57	1
Creysse	19	3	Saignes	58	1
Cuzance	20	3	Saint-Denis-Les-Martel	59	3
Estal	21	4	Saint-Jean-Lagineste	60	2
Floirac	22	3	Saint-Jean-Lespinasse	61	2
Frayssinhes	23	2	Saint-Laurent-Les-Tours	62	2
Gagnac-Sur-Céré	24	4	Saint-Medard-De-Presque	63	2
Gignac	25	5	Saint-Michel-De-Bannieres	64	3
Gintrac	26	4	Saint-Michel-Loubejou	65	4
Girac	27	4	Saint-Paul-De-Vern	66	2
Glanes	28	4	Saint-Sozy	67	5
Gramat	29	1	Saint-Vincent-Du-Pendit	68	2
Lacave	30	5	Le Vignon-En-Quercy	69	3
Lachapelle-	31	5	Saint Céré	70	2

Auzac					
<b>commune</b>	<b>n°</b>	<b>secteur</b>	<b>commune</b>	<b>n°</b>	<b>Secteur</b>
Ladirat	32	<b>2</b>	Souillac	71	<b>5</b>
Lamothe-Fenelon	33	<b>5</b>	Sousceyrac-En-Quercy	72	<b>2</b>
Lanzac	34	<b>5</b>	Strenquels	73	<b>3</b>
Latouille-Lentillac	35	<b>2</b>	Tauriac	74	<b>4</b>
Laval-De-Céré,	36	<b>4</b>	Teyssieu	75	<b>4</b>
Lavergne	37	<b>1</b>	Thegra	76	<b>1</b>
Le Bastit	38	<b>1</b>	Vayrac	77	<b>3</b>
Le Roc	39	<b>5</b>			

# TOME 1 : rapport

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1 : déroulement de l'enquête</b>	<b>13</b>
<b>1 : PRESENTATION PROJET - ENQUETE</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Généralités</b>	<b>14</b>
1.1.1. Le cadre général du projet, lancement du PLUiH	14
1.1.2 Le cadre juridique	15
1.1.3 Concertation	15
1.1.4 Formalités de l'enquête publique	17
1.1.5 La teneur du projet	17
1.1.5.1 Diagnostic territorial	17
1.1.5.1.1 Économie	18
1.1.5.1.2 Patrimoine et paysages	18
1.1.5.1.3 Villes et villages	18
1.1.5.1.4 Dynamiques démographiques	18
1.1.5.1.5 Urbanisme et environnement	19
1.1.5.1.6 Consommation foncière	19
1.1.5.2 Etat initial de l'environnement	19
1.1.5.2.1 Cadre physique	19
1.1.5.2.1.1 Relief et géologie	19
1.1.5.2.1.2 Eau	20
1.1.5.2.1.3 Climat et changement climatique	20
1.1.5.2.1.4 Risques naturels	20
1.1.5.2.2 Occupation et usage des sols	20
1.1.5.2.2.1 Grands ensembles et types d'occupation des sols	20
1.1.5.2.2.2 Séquestration de carbone	21
1.1.5.2.3 Fonctionnement écologique	21
1.1.5.2.3.1 Zonages naturalistes	21
1.1.5.2.3.2 Habitats écologiques et diversité biologique	21
1.1.5.2.3.3 Réservoirs de biodiversités et continuités écologiques	21
1.1.5.2.4 Paysages et patrimoine	21
1.1.5.2.4.1 Unités paysagères	21
1.1.5.2.4.2 Patrimoines paysagers remarquables	22
1.1.5.2.5 Nuisances, pollutions et risques technologiques	22
1.1.5.2.5.1 Contexte atmosphérique, qualité de l'air	22
1.1.5.2.5.2 Autres nuisances	22
1.1.5.2.5.3 Risques technologiques	22
1.1.5.2.6 Services environnementaux	22
1.1.5.2.6.1 Eau potable	22
1.1.5.2.6.2 Assainissement	22
1.1.5.2.6.3 Déchets	22
1.1.5.3 Diagnostic foncier	23
1.1.5.3.1 Étude de la consommation foncière et détermination du potentiel de densification brut	23
1.1.5.3.1.1 Détermination de la consommation foncière par évolution des enveloppes urbaines sur 10 ans	23
1.1.5.3.1.2 Extraction et caractérisation du potentiel de densification	23
1.1.5.3.2 Analyse des capacités effectives de densification	24
1.1.5.3.2.1 Détermination du potentiel de densification net	24
1.1.5.3.2.2 Analyse des potentiels de densification net en termes de consommation effective d'ENAF	24
1.1.5.3.3 Conclusion : Bilan de la consommation foncière et des capacités de densification et d'extension	24
1.1.5.4 Justification des choix	24
1.1.5.4.1 Stratégie	25
1.1.5.4.2 Le règlement graphique (partie 3)	25
1.1.5.4.3 Le règlement écrit (partie 4)	26
1.1.5.4.4 Justification des OAP	27

1.1.5.4.5 Bilan des surfaces et potentiel de construction	28
1.1.5.5 Évaluation environnementale	28
1.1.5.1 Incidences prévisibles sur la consommation d'espace	28
1.1.5.1.1 Effets positifs	28
1.1.5.1.2 Effets négatifs et atténuations	29
1.1.5.2 Incidences prévisibles sur les risques, les nuisances et les pollutions	29
1.1.5.2.1 Effets positifs	29
1.1.5.2.2 Effets négatifs et atténuations	29
1.1.5.3 Incidences prévisibles sur la ressource en eau	29
1.1.5.3.1 Effets positifs	30
1.1.5.3.2 Effets négatifs et atténuations	30
1.1.5.4 Incidences prévisibles sur la biodiversité et les continuités écologiques	30
1.1.5.4.1 Effets positifs	30
1.1.5.4.2 Effets négatifs et atténuations	30
1.1.5.4.3 Mesures d'évitement, réduction, compensation et points de vigilance	31
1.1.5.5 Incidences prévisibles sur le climat, l'énergie et la qualité de l'air	31
1.1.5.6 Incidences prévisibles sur les déchets et les ressources du sous-sol	31
1.1.5.7 Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine	31
1.1.5.8 Incidences prévisibles sur Natura 2000	32
1.1.6 PADD du PLUi-H	32
1.1.6.1 L'Habitat : Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.	32
1.1.6.2 L'économie : Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques stratégiques du territoire	34
1.1.6.3 L'agriculture : Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles	35
1.1.6.4 : La mobilité : Promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations	36
1.1.6.5 : La qualité des paysages et du patrimoine : Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire	38
1.1.7 L'urbanisme intercommunal	40
1.1.7.1 Le règlement	40
1.1.7.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	43
1.1.7.2.1 OAP sectorielles de niveau 1	43
1.1.7.2.2 OAP sectorielles de niveau 2	46
1.1.7.2.3 OAP Paysage Patrimoine	46
1.1.7.2.4 l'OAP Vallée de la Dordogne	50
1.1.7.2.5 l'OAP trame verte et bleue	52
1.1.7.3 Programme d'Orientations et d'Actions	54
1.1.7.4 Le patrimoine	55
1.1.7.5 Les ER, EBC et servitudes, droits de préemption	56
1.1.7.6 Le ZAN	57
1.1.7.7 Zonage assainissement	57
1.1.7.8 Zonage pluvial	57
1.1.7.9 Zonage eau potable	58
1.1.8 Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)	58
1.1.8.1 Maître d'ouvrage	58
1.1.8.2 Références juridiques	58
1.1.8.3 Enjeux	58
1.1.8.4 Objet de l'enquête publique	58
1.1.8.1 Avis des collectivités	59
1.1.8.2 PDA de Gramat	59
1.1.8.3 PDA de Prudhomat	60
1.1.8.4 PDA de Saint Céré et Saint-Laurent-Les-Tours	61
1.1.9 Composition du dossier	62
1.1.9.1 PLUiH	62
1.1.9.2 Abrogation des 20 cartes communales	72
1.1.9.3 Dossier Périmètres délimités des Abords (PDA)	72
1.1.10 Documents interdépendants avec le PLUiH	72
1.1.10.1 Le SRADDET	72
1.1.10.2 Le SCOT	72
1.1.10.3 Autres plans et programmes	73
<b>1.2. Consultation réglementaire</b>	<b>73</b>

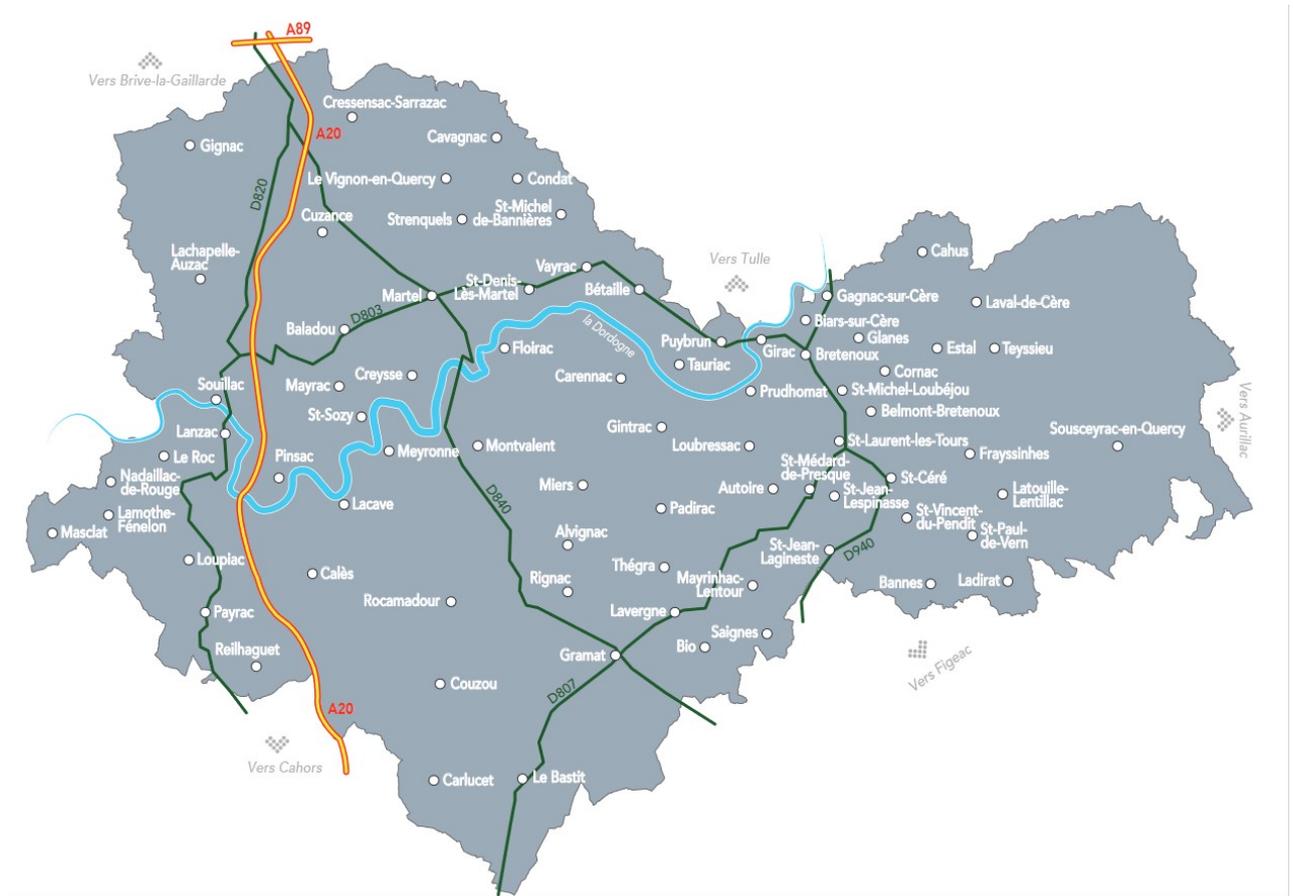
1.2.1 Les communes membres	73
1.2.2 Mission Régionale d’Autorité Environnementale	77
1.2.3 Personnes Publiques Associées	80
1.2.4 Personnes Publiques Consultées	90
1.2.5 Focus sur les zones AU et les STECAL	91
<b>1.3 Organisation de l’enquête</b>	<b>93</b>
1.3.1 Désignation de la commission d’enquête	93
1.3.2 Arrêté d’ouverture de l’enquête	93
1.3.3 Publicité de l’enquête	93
1.3.4 Modalité de consultation du dossier d’enquête	94
1.3.5 Les permanences	94
1.3.6 Réceptions des observations (registres,courriers,courriels )	95
1.3.7 Relations avec le CAUVALDOR avant enquête	95
<b>1.4 Déroulement de l’enquête</b>	<b>97</b>
1.4.1 Climat de l’enquête	97
1.4.2 Les permanences	98
1.4.2.1 <i>Compte rendu des permanences :</i>	98
1.4.3 Les observations écrites	100
1.4.4 Les Observations orales	101
1.4.5 Bilan de l’enquête	101
1.4.6 PV de synthèse de la commission	102
1.4.7 Mémoire en réponse de CAUVALDOR	102
<b>CHAPITRE 2 : analyse des observations</b>	<b>103</b>

PAGE  
VIERGE

# CHAPITRE 1 : déroulement de l'enquête

## 1 : PRESENTATION PROJET - ENQUETE

### Carte CAUVALDOR



## 1.1 Généralités

### 1.1.1. Le cadre général du projet, lancement du PLUiH

Le territoire de la communauté de communes des causses et de la vallée de la Dordogne le CAUVALDOR est composé de 77 communes membres. Le conseil communautaire est compétent en matière de documents d'urbanisme et de Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette communauté de communes abrite 47 337 habitants pour une superficie de 1292,80 km<sup>2</sup>, elle est réglementée par

1 Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour 8 communes, 39 plans locaux d'urbanisme, 20 cartes communales et 10 communes sont en règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un projet d'urbanisme et d'aménagement qui fixe les règles générales d'utilisation du sol en conformité avec le code de l'urbanisme. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les principes de la politique pour répondre aux besoins en logements et hébergement. Il fixe les objectifs de construction de logements et d'intervention sur le parc existant en conformité avec le code de la construction et de l'habitation.

Le 14 décembre 2015, le Conseil de CAUVALDOR prescrit l'élaboration du PLUi de CAUVALDOR valant révision du PLUi élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut Quercy Dordogne, en vue de couvrir l'ensemble de la communauté de communes CAUVALDOR.

Le 27 mai 2016 le même conseil communautaire prescrit l'adjonction du volet habitat au PLUi CAUVALDOR qui tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat, prenant l'appellation de (PLUiH). Cette décision entraîne :

- l'intégration du diagnostic habitat dans le rapport de présentation du PLUi,
- le renforcement du PADD en matière d'habitat,
- la création d'un nouveau document : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui reprend l'essentiel du PLH.

Le PLUi-H, conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) est soumis à évaluation environnementale. Il doit être compatible ou prendre en compte tous les documents de rang supérieur, principalement le SRADDET, le SCoT et le SDAGE, PGRI et le SCR. Le projet est pensé globalement pour l'ensemble du territoire concerné.

Le CAUVALDOR prévoit d'accueillir 3150 habitants et construire 290 logements par an entre 2025 et 2034. le volet Habitat du PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire Causses et Vallée de la Dordogne en date du 9 juin 2016 il se fixe comme objectifs :

- de créer des conditions favorables d'accueil de populations sur un parcours résidentiel évolutif et complet
- de réinvestir les centres-bourgs et renforcer l'offre de logements sur les pôles territoriaux identifiés par le SCOT ;
- d'adapter les politiques publiques sur l'habitat et le logement aux nouveaux enjeux du changement climatique, de la transition énergétique et de la construction du patrimoine de demain intégré à celui d'aujourd'hui ;

Après sa phase de concertation, le projet du PLUi-H a été arrêté par la délibération du conseil communautaire Causses et Vallée de la Dordogne n° CC- 2024 - 073 du 22 avril 2024 publié le 24 avril 2024.

### **1.1.2 Le cadre juridique**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le transfert automatique de la compétence en matière d'urbanisme donc de PLU des communes aux communautés de communes et communautés d'agglomération à compter du 27 mars 2017.

L'ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme s'applique aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021

### **1.1.3 Concertation**

Les modalités de la concertation ont été définies par délibérations du conseil communautaire Causses et Vallée de la Dordogne des 13 février 2017 et 12 juin 2023.

La concertation s'est déroulée du 13 février 2017 au 28 mars 2024 avec les communes et un vaste dispositif d'information mais aussi d'échanges et de débats : 16 réunions publiques, informations diverses par internet et une exposition itinérante, permanences pour permettre au public de s'exprimer sur des registres papier ayant recueillis 1005 contributions.

Principaux thèmes ressortis de la concertation

Le bilan de la concertation ne donne que les comptes rendus des réunions publiques, il est bien fait état des 1005 observations du public sans en fournir le ou les thèmes abordés. A la demande de la CE CAUVALDOR lui adresse une synthèse des thèmes abordés par le public et les élus lors de la concertation.

### **Concertation avec les élus**

Le PLUiH a été présenté aux élus, notamment le PADD, les règlements, les OAP et les objectifs de réduction des potentiels constructibles ainsi que le calendrier de l'approbation du PLUiH.

1. Processus d'élaboration et collaboration avec les communes :

- Les élus communaux ont été étroitement associés à l'élaboration du PLUi-H, notamment pour le travail sur le zonage et le règlement.
- Des réunions régulières ont été organisées avec les communes pour présenter l'avancement du projet et recueillir leurs avis.
- Les maires ont la possibilité d'organiser des réunions publiques dans leurs communes pour présenter le projet à leurs administrés.
- Le rôle des élus locaux dans la connaissance fine du terrain a été souligné comme essentiel pour enrichir le document.

2. Principaux sujets de débat et préoccupations des élus :

- Inquiétudes sur la réduction des zones constructibles et son impact sur le développement des petites communes.
- Questions sur les possibilités en zones agricoles et naturelles : extensions, annexes, changements de destination des bâtiments agricoles.
- Débats sur la densification et les formes urbaines adaptées au caractère rural du territoire.
- Enjeux de revitalisation des centres-bourgs et de résorption de la vacance des logements.
- Adaptation de l'offre de logements aux besoins, notamment pour attirer les jeunes actifs.
- Préservation du patrimoine bâti et paysager, caractéristique du territoire.

- Articulation entre développement économique et contraintes d'urbanisation.
- Prise en compte des risques naturels, notamment inondation (PPRI) et ruissellement.
- Place des énergies renouvelables et encadrement des projets (photovoltaïque, méthanisation).
- Préoccupations sur la mobilité et les déplacements dans ce territoire rural étendu.
- Explications sur la zone ARE (Agricole Réciprocité) pour gérer les conflits d'usage entre habitat et agriculture.
- Discussions sur les règles architecturales et l'insertion paysagère des constructions.
- Débats sur le niveau de précision et de contrainte du règlement écrit.
- Questions sur l'articulation avec d'autres documents comme le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

## **Concertation avec le public**

Plusieurs séries de réunions publiques ont été organisées entre 2019 et 2023 dans différentes communes du territoire.

La participation était variable, allant d'une dizaine à plus de 50 personnes selon les réunions.

A chaque réunion, le contexte règlementaire, les objectifs du PLUiH et le calendrier des étapes de la procédure ont été présentés

### 1. Principaux sujets abordés et préoccupations du public

#### a) Consommation d'espace et constructibilité

- Inquiétudes sur la réduction des zones constructibles et son impact sur les projets individuels.
- Questions sur le devenir des terrains actuellement constructibles.
- Débats sur la répartition des potentiels constructibles entre les communes.

#### b) Règles de construction et zonage

- Interrogations sur les possibilités en zones agricoles et naturelles (extensions, annexes, changements de destination).
- Questions sur les règles architecturales et l'insertion paysagère des constructions.
- Demandes d'explications sur les différentes zones et leurs spécificités.

#### c) Habitat et logement

- Préoccupations sur la vacance des logements et les outils pour favoriser leur réhabilitation.
- Débats sur la densification et les formes urbaines adaptées au territoire rural.
- Questions sur l'adaptation de l'offre de logements aux besoins, notamment pour les jeunes et les personnes âgées.

#### d) Agriculture et environnement

- Interrogations sur la préservation des terres agricoles et la prise en compte des projets des agriculteurs.
- Questions sur la protection des espaces naturels et forestiers.
- Débats sur la place des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation) et leur encadrement.

#### e) Risques et climat

- Préoccupations sur la prise en compte des risques naturels, notamment inondation (PPRI) et ruissellement.
- Questions sur l'adaptation au changement climatique et les mesures prévues dans le PLUi-H.

#### f) Mobilité et services

- Débats sur les enjeux de mobilité dans ce territoire rural étendu.

- Questions sur le maintien et le développement des services et équipements.

## 2. Demandes d'information et de participation

- Nombreuses questions sur l'accès aux documents et la possibilité de consulter le projet de zonage.
- Demandes de précisions sur l'organisation de l'enquête publique à venir.
- Interrogations sur la prise en compte des demandes individuelles déjà formulées.
- Demandes de réunions supplémentaires, notamment à l'échelle communale.
- Inquiétudes sur la complexité du document et sa compréhension par le grand public.

### **1.1.4 Formalités de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sur une période totale de 33 jours consécutifs, du 14 octobre 2024 à 9 h 00 au 15 novembre 2024 à 1700 h 00 inclus. L'autorité compétente pour organiser l'enquête, est la communauté de communes de CAUVALDOR, établissement public de coopération intercommunale compétente en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu. Le siège de l'enquête publique est le siège de CAUVALDOR 6 Avenue de Saint-Céré, 46110 Vayrac. Il a été décidé de fixer 10 lieux d'enquête : le siège de CAUVALDOR, 6 mairies et 3 maisons France services.

### **1.1.5 La teneur du projet**

Le PLUi définit, dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), cinq axes thématiques :

- 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 économiques stratégiques du territoire.
- Axe 3 : soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles.
- Axe 4 : promouvoir un territoire des proximités, 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.

Au 1er janvier 2020, la CCVLV compte 45 085 habitants. Le PADD fixe à horizon 2030 un objectif d'accueil de 3 150 habitants supplémentaires, inférieur à ce que prévoit le SCoT sur la même période.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiée pour l'ensemble des constructions et aménagements s'élèverait à 346,4 ha soit une diminution de 49 % au regard de la consommation estimée à 695 ha sur la période 2011-2021.

#### **1.1.5.1 Diagnostic territorial**

Le territoire de CAUVALDOR se situe aux franges Nord de la nouvelle Région Occitanie, sur l'axe autoroutier A20 reliant Paris à Toulouse. Il est situé à 2h de Toulouse et à 1h30 de Limoges et est entouré, dans un rayon d'1h, de 3 pôles économiques importants: Brive, Cahors et Figeac.

Il englobe 77 communes. Il a un caractère rural affirmé.

#### ***1.1.5.1.1 Économie***

CAUVALDOR se distingue par une densité industrielle relativement importante, dominée par l'agroalimentaire et la mécanique au nord-est. Cependant l'absence d'infrastructures de transport permettant de traverser rapidement le territoire d'est en ouest ralentit certaines dynamiques internes qui pourraient se développer.

En 2020, l'INSEE comptabilisait sur le territoire intercommunal 17 698 emplois, nombre en baisse depuis 2009 (27 % des emplois du Lot). Les retraités – résidents traditionnels ou nouvellement arrivés - représentent 39 % de la population totale, chiffre en hausse constante depuis 2009.

Avec 1 121 établissements agricoles (selon le RGA 2020), le caractère rural et agricole du territoire est bien présent, mais en diminution importante depuis 2010. Cette tendance pourrait engendrer une densité moyenne inférieure à 1 exploitation/km<sup>2</sup> sur certains secteurs (Causse notamment). La présence des industries agro-alimentaires sur le secteur de Brive et Biars/Cère est un atout pour les productions agricoles locales.

L'offre ferrée est limitée, le réseau de transport en commun par bus est essentiellement utilisé par les élèves. Les déplacements sont très dépendants de la voiture individuelle.

Le tourisme est le premier secteur économique de CAUVALDOR : le territoire concentre 41% de l'offre commerciale du Lot, accueille 5 millions de touristes à l'année et 3.5 millions de nuitées sur la destination « Vallée de la Dordogne ». En 2020, 6707 résidences secondaires et logements occasionnels sont recensés au sein de l'intercommunalité, ce qui représente un potentiel de 14000 personnes supplémentaires notamment durant la période estivale.

#### ***1.1.5.1.2 Patrimoine et paysages***

Du fait de son passé, CAUVALDOR est riche en entités architecturales et paysagères. Six unités paysagères sont recensées : le Ségala, le Causse de Martel, le causse de Gramat, Le Limargue, La Bouriane et la vallée de la Dordogne.

#### ***1.1.5.1.3 Villes et villages***

Six pôles urbains sont identifiés : Souillac, Gramat, Biars-sur-Cère et Bretenoux, Vayrac, Saint-Céré et Martel. A partir de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, la trame villageoise traditionnelle a fortement évolué : l'attrait pour la maison individuelle, le développement de l'automobile, et un contexte réglementaire favorable ont conduit au développement d'un urbanisme pavillonnaire diffus autour des bourgs.

#### ***1.1.5.1.4 Dynamiques démographiques***

Le territoire est confronté au vieillissement de la population et à la diminution de la taille des ménages d'où une précarité marquée qui tend à augmenter. La typologie des logements est mal adaptée à cette évolution.

Le parc de logement est ancien et composé essentiellement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. La maison individuelle avec un grand jardin constitue le souhait dominant des

ménages. De fait l'offre disponible en petits logements apparaît limitée pour répondre aux besoins des petits ménages, plus nombreux aujourd'hui. Par ailleurs le territoire est confronté à une forte vacance de logements (près de 12%) conjointement à une déprise importante des centres-bourgs.

Le renchérissement des coûts du foncier (limité sur le territoire mais amené à se renforcer avec la réduction des potentiels fonciers), les enjeux de préservation de l'environnement, la recherche d'économies d'énergie... sont **autant de facteurs qui doivent conduire à réduire la taille des terrains** proposés à la construction tout en veillant au confort et à la prise en compte des attentes des ménages s'y installant.

S'il n'est pas négligeable, le parc social reste limité et pas toujours adapté. Dans ce contexte, le parc privé joue de plus en plus le rôle de parc social de fait, accueillant des ménages modestes dans des conditions parfois insatisfaisantes.

#### ***1.1.5.1.5 Urbanisme et environnement***

12 secteurs à enjeux environnementaux et écologiques du territoire sont recensés. Tous les pôles urbains sont concernés par ces enjeux qui pour autant, ne sont pas de même importance et ne présentent pas le même niveau d'incidences.

Au Sud-Est, des Zones à urbaniser se concentrent à proximité de zones humides constitutives d'une trame bleue en lien avec le cours de la Bave.

Au Sud-Ouest, le principal enjeu de ce secteur est relatif au maintien d'un paysage ouvert et riche en biodiversité. Ces zones se retrouvent également sur des secteurs karstiques et dont l'urbanisation pourrait être à l'origine de perturbations écologiques néfastes.

Au Nord-Ouest, la présence de la Dordogne, principal cours d'eau, structure le territoire et forme la trame bleue. Un nombre important de ZAU<sup>1</sup> se retrouvent au sein d'une mosaïque paysagère, elle-même attenante au continuum de la Dordogne (ZNIEFF de type II « Vallée de la Dordogne quercynoise »).

Au Nord-Est, de nombreuses ZAU sont prévues à la construction de manière concentrique en zone limitrophe de deux zones naturelles d'importance : la ZSC Natura 2000 « Vallée de la Cère et tributaires » ainsi que la ZNIEFF de type II « Vallée et gorges de la Cère ».

#### ***1.1.5.1.6 Consommation foncière***

La consommation foncière sur l'ensemble de la communauté de communes, entre 2013 et 2021 s'établit à 695,38 ha d'espaces ENAF, passant de 7 712,56 ha d'enveloppes urbaines en 2013, à 8407,94 ha en 2021. La consommation moyenne est inférieure sur CAUVALDOR par rapport au reste du département (2400 m<sup>2</sup> par logement contre 2600 m<sup>2</sup> sur le département).

### ***1.1.5.2 Etat initial de l'environnement***

#### ***1.1.5.2.1 Cadre physique***

#### **1.1.5.2.1.1 Relief et géologie**

Le territoire de CAUVALDOR s'étend des premiers contreforts du Massif Central à l'est (plateau du Ségala culminant à 760 m) jusqu'au bassin aquitain à l'ouest. Le relief se compose principalement de plateaux découpés par des vallées plus ou moins encaissées, structurées autour de la Dordogne et ses affluents.

La géologie du territoire est variée, avec :

- Des roches cristallines et métamorphiques à l'est (Ségala)
- Des formations calcaires et marneuses au centre (Limargue, Causses)
- Des formations sédimentaires plus récentes à l'ouest (Bouriane)
- Des alluvions dans les vallées

#### **1.1.5.2.1.2 Eau**

Le réseau hydrographique est dense, avec la Dordogne comme axe principal et de nombreux affluents (Cère, Bave, Ouyse, etc.).

On dénombre 33 masses d'eau superficielles et 9 masses d'eau souterraines sur le territoire.

La qualité des eaux souterraines est globalement bonne, mais certaines nappes sont vulnérables aux pollutions, notamment en zone karstique.

Les eaux superficielles présentent un bon état chimique mais un état écologique souvent moyen, impacté par diverses pressions (rejets, altérations hydromorphologiques, etc.).

#### **1.1.5.2.1.3 Climat et changement climatique**

Le climat est de type océanique dégradé, avec des influences montagnardes à l'est. La température moyenne annuelle est de 13,1°C et les précipitations totalisent 664 mm/an en moyenne.

Le territoire est impacté par le changement climatique, avec une hausse des températures moyennes de 1,5°C depuis 1959. Les projections prévoient une poursuite du réchauffement, une diminution des précipitations et une augmentation des phénomènes extrêmes.

#### **1.1.5.2.1.4 Risques naturels**

Le territoire est soumis à plusieurs risques naturels :

- Inondation : 56 communes concernées, 2 PPRi approuvés
- Mouvement de terrain : 34 communes concernées par des glissements, effondrements ou chutes de blocs
- Retrait-gonflement des argiles : aléa fort sur 17 communes à l'ouest
- Feu de forêt : 9 communes en risque moyen
- Sismicité : risque très faible sur l'ensemble du territoire
- Radon : 15 communes en catégorie 2 ou 3

#### **1.1.5.2.2 Occupation et usage des sols**

##### **1.1.5.2.2.1 Grands ensembles et types d'occupation des sols**

Le territoire de CAUVALDOR se caractérise par la répartition suivante :

- 49% d'espaces agricoles (631 km<sup>2</sup>)
- 48% d'espaces forestiers et milieux semi-naturels (621 km<sup>2</sup>)
- 6,5% de territoires artificialisés (84 km<sup>2</sup>)

Les espaces agricoles sont dominés par les prairies permanentes (46%), les estives et landes (27%) et les prairies temporaires (7%). On trouve également des grandes cultures, des vergers et deux petits vignobles (Glanes et Rocamadour).

Les espaces forestiers sont principalement constitués de forêts de feuillus (35% du territoire).

L'artificialisation des sols progresse, avec un taux d'évolution de 6,1% entre 2009 et 2019, principalement au détriment des espaces agricoles.

#### 1.1.5.2.2 Séquestration de carbone

Le territoire, via l'agriculture et la forêt, dispose d'un important puits de carbone. Cependant, les émissions globales restent supérieures à la capacité de séquestration, faisant du territoire un émetteur net de carbone.

### ***1.1.5.2.3 Fonctionnement écologique***

#### ***1.1.5.2.3.1 Zonages naturalistes***

Le territoire abrite de nombreux espaces naturels remarquables et protégés :

- 2 Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope
- 1 Réserve Naturelle Régionale (Marais de Bonnefont)
- 1 Réserve de biosphère (Bassin de la Dordogne)
- 9 sites Natura 2000
- 20 Sites Naturels Majeurs du PNR des Causses du Quercy
- 10 Espaces Naturels Sensibles
- 52 ZNIEFF de type I et 8 ZNIEFF de type II
- De nombreuses zones humides

#### ***1.1.5.2.3.2 Habitats écologiques et diversité biologique***

Le territoire présente une grande variété d'habitats naturels :

- Milieux aquatiques et humides : cours d'eau, mares, étangs, prairies humides, ripisylves, tourbières
- Milieux secs : falaises, cavités souterraines, pelouses calcicoles, causses boisés
- Milieux prairiaux : prairies de fauche et pâturages
- Milieux forestiers : chênaies, forêts de pente, bocages

Ces habitats abritent une biodiversité riche, avec de nombreuses espèces remarquables (Loutre d'Europe, chauves-souris, rapaces rupestres, orchidées, etc.) mais aussi une biodiversité ordinaire importante.

#### ***1.1.5.2.3.3 Réservoirs de biodiversités et continuités écologiques***

Une Trame Verte et Bleue a été définie à l'échelle de CAUVALDOR, s'articulant autour de 6 sous-trames :

- Milieux boisés
- Milieux secs
- Milieux prairiaux
- Milieux bocagers
- Milieux humides
- Milieux aquatiques

Des obstacles aux continuités écologiques ont été identifiés, notamment l'autoroute A20 et certains barrages sur les cours d'eau.

### ***1.1.5.2.4 Paysages et patrimoine***

#### ***1.1.5.2.4.1 Unités paysagères***

Le territoire se divise en 6 unités paysagères distinctes :

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

- Les Causses (Causse de Martel et Causse de Gramat)
- La Vallée de la Dordogne
- Le Limargue
- Le Ségala
- La Bouriane

Chaque unité présente des caractéristiques propres en termes de relief, d'occupation du sol et de patrimoine bâti.

#### ***1.1.5.2.4.2 Patrimoines paysagers remarquables***

Le territoire possède un riche patrimoine paysager et culturel :

- 3 sites classés et 39 sites inscrits
- 104 monuments historiques classés ou inscrits
- 3 Sites Patrimoniaux Remarquables
- 12 zones de présomption de prescriptions archéologiques
- 2409 entités archéologiques recensées
- 37 sites naturels inventoriés au titre du patrimoine géologique régional

Le village de Rocamadour, labellisé grand site d'Occitanie, est emblématique du territoire.

#### ***1.1.5.2.5 Nuisances, pollutions et risques technologiques***

##### ***1.1.5.2.5.1 Contexte atmosphérique, qualité de l'air***

La qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire, à l'exception de l'ozone qui dépasse régulièrement les objectifs de qualité. Les émissions de gaz à effet de serre (15 teqCO<sub>2</sub>/hab/an) sont supérieures à la moyenne nationale, principalement en raison du secteur agricole.

##### ***1.1.5.2.5.2 Autres nuisances***

Les principales nuisances identifiées sont :

- Le bruit lié aux infrastructures de transport (A20, RD803)
- La pollution lumineuse autour des principales agglomérations
- La présence de sites et sols pollués (337 sites BASIAS, 7 sites BASOL)

##### ***1.1.5.2.5.3 Risques technologiques***

Le territoire est concerné par :

- Le risque de Transport de Matières Dangereuses sur 31 communes
- Le risque de rupture de barrage sur 46 communes
- La présence de 250 ICPE dont 1 site Seveso seuil haut (SNCF à Biars-sur-Cère)

#### ***1.1.5.2.6 Services environnementaux***

##### ***1.1.5.2.6.1 Eau potable***

L'alimentation en eau potable est assurée par 66 captages, dont 36 restent à protéger. La qualité de l'eau est globalement bonne, mais les réseaux présentent des problèmes de rendement, notamment en zone urbaine.

Les volumes d'eau exploitables pour l'alimentation en eau potable sont suffisants pour satisfaire la demande mais certains secteurs présentent un risque de déficit à moyen terme.

##### ***1.1.5.2.6.2 Assainissement***

Le territoire compte 54 stations d'épuration pour une capacité totale de 67 450 Équivalents-Habitants. Quatre stations présentent des problèmes de surcharge et trois de non-conformité. 31 communes fonctionnent exclusivement en assainissement autonome.

### **1.1.5.2.6.3 Déchets**

La gestion des déchets est assurée par la communauté de communes et le SYMICTOM pour la collecte, et par le SYDED pour le traitement. Le territoire est engagé dans une démarche "Zéro Déchet Zéro Gaspillage".

En conclusion, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier 10 enjeux prioritaires pour le territoire de CAUVALDOR :

1. Préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines
2. Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels
3. Lutter contre la régression des espaces agricoles et naturels
4. Préserver les habitats naturels remarquables et la biodiversité ordinaire
5. Préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité majeurs
6. Préserver et valoriser la diversité des entités paysagères
7. Préserver les sites paysagers remarquables et les marqueurs identitaires du territoire
8. Lutter contre les nuisances et pollutions
9. Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques
10. Maintenir et optimiser les services environnementaux existants

### **1.1.5.3 Diagnostic foncier**

#### **1.1.5.3.1 Étude de la consommation foncière et détermination du potentiel de densification brut**

##### **1.1.5.3.1.1 Détermination de la consommation foncière par évolution des enveloppes urbaines sur 10 ans**

La consommation foncière sur l'ensemble de la communauté de communes CAUVALDOR entre 2013 et 2021 s'établit à 695,38 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), passant de 7 712,56 ha d'enveloppes urbaines en 2013 à 8 407,94 ha en 2021.

Cette consommation est très variable selon les secteurs et les communes. De fortes consommations sont constatées sur une grande variété de communes, et sur tous les secteurs du territoire. Il ne ressort pas de profil-type bien que ce soit majoritairement des communes rurales qui sont dans les fourchettes hautes des consommations.

La consommation moyenne est inférieure sur CAUVALDOR par rapport au reste du département (2400 m<sup>2</sup> par logement contre 2600 m<sup>2</sup> sur le département).

##### **1.1.5.3.1.2 Extraction et caractérisation du potentiel de densification**

Un potentiel de densification brut de 1142 ha a été identifié au sein des enveloppes urbaines, soit 13,5% de leur superficie totale. Ce potentiel se répartit en 7 classes :

1. Espaces vides intra-urbains : 26,7 ha
2. Jardins urbanisables : 555 ha
3. Jardins urbanisables enclavés : 354 ha
4. Mutualisations entre voisins : 1,2 ha
5. Mutualisations entre voisins enclavées : 2,7 ha
6. Parcelles vides (dents creuses) : 155 ha
7. Parcelles vides enclavées : 45,5 ha

Après analyse, les catégories 3 et 5 ont été écartées car présentant une rétention foncière proche de 100%. Le potentiel brut corrigé est ainsi ramené à 740 ha.

### ***1.1.5.3.2 Analyse des capacités effectives de densification***

#### ***1.1.5.3.2.1 Détermination du potentiel de densification net***

Le potentiel brut corrigé a été affiné en tenant compte de critères qualitatifs :

1. Qualité paysagère
2. Qualité du cadre de vie conservée par la densification
3. Capacité de libération des terrains dans les 10 ans d'application du projet

Ce travail a été effectué sur chacune des 77 communes de la collectivité, aboutissant à un potentiel de densification net estimé à environ 250 ha.

#### ***1.1.5.3.2.2 Analyse des potentiels de densification net en termes de consommation effective d'ENAF***

Une analyse complémentaire a été menée pour identifier les potentiels de densification en zone U consommant effectivement des ENAF. Cette analyse a porté sur 438 secteurs représentant environ 135 ha.

À l'issue de cette analyse, il ressort 134 zones comptabilisant une consommation ENAF en densification de 55 ha.

L'analyse finale dégage les résultats suivants :

- 1764 logements potentiels identifiés en zone U
- Sur une surface mobilisable de 118 ha au sein des zones U
- Dont 60 ha participent à la consommation foncière d'ENAF

#### ***1.1.5.3.3 Conclusion : Bilan de la consommation foncière et des capacités de densification et d'extension***

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH, dans le respect d'une trajectoire de réduction de 50% reportée à la période 2025-2034, est le suivant :

- Zones AU ouvertes : 191,9 ha
- Zones AU fermées : 39,6 ha
- Zones U "ENAF»: 59,9 ha
- STECAL: 13,2 ha
- Emplacements réservés : 41,8 ha

TOTAL de la consommation ENAF de la période du PLUiH: 346,4 ha

TOTAL de la consommation ENAF 2011-2021 : 695,3 ha

Cette consommation représente une réduction de 50% par rapport à la période précédente, conformément aux objectifs réglementaires.

### ***1.1.5.4 Justification des choix***

La période 2025-2034 est retenue comme période de projet.

La méthode de calcul des besoins fonciers proposée, croisée avec les besoins identifiés par les élus du territoire, aboutit à une consommation de 346,4 ha d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) sur la période 2021-2030, soit environ 50 % de la période précédente (2011-2021 : 695,3 ha) conformément à la « trajectoire ZAN » du SRADDET.

#### **1.1.5.4.1 Stratégie**

Les choix stratégiques sont les suivants (extraits du PADD et du chapitre 1.4 du Rapport de présentation, page 28) :

*« La stratégie de CAUVALDOR repose sur un choix volontariste des élus, basé sur une prévision ambitieuse de la croissance démographique avec l'accueil d'environ 3150 habitants sur la période, soit 48 150 habitants d'ici 2030.[...] Il s'agit de :*

- Proposer une offre en foncier et en rénovation, du locatif de village, pavillonnaire, et du foncier accessible pour l'installation durable des jeunes et des actifs.*
- Renforcer les pôles. Les villages et les hameaux doivent proposer des capacités d'accueil adaptées.*
- Tenir compte des objectifs du SCoT, tout en proposant un projet ambitieux adapté au territoire. Les potentiels seront mis en valeur et renforcés : l'agriculture, l'environnement, le patrimoine bâti, le tourisme, les énergies renouvelables.*
- La préservation du paysage doit être incluse dans tous les projets afin que ces derniers s'insèrent harmonieusement dans des paysages de qualité. [...]Au-delà, la stratégie est également justifiée par l'ambition des élus de porter un projet de ruralité résolument moderne. En tenant compte du patrimoine et des ressources territoriales, mélangeant les enjeux agricoles, naturels et urbains, ce pont entre les enjeux permet de mieux lutter contre le changement climatique et préserver le cadre de vie, cela inscrit donc ce projet politique dans un avenir responsable et raisonnable. »*

#### **1.1.5.4.2 Le règlement graphique (partie 3)**

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

- Zones U (ou Urbaine)

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

- Zones A (Agricole)

*La zone A délimite « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Elle intègre l'ensemble des surfaces déclarées à*

la PAC et à vocation agricole (non déclarées) sur la base de l'OCS GE<sup>2</sup> de l'IGN. Les enclaves de moins de 1 ha non agricoles ont été incluses dans cette zone agricole ainsi que l'ensemble des parcelles qui supportent des bâtiments d'élevages. La zone A a été fractionnée avec une proposition de zone Ap » (zone A protégée)

- Zones N (Naturelle) :

La zone N délimite « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Compte tenu des différents critères respectés, il y a donc des groupes de constructions ou des constructions isolées en zone A et N. Ces constructions de toutes natures ont la possibilité d'évoluer selon les conditions d'extensions et d'annexes précisées dans le règlement écrit.

- Zones AU (à urbaniser)

L'OAP thématique « paysage-patrimoine » a dégagé des principes d'intégration paysagère...qui s'imposent sur tout le territoire : distance aux limites des parcelles, agencement des clôtures, etc.

« Le respect de l'économie de la consommation ENAF et la prise en compte des enjeux locaux de pertinence du potentiel, souvent antinomiques, ont été ici concertés au maximum pour donner un projet de zonage équilibré permettant de lancer les démarches d'élaboration du règlement écrit et des OAP.

Autres éléments :

Les changements de destination (ancien bâtiment agricole destiné à devenir une habitation) : sur un potentiel recensé de 1470, un objectif de 40 à 50 a été fixé pour les dix années à venir.

Les emplacements réservés par les communes : 299 sont programmés pour une surface de 71,5 ha mais seulement 41,8 ha impliquent une consommation d'ENAF.

Les STECAL : 5 justifications possibles : diversification agricole, maintien de population dans les hameaux, solidarité intergénérationnelle, « tourisme respectueux et durable », « activités de l'économie présenteielle »

Les éléments de patrimoine non protégés par ailleurs : murets, alignements d'arbres, zones humides, arbres remarquables...

#### **1.1.5.4.3 Le règlement écrit (partie 4)**

«Plusieurs ateliers se sont tenus avec les élus pour sa rédaction. Les ateliers ont consisté en une approche de l'armature du règlement et des logiques qui prévalent aux arbitrages à prendre : utilisation de règles quantitatives, qualitatives, alternatives. Les curseurs d'arbitrages ont été déterminés en fonction de l'engagement pris dans les OAP et au travers d'autres outils règlementaires du PLUiH (L151-19 et 23 notamment).

Ils ont aussi permis de définir et de valider le corpus des règles zones par zones, toujours en s'intéressant dans un premier temps à des sujets transversaux expliqués de façon pédagogique :

*place de l'agriculture dans les zones U et AU ? Utilité d'un nuancier ? Approche sur les clôtures ? Types d'implantation près des villages et hameaux ?*

Exploitations agricoles ou forestières : Les zones 1AU, qui sont peu étendues pour respecter l'économie de consommation des zones ENAF, n'ont pas vocation à recevoir des activités agricoles ou forestières, par ailleurs autorisées (zone A et N). C'est pour cela qu'elles sont interdites dans toutes les zones AU du territoire, quelle que soit leur déclinaison.

Dans la zone A, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Les exploitations forestières sont interdites aussi en zone A et Ap.

Dans la zone Ap, l'intérêt général de préservation du patrimoine naturel ou du patrimoine agricole, amène à refuser toutes constructions pour ne pas générer d'artificialisation des sols.

Exploitations, habitations : dans les zones U et 1AU cette destination est privilégiée et sera, pour certains secteurs, la destination quasi exclusive (zone 1AUa, b ou c). L'esprit du règlement est de contrôler particulièrement tout ce qui permet une bonne intégration paysagère d'ensemble, dans le lieu et la situation. Dans les zones U et 1AU à vocation économique, cette destination est interdite pour ne pas créer de conflits de voisinage et pour réserver le foncier disponible à l'accueil des entreprises créatrices d'emplois.

Commerces et activités de service : les zones d'activités économiques sont privilégiées (Ux et AUx), en compatibilité avec le SCoT, pour l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois, plutôt extérieures au territoire, et nécessitant des équipements, la présence d'infrastructures ou un effet vitrine important. Cependant le règlement autorise « le commerce et activités de services », sous-destinations « restauration » et « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », représentative de l'économie présente, dans les zones Ua, Ub et Uc sous réserve du respect des superficies demandées par le SCoT ;

En zone Ult et 1Ault, seule les sous-destinations « restauration », « cinéma », « hôtel » et « autres hébergement touristiques » sont autorisées, afin de limiter les dérives. En zone A et N, dans toutes les déclinaisons de celles-ci, cette destination est interdite en dehors de cas spécifiques et dérogatoires des STECAL et changements de destination.

Equipements d'intérêts collectifs et de services publics : cette destination est autorisée dans toutes les zones sauf Up, Ap et Np.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : la sous-destination « industrie » est strictement limitée aux zones d'activités du territoire, et donc aux zones Ux et 1Aux...La sous-destination « entrepôt », « bureaux » est autorisée en zones UA, UB, UC et UP et 1AUb ou 1AUc, de façon limitée cependant afin d'éviter une consommation excessive de sols en densification et un risque de conflit de voisinage.

#### **1.1.5.4.4 Justification des OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLUiH pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme...Les OAP permettent de planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP thématiques :

Elles concernent un ou plusieurs sujets et portent sur un périmètre important : OAP « paysage et patrimoine » sur l'ensemble du territoire, l'OAP « vallée de Dordogne », l'OAP « trame verte et bleue ».

Les OAP sectorielles. Deux niveaux de complexité sont distingués.

**Niveau 1** : concernent 74 des 162 zones AU. Les lots à urbaniser sont divisés en trois types d'emprise distincts : un espace destiné au bâti, une emprise destinée aux annexes, un espace de pleine terre végétalisé, pour réduire l'imperméabilisation des sols et générer des îlots de fraîcheur.

**Niveau 2** : 88 secteurs AU qui ont été identifiés comme non porteurs d'enjeux spécifiques et nécessitant des expertises ciblées que l'OAP thématique « paysage-patrimoine » ne couvre pas. Elles correspondent à des sites plus simples, d'une superficie réduite, d'habitat pavillonnaire sans espace commun ou équipement interne à la zone. Ces OAP complètent simplement les OAP thématiques sur les aspects de desserte, d'équipements, d'accessibilité et de stationnement interne à la zone.

#### ***1.1.5.4.5 Bilan des surfaces et potentiel de construction***

Les résultats de consommation des ENAF sur les dix ans d'application du PLUiH sont les suivants :

Zones regroupées	ha
AU ouvertes	191,9
AU fermées	39,6
U « ENAF »	59,9
STECAL	13,2
Emplacements réservés	41,8
TOTAL de la consommation ENAF de la période	346,4
TOTAL de la consommation ENAF 2011-2021	695,3

#### ***1.1.5.5 Évaluation environnementale***

Ce chapitre évalue les incidences potentielles du PLUi-H au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels...), de ses composantes naturelles, mais également du patrimoine, et du fonctionnement urbain (déplacements, énergies, déchets, etc.).

*« Les incidences notables prévisibles du PLUi-H sont perceptibles concrètement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques. Celles-ci tiennent compte des contraintes locales mises en évidence dans le diagnostic. »*

#### ***1.1.5.1 Incidences prévisibles sur la consommation d'espace***

##### ***1.1.5.1.1 Effets positifs***

Sur la base du diagnostic qui rend compte d'une consommation d'espaces naturel et agricole entre 2011-2021 d'environ 695 ha, le PLUiH vise donc un objectif en matière de consommation foncière d'environ 350 ha entre 2025 et 2034. Cet objectif se matérialise notamment par une limite de 60 à 70 % des constructions nouvelles produites en extension des enveloppes urbaines existantes. Le projet favorise la production de logements collectifs et denses au sein des principaux pôles économiques du territoire (Axe 1, Orientation 1 du PADD). Il s'engage donc pour une densification des centres-villes et des centres-bourgs notamment, permettant de limiter l'extension des

enveloppes urbaines. D'autre part, le PADD prévoit de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers (Axe 3, Orientation 1), notamment en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation et en préservant les espaces agricoles. Le projet s'appuie à la fois sur la valeur économique des terres agricoles, mais également sur leur valeur paysagère.

Enfin, le projet souhaite promouvoir le développement des énergies renouvelables, en limitant la consommation d'espaces naturel et agricole. Il vise ainsi le déploiement des dispositifs de production sur les surfaces artificialisées de préférence, notamment sur les toitures des constructions.

#### ***1.1.5.1.2 Effets négatifs et atténuations***

- a) Le projet vise une production de 2 900 logements sur la période 2025-2034 ;
- b) Le projet comprend des STECAL qui sont susceptibles d'accroître la consommation d'espace dans le territoire ;
- c) Le projet entraînera nécessairement une consommation de terres agricoles, soit environ 259 ha ; Notons que 71 % de cette consommation d'espaces agricoles se situe en zone U du PLUiH (184,7 ha), c'est-à-dire sur des zones présentant des équipements publics, au moment de l'approbation du PLUiH ou en cours de réalisation, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du Code de l'urbanisme) et, pour certaines, comprises au sein de dents creuses ;
- d) Le projet comprend des zones AU à vocation d'habitat en discontinuité des enveloppes urbaines, soit au total 9,65 ha.

#### ***1.1.5.2 Incidences prévisibles sur les risques, les nuisances et les pollutions***

Les enjeux principaux issus de l'état initial de l'environnement concernant les risques et les pollutions sont l'adaptation et la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques et la lutte contre les pollutions d'origine anthropique.

##### ***1.1.5.2.1 Effets positifs***

Les mesures prévues au PADD comme la préservation des zones d'expansion des crues, obligations de débroussaillage, préservation des continuités écologiques (TVB).

##### ***1.1.5.2.2 Effets négatifs et atténuations***

Le projet vise l'accueil de 3 150 habitants supplémentaires susceptible de créer ou d'aggraver des nuisances du fait de l'augmentation de la densité de population et d'activités.

Le projet vise la production de 2 900 logements supplémentaires, induisant nécessairement une imperméabilisation des sols et une augmentation des risques de ruissellement associés. Une trentaine de zones sont susceptibles d'aggraver les risques de ruissellement.

Le projet d'urbanisation croise des zones inondables identifiées aux PPRi ou à la CIZI, faisant potentiellement peser des risques sur les personnes et les biens (environ 440 ha du zonage des PPRi). En outre, plusieurs emplacements réservés sont concernés par le risque d'inondation et présents au sein du périmètre du PPRi.

Au-delà du risque inondation, le territoire est également touché par des risques de mouvement de terrain : les zones urbaines et à urbaniser du PLUiH croise environ 13 ha du zonage du PPRn à Rocamadour (hors risque d'inondation torrentielle).

Le territoire comprend des risques ou des nuisances technologiques, avec des zones urbaines ou à urbaniser susceptibles d'y être exposées : CAUVALDOR accueille environ 240 Installations

Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et un établissement SEVESO seuil haut à Biars-sur-Cère.

### ***1.1.5.3 Incidences prévisibles sur la ressource en eau***

Le diagnostic a mis en exergue le bon état relatif de la ressource aquifère, notamment sur l'aspect quantitatif, mais une relative vulnérabilité en lien avec leur superficialité ou avec le système karstique qui induit des aquifères perméables. L'ambition est de réduire les flux polluants provenant à la fois des espaces urbanisés mais aussi des terres agricoles.

#### ***1.1.5.3.1 Effets positifs***

1 307 ha de zones humides effectives sont couverts par une surtrame au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte des rôles joués par ces milieux en termes de régulation des flux et abatement des pollutions.

#### ***1.1.5.3.2 Effets négatifs et atténuations***

Il y aura une pression accrue sur la ressource en eau par l'accueil de nouveaux habitants et le développement de l'activité économique : avec une consommation moyenne de 184 m<sup>3</sup>/habitant/an, l'atteinte de l'objectif de + 3 150 habitants, sur lequel est établi le projet, va donc induire **une consommation supplémentaire de 579 600 m<sup>3</sup> d'eau**, à mettre en regard des 8 283 129 m<sup>3</sup> prélevés en 2021 sur le territoire (soit une augmentation prévisible de 7 % des volumes captés pour les besoins en AEP uniquement).

Le taux de charge moyen des stations d'épuration atteint 53 % et la capacité résiduelle globale s'élève à 22 233 équivalents-habitants (EH). Toutefois 8 stations d'épuration présentent un taux de charge égal ou supérieur à 100 % et **7 stations n'atteignent pas la conformité en performance** (chiffres évoluant selon les années). Plusieurs emplacements réservés sont définis pour la création ou l'extension de stations d'épuration : à Carennac (création d'une nouvelle station), à Vayrac (extension de la station existante), à Laval-de-Cère et à Payrac.

L'artificialisation de 346,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'accompagne inévitablement de ruissellement des eaux météoriques. Les eaux pluviales de toitures et des zones imperméabilisées au sol doivent être gérées à la parcelle lorsqu'elles ne peuvent être traitées par un réseau public (cf. Règlement écrit).

### ***1.1.5.4 Incidences prévisibles sur la biodiversité et les continuités écologiques***

La surface du territoire couverte par au moins un zonage écologique (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, RNR) correspond à 52 % de celle du périmètre du PLUiH. A cela il faut mentionner la présence du Parc naturel régional des Causses du Quercy.

#### ***1.1.5.4.1 Effets positifs***

96 % de CAUVALDOR est couvert par un zonage de type A (60 %) ou N (36 %). Les réservoirs de biodiversité sont couverts par un zonage spécifique Ap (zones agricoles protégées à préserver de l'artificialisation) ou Np (zones naturelles protégées à préserver de l'artificialisation) occupant 49 058 ha (soit 38 % de la superficie de CAUVALDOR) ;

Les cours d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés de toute urbanisation (cf. Règlement écrit).

Les zones humides effectives à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont couvertes, dans le règlement graphique, par une sur trame de protection définie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

#### **1.1.5.4.2 Effets négatifs et atténuations**

Aucune zone AU et U ne se place au sein des arrêtés préfectoraux de protection de biotope. Concernant la Réserve Naturelle Régionale « Marais de Bonnefont », une zone U se trouve dans la RNR *mais concerne uniquement l'activité touristique.*

Des zones U se trouvent au sein d'Espaces Naturels Sensibles, mais sont déjà urbanisées. Un total de 6 zones AU (073, 079, 144, 147, 206 ainsi qu'une zone 2AUep sur la commune de Saint-Denis-Les-Martel) interceptent des ZNIEFF de type 1.

Plusieurs zones humides effectives couvrent le territoire. Certaines zones AU sont situées au niveau de ces zones humides et auront donc un impact négatif sur l'intégrité des zones humides concernées. Toutefois, le règlement ne permet pas l'artificialisation de ces zones.

Plusieurs zones AU sont situées dans des sites Natura 2000. *L'analyse des incidences sera menée spécifiquement par la suite (sic).*

#### **1.1.5.4.3 Mesures d'évitement, réduction, compensation et points de vigilance**

**« En première instance, l'évaluation environnementale recommande d'éviter l'urbanisation des zones AU079 et AU146 au regard de la présence du site naturel majeur du PNR et/ou d'enjeux forts ; concernant la zone AU146, la conservation de la prairie devra être priorisée ; concernant la zone AU197, la conservation du boisement devra être priorisée ; concernant la zone AU206, une analyse du caractère humide des terrains préalable à l'aménagement du site est à prévoir »**

#### **1.1.5.5 Incidences prévisibles sur le climat, l'énergie et la qualité de l'air**

Les principaux responsables des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans le territoire en 2021 étaient l'agriculture (59 %) suivie des transports routiers (24 %) loin devant les secteurs résidentiels, tertiaires et industriels.

Le règlement et les OAP du PLUiH n'ayant que peu de levier sur les choix techniques et cultureux en milieu agricole, le projet ne devrait avoir que peu d'effet sur ce secteur.

Le PLUiH envisage la limitation des besoins énergétiques dans les nouvelles constructions, aussi bien à destination de l'habitat que des activités. Il prévoit par exemple l'application des principes du bioclimatisme.

*Le PLUiH limite fortement l'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol dans les espaces naturels, ainsi qu'au sein des territoires agricoles (hors agrivoltaïsme). Ces limitations pourraient contraindre le développement des énergies renouvelables. »*

#### **1.1.5.6 Incidences prévisibles sur les déchets et les ressources du sous-sol**

Le traitement des déchets ménagers est le fruit d'une coopération interdépartementale et les quantités d'ordures ménagères par habitant, dont 51 % sont enfouies (2021), suit une tendance à la baisse (-9 % entre 2010 et 2021).

Le règlement du PLUiH n'autorise pas l'ouverture et l'exploitation de carrière, à l'exception des secteurs en zone Nc, au nombre de 14 dans le territoire (105 ha). Ces secteurs couvrent des carrières existantes dans le territoire mais **plusieurs permettent leur extension.**

#### **1.1.5.7 Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine**

Le territoire de CAUVALDOR offre des paysages remarquables qui conditionnent la qualité de son cadre de vie et fondent son attrait touristique. Six grandes unités paysagères se distinguent en fonction du contexte géologique et topographique.

Le règlement écrit dispose, dans ses règles qualitatives générales, que tout projet doit obligatoirement respecter l'ensemble paysager et l'ambiance paysagère dans lequel il s'inscrit. Les OAP « paysage et patrimoine » ainsi que « Vallée de Dordogne » participent de ces principes. De plus 49 OAP sectorielles présentent un enjeu paysager ou patrimonial (ZPPA, site inscrit, SPR, servitude AC1), dont 6 OAP avec une forte sensibilité probable (AU 163, AU 164, AU 082, AU 168, AU 169, AU 146) à Saint-Céré, Thégra et Carennac. Les OAP AU 163, AU 082, AU 087, AU 031, AU 018, AU 083 et AU 174 s'inscrivent en site inscrit et ont donné lieu à investigations particulières.

#### 1.1.5.8 Incidences prévisibles sur Natura 2000

L'incidence du PLUiH de CAUVALDOR sur le réseau Natura 2000 apparaît globalement nulle à positive. Cela s'explique notamment par la classification de la plupart des zones intégrées dans les ZSC en zones A (voire Ap) ou N (voire Np). Les zones U présentes dans ces zonages sont urbanisées, et une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » régit le maintien voire la création de connexions écologiques entre les différents milieux naturels.

Concernant les abords des cours d'eau, le règlement écrit précise de rendre inconstructible les zones autour de 10 m des cours d'eau. **Un point de vigilance devrait néanmoins être apporté afin que le règlement écrit ne se contredise pas avec le règlement graphique.**

Certaines zones AU (à urbaniser) sont néanmoins situées sur des habitats d'intérêts communautaires voire prioritaires (Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510) et Pelouses sèches semi- naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (\* sites d'orchidées remarquables) (6210) selon le Conservatoire Botanique National de Midi- Pyrénées. **L'incidence du PLUiH de CAUVALDOR apparaît donc négative sur le réseau Natura 2000 au niveau de ces zones.**

Au regard de ces incidences, l'urbanisation des zones AU146 et AU031, pour sa partie présentant des pelouses, est à éviter.

#### 1.1.6 PADD du PLUi-H

Les perspectives en matière de développement résidentiel à horizon 2030 sont revues à la baisse :



Il s'agit d'atteindre 48150 habitants en 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes des Causses et Vallée de la Dordogne s'appuient sur 5 axes thématiques :

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

Pour atteindre les objectifs d'accueil de population et de création de logements définis dans le SCoT, les élus souhaitent mobiliser différents leviers faisant l'objet de 3 orientations :

- **Orientation 1** : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

Cette première orientation renvoie à plusieurs priorités : le rééquilibrage de l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé) ; le maintien d'une accession abordable à la propriété, dans le parc neuf et le parc ancien ; la construction de logements neufs qualitatifs et économes en foncier.

Il s'agit de mieux répondre aux besoins peu ou mal satisfaits tout en préservant la vocation résidentielle du territoire.

- **Orientation 2** : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux :

→ Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat.

Il s'agit de réinvestir les polarités et les 7 pôles structurants doivent s'inscrire dans le programme Petites Villes de Demain afin de lutter contre la désaffectation du parc ancien, l'étalement urbain et le développement de la vacance mais aussi afin de maintenir la mixité sociale, valoriser la qualité patrimoniale des centres dans les villes, les villages, et les hameaux et accompagner l'émergence d'un centre-ville à Biars-sur-Cère et de vrais quartiers de ville.

→ Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire

Une réflexion sera portée dans le cadre du POA afin de venir abonder les aides existantes de l'Anah et de s'inscrire en complémentarité des dispositifs existants.

→ Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire (lotissements) dévalorisé (vacance, abandon...)

Des interventions spécifiques comme des opérations de démolition, un soutien à l'acquisition et à l'amélioration de ces pavillons et l'engagement d'une réflexion pour la mise en place d'une méthodologie de densification raisonnée permettant de rentabiliser les infrastructures existantes.

- **Orientation 3** : Programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie.

Le territoire se caractérise par la présence de publics dits spécifiques, tels que les travailleurs saisonniers qui ont un besoin d'hébergements temporaires, les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, et les gens du voyage. Afin de répondre : mobilisation de deux registres d'actions : la mobilisation du parc locatif social de droit commun et la création de réponses dédiées.

Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes. Les réponses affichées portent à la fois sur la mobilisation du parc de droit commun, privé comme public, comme levier privilégié de fluidification des trajectoires résidentielles des jeunes et sur la création d'une offre permettant de répondre à la fois aux besoins des étudiants durant l'année scolaire pour ensuite être loué aux saisonniers, apprentis et stagiaires.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage de passage, problématique à prendre en compte dans le P.O.A.

Afin de favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et / ou en situation de handicap : privilégier et mettre en œuvre les principes suivants : accompagner les seniors qui souhaiteraient se maintenir dans leur logement ; favoriser l'installation en centre-ville et centre-bourg des seniors désireux de le faire ; travailler avec les bailleurs sociaux à l'identification des logements adaptés / adaptables dans leur parc. En parallèle, les élus souhaitent voir se développer une offre neuve dédiée aux personnes âgées autonomes : l'essaimage du projet de Sousceyrac-en-Quercy porté par Lot Habitat ; la promotion du logement intergénérationnel (exemple de Thégra) et le développement, après étude d'opportunité, de résidences services labellisées Habitat Seniors Services en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logements. Il y a les principes évoqués plus haut et le territoire compte cinq logements en matière d'hébergement d'urgence. De plus le PLUiH pourra accueillir les conclusions et les actions du nouveau PDALHPD afin de décliner des outils facilitant leur mise en œuvre et en conformité avec la loi ALUR, la Communauté de Communes se doit de définir un PPGD, qui assure la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires. Plusieurs pistes pourront être étudiées dans le cadre du POA:

### ***1.1.6.2 L'économie : Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques stratégiques du territoire***

La politique économique résolument tournée vers le développement du Nord du Lot repose sur : conforter les espaces d'activités déjà existants, et promouvoir de nouveaux secteurs à la fois stratégiques et de proximité.

**- Orientation 1:** Structurer la couverture économique du territoire avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités

→Revitaliser les cœurs de villages avec des commerces de proximité et la mise en valeur des produits locaux. En valorisant les circuits courts, les déplacements en mode doux et la desserte et le stationnement.

→Conforter les pôles urbains concentrant les emplois du territoire en maintenant les espaces dédiés aux activités et en anticipant les besoins en stationnement.

Veiller à la création de stationnements adaptés aux besoins des nouvelles implantations, accompagner le bon développement des moteurs économiques, veiller à l'évolutivité non maîtrisée de sites, de friches et permettre leur reconversion. Maintenir et développer les capacités d'installation des activités économiques, tout en encadrant et organisant la complémentarité entre celles-ci, notamment entre centre et périphérie.

→Développer les zones d'activités économiques sur les secteurs stratégiques et lieux pertinents pour renforcer le rayonnement des entreprises en s'appuyant sur les pôles prioritaires avec Souillac, Cressensac, Martel, Biars, Gagnac, Bétaille, Saint-Céré et Gramat, sur la densification des sites existants et sur la proximité des infrastructures de transport (A20, aéroport...)

Permettre l'implantation de nouvelles zones ou espaces dédiés à l'activité économique avec la mise en place d'une stratégie foncière grâce à la mobilisation de dispositifs d'actions foncières tels que les ZAD et la mise en place d'outils d'urbanisme opérationnel de type ZAC. Préconiser pour les sites dédiés à l'activité, une qualité d'aménagement tenant compte des enjeux paysagers avec les silhouettes bâties, de leur situation en entrée de ville, de l'intégration du site ou du secteur dans la zone limitrophe, des dessertes possibles et des circulations internes à prévoir, de sa desserte en numérique et de ses capacités à promouvoir les énergies propres

Favoriser et encourager l'implantation d'activités artisanales dans le maillage villageois

**- Orientation 2:** Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique

→Inciter les porteurs de projets à investir d'anciens bâtiments pour y implanter des opérations mixtes habitat/activités

→Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'entreprendre dans les bourgs ruraux.

La reconversion de certains sites permettra d'accueillir de nouvelles possibilités d'entreprendre, de promouvoir des espaces mutualisés pour les travailleurs indépendants, de répondre aux besoins des actifs en télétravail.

→S'appuyer sur des concepts innovants en liant les secteurs stratégiques, l'attractivité, la formation et l'emploi.

- **Orientation 3:** S'appuyer sur les richesses remarquées et remarquables de CAUVALDOR pour développer une économie touristique durable.

Développer et diversifier l'offre économique liée au tourisme, organiser une mise en réseau touristique stratégique mais aussi améliorer en quantité et en qualité l'offre globale en hébergement touristique. Pouvoir préparer l'implantation de nouvelles infrastructures touristiques et permettre en zone de montagne l'implantation d'Unités Touristiques Nouvelles.

- **Orientation 4:** Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique.

Une armature touristique qui s'organise autour des portes d'entrées touristiques du territoire comme Martel, Souillac, Gramat, Saint-Céré. Elle prend appui sur les sites emblématiques reconnus mondialement tels que Rocamadour et Padirac, Lacave, Loubressac, Carennac, Alviçnac et Autoire mais aussi, la vallée de la Dordogne et sur toutes les communes disposant d'un lieu d'accès et de baignade. Ce schéma touristique communautaire intégrera également le projet de Voie Verte, et une O.A.P. Vallée de la Dordogne viendra le renforcer.

### ***1.1.6.3 L'agriculture : Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles***

- **Orientation 1 :** Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique

Le PLUiH déploiera les outils et actions permettant de :

→pérenniser les exploitations agricoles en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation, en maîtrisant les interfaces, en incitant à la création d'emplois agricoles, en encourageant la mise en place de productions de diversification à forte valeur ajoutée.

→préserver et dynamiser l'agriculture dans les secteurs de la vallée de la Dordogne, ainsi que tous les autres espaces agricoles,

→préserver et valoriser la diversité des entités paysagères pour lutter contre l'uniformisation des paysages et assurer les continuités écologiques.

→préserver les arbres et les linéaires boisés remarquables ou ripisylves

→protéger de toute construction, les terres disposant d'équipements d'irrigation

→préserver les espaces agricoles permettant d'assurer les continuités écologiques de la trame verte ainsi que les espaces agricoles et naturels à forte valeur paysagère

→exclure tout projet énergétique sur des zonages réglementés, et prioriser l'économie agricole à une économie énergétique sur fonciers naturels et agricoles.

→valoriser l'agriculture du territoire en permettant le développement d'activités complémentaires aux activités de production

→préserver le potentiel des terres agricoles et soutenir l'ensemble des productions susceptibles de les valoriser et d'apporter des solutions de diversification

→promouvoir un système agro-pastoral durable et renforcer les synergies agriculture-forêt en soutenant et diffusant les pratiques agro écologiques adaptées aux besoins des sols

→promouvoir la structuration d'une filière bois locale valorisant les espaces boisés de manière pérenne

→prévoir les voies nécessaires au passage des engins d'exploitation

→prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés et les quartiers d'habitations, en protégeant les éléments naturels existants sans impacter l'activité agricole.

→accompagner les actions de la charte forestière mise en place à l'échelle du PETR

## - **Orientation 2** : Préserver la qualité de l'eau et de la ressource en eau

→cartographier, préserver ou restaurer la qualité et la fonctionnalité des milieux aquatiques et des ripisylves associées

→réduire les rejets polluants et améliorer les systèmes d'assainissement.

→réduire le ruissellement pluvial dans l'espace agricole et limiter son impact sur les cours d'eau et les plans d'eau en protégeant ou en restaurant les haies et les talus.

→préserver les zones humides remarquables

→garantir la préservation de la qualité de la ressource (traitement des eaux pluviales et des eaux usées) en prenant en compte les problématiques d'infiltrations dans les sols calcaires des causses.

→aménager des accès aux cours d'eau pour les usages de loisirs

→les aménagements futurs devront être réalisés en lien avec l'ensemble des réseaux du cycle de l'eau (AEP, EU, EP). Les OAP sectorielles devront prévoir la programmation des réseaux techniques.

## - **Orientation 3**: Prendre en compte les risques naturels pour aménager durablement le territoire

Le PLUiH prendra en compte l'ensemble des risques naturels et s'agissant du risque inondation, il intégrera la préservation des zones d'expansion de crues dans le cadre des nouveaux secteurs à aménager et il faudra accompagner s'agissant du risque incendie les vigilances sur les Obligations Légales de Défrichement, ou faciliter l'installation de pratiques sylvopastorales dans les zones à fort enjeu. S'agissant de la problématique des îlots de chaleur, favoriser les revêtements de couleur claire, ou massifier les opérations de revégétalisation.

## - **Orientation 4** : Mettre en place une planification énergétique à différentes échelle

→Accompagner les projets et les actions pour faire de CAUVALDOR un territoire à énergie positive en favorisant la sobriété structurelle, en développant les énergies renouvelables dans un cadre organisé, en permettant d'intégrer aux OAP le recours aux énergies renouvelables. Mais aussi tendre vers un mix énergétique TEPOS, mettre en œuvre le PCAET, préserver le ciel nocturne et promouvoir l'installation des bornes électriques à l'occasion, de l'aménagement des espaces publics.

→Mettre en œuvre les conditions visant à améliorer les performances énergétiques et le confort climatique des bâtiments en privilégiant les implantations les mieux exposées à l'ensoleillement et des opérations d'aménagement de forme compacte, en encourageant le développement de l'architecture bioclimatique et la réhabilitation énergétique du parc de constructions existantes.

→ Encourager la mobilisation des énergies locales

L'objectif est de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables et de récupération de la chaleur produite aussi : favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable, promouvoir une production d'énergies locales et renouvelables de préférence sur les bâtiments à vocation d'activités, sur les toitures des constructions, ou espaces artificialisés, promouvoir et encadrer l'implantation de tout type de structures liées au développement souhaité des énergies renouvelables, prévoir des emplacements réservés pour l'implantation des unités de production, en particulier pour l'énergie solaire.

#### ***1.1.6.4 : La mobilité : Promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations***

- **Orientation 1** : Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe de tout à moins de 20 mn dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire

Le PLUiH pourra favoriser différentes politiques de la collectivité: mettre en place des Transports Collectifs adaptés ; conforter le système TAD pour les communes et hameaux ruraux en priorité ; préserver et soutenir la desserte ferroviaire dans les bourgs secondaires ; améliorer l'accessibilité aux gares du territoire en favorisant l'intermodalité ; faciliter les mobilités qui minimisent leur impact sur la santé et la sécurité des habitants, réduire le trafic des véhicules particuliers et permettre l'émergence de nouveaux modes de déplacements ; mettre en place des aires de covoiturage et auto-stop sur les axes routiers ; soutenir les actions collectives permettant de répondre aux besoins de mobilités douces ; accompagner les communes dans leurs changements de comportements ; favoriser l'implantation de bornes de recharge électrique.

- **Orientation 2** : Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien

Assurer la cohérence du tracé de la Voie Verte touristique avec les tracés cyclables. Promouvoir les aménagements qui réduisent le tout-voiture et informer communes et acteurs aux bonnes pratiques de partage des voies.

Favoriser les modes doux dans les déplacements de courte distance.

Créer ou renforcer la place du piéton et du cycliste dans le cadre de l'aménagement des cœurs de village ou de ville.

Inciter la création de voies piétonnes et cyclables.

- **Orientation 3** : Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire

Accompagner la programmation de tous projets routiers visant la sécurisation des voies existantes.

Accompagner la réalisation de la voie verte.

Favoriser le développement économique autour et en lien avec l'autoroute A20 et la zone aéroportuaire de Brive.

Soutenir la desserte ferroviaire sur le territoire et le rôle des gares.

Valoriser les secteurs des gares du territoire en incitant au développement de l'intermodalité.

- **Orientation 4** : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire

Accompagner le déploiement des réseaux haut débit et la couverture numérique dans les espaces ruraux ; articuler le développement économique avec le développement numérique.

- **Orientation 5** : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé

Afin de répondre à l'accès aux soins de santé pour l'ensemble de la population et dans le cadre d'une politique plus globale sur les équipements de soins et de santé, le PLUiH devra : Inciter à la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations de constructions

Prévoir des réserves foncières pour des équipements ou infrastructures liées à la santé

Favoriser une stratégie foncière en faveur des équipements liés aux infrastructures médicales en permettant notamment, de faciliter les constructions liées à l'activité médicale, à proximité des structures existantes

Promouvoir dans les opérations de constructions et auprès des opérateurs, des logements pour des stagiaires, des jeunes professionnels de santé, des remplaçants de personnel soignants.

- **Orientation 6** : Assurer une offre de services et d'équipements publics adaptés

En complément de l'offre d'équipements qui est aujourd'hui globalement suffisante (sauf en termes de santé), un travail de définition d'une offre adaptée devra être mis en place afin de répondre aux problématiques d'évolution et d'accueil des populations.

Le développement d'une offre à destination des personnes âgées est à intégrer et des équipements d'accueil multigénérationnel pourront être imaginés et intégrés dans le cadre d'une offre globale

#### ***1.1.6.5 : La qualité des paysages et du patrimoine : Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire***

- **Orientation 1** : Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne

Il s'agit de conserver les formes urbaines héritées du passé, de renouveler le cadre bâti et d'accompagner la mutation de certains tissus selon les secteurs.

Le traitement des formes urbaines et leur définition morphologique se feront en lien avec les entités suivantes: Bouriane, Causses (Martel, Quercy), Ségala, Limargue, Vallée de la Dordogne et ses affluents. Pour ce faire, la diversité des registres devra être recherchée. Seront proscrites les formes urbaines conduisant à la dilatation ou fragmentation du tissu urbain et sera proscrit le processus de densification conduisant à une forme urbaine déstructurée et peu qualitative.

Les formes urbaines à promouvoir devront permettre de répondre à 4 exigences :

→Assurer la permanence des compositions urbaines héritées du passé pour favoriser une logique de continuité dans les bourgs centres ou hameaux : permanence des tracés, des gabarits.

→Gérer les interfaces dans les secteurs bâtis sans cohérence, tel que le secteur périurbain : utiliser le maillage d'éléments paysagers et naturels.

→Garantir les greffes urbaines (prévues dans le SCoT) dans les secteurs péri centraux, dans les secteurs de faubourgs, et les éco barri, pour créer de nouveaux quartiers : assurer des liaisons par un nouveau maillage de voies, d'espaces publics, rechercher la densification raisonnée

→Inscrire le développement urbain de nouveaux secteurs, dans la conception de projets de quartiers durables tels que définis dans l'axe 1 du PADD, dans les villes et dans les éco- barri ou éco-hameaux, localisés dans les communes rurales.

- **Orientation 2** : Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une OAP Vallée de la Dordogne

Protéger les sites emblématiques et les sites d'intérêt paysager et patrimonial reconnus ;

Poursuivre tous les projets engagés de classement et de labellisation ;

Valoriser les patrimoines exceptionnels associés à la spécificité karstique notamment les grottes ; préserver les silhouettes bâties et la diversité des paysages ; valoriser les monuments,

les motifs et paysages emblématiques ; protéger les espaces de quo-visibilité, les cônes de vues, et mettre en valeur le petit patrimoine ainsi que l'architecture paysanne.

Faire de la Dordogne un axe majeur de développement touristique avec le projet de voie verte comme porte d'entrée vers les différents sites touristiques du territoire.

Créer une OAP Vallée de la Dordogne qui constituera à terme, un véritable schéma d'aménagement des berges et de ses abords tant pour des utilisations sportives et ludiques que pour la mise en valeur de son cadre paysager.

Préserver et renforcer les services écosystémiques du patrimoine naturel des vallées et des causses

- **Orientation 3** : Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace

Poursuivre les actions d'étude, de sauvegarde et de mise en valeur des patrimoines bâtis et non bâtis, utiliser les composantes paysagères et naturelles pour composer les limites des différents espaces, favoriser l'organisation des jardins partagés à proximité des centres- bourgs du maillage villageois, favoriser la mise en place de linéaires arborés, améliorer l'image des zones d'activités en évitant la banalisation de leur aménagement.

- **Orientation 4** : Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire

Identifier et préserver les éléments identitaires spécifiques des entités paysagères connues (Bouriane, Causses, Ségala, Vallées, Limargue) ; maintenir un maillage de corridors écologiques denses entre les nombreux réservoirs de biodiversité existants (TVB) ; renforcer les trames existantes ; préserver les pelouses sèches et landes calcicoles et les sites naturels majeurs du PNR ; cartographier les forêts anciennes et réserver les boisements de plus de 30 ans aux seules activités forestières ; prendre en compte la biodiversité remarquable et ordinaire à toutes les échelles et assurer la restauration de la biodiversité par des projets intégrateurs des actions et mesures en faveur du développement durable ; assurer la préservation des zones humides et des linéaires de haies existants, ainsi que des arbres champêtres (surtout dans le Limargue) ; inciter l'implantation de haies champêtres.

- **Orientation 5** : Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale

Encourager dans les nouvelles opérations d'aménagement, des formes urbaines issues du patrimoine local ; favoriser la recomposition du cadre bâti par la densification, la reconversion des friches, le réinvestissement des bâtiments désaffectés.

Permettre l'architecture contemporaine en respectant le contexte dans lequel se font les implantations

Permettre les constructions favorisant l'habitat intergénérationnel notamment dans les hameaux ruraux

Protéger les linéaires commerciaux dans les centres et éviter les implantations commerciales en périphérie des pôles urbains ou des centres-bourgs

Protéger la trame paysagère des quartiers ou ensembles bourgeois de qualité ; éviter la banalisation du paysage notamment à proximité de la Dordogne ; préserver les ensembles patrimoniaux, associant qualité architecturale et cadre naturel, en incitant à leur réhabilitation et rénovation et adapter les règles architecturales des projets de rénovation, réhabilitation ou construction neuve, au contexte paysager, patrimonial, et au site, dans lequel ils se trouvent.

- **Orientation 6** : Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs

Certaines entrées de villes nécessitent en effet que des actions soient menées:

- **Orientation 7** : Engager une gestion économe des espaces, lutter contre l'étalement urbain et le mitage.

En 10 ans, de 2011 à 2021, 695,31 hectares d'ENAF ont été consommés sur le territoire, dont 452 ha pris sur les espaces agricoles. La consommation foncière liée à l'habitat est estimée à 650 hectares.

Dans l'objectif de réduire de 50 % la consommation des ENAF, le un rythme de consommation foncière de ces espaces serait d'environ 35 hectares par an pour des constructions à vocation habitat et économie.

Bilan des objectifs en matière de consommation foncière et de production de logements :

Logements à produire	2900
Nouveaux habitants	3150
Surface ENAF habitat (ha)	220
Surface ENAF activité (ha)	60
Surface ENAF autres	70
Surface totale	350 hectares

Ce qui implique de travailler sur les formes urbaines, la densité, et une localisation du développement urbain en priorisant les pôles territoriaux équipés en services, commerces et équipements..., en priorité dans les enveloppes urbaines existantes

Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et le mitage sont formalisés de la façon suivante :

→30 à 40 % des nouvelles constructions devront être satisfaites en densification au sein de l'enveloppe urbaine

→Dans les communes rurales, les cœurs de village et les hameaux devront être réinvestis en priorité.

→Inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter leurs logements, et à les remettre sur le marché immobilier (27 à 35% des biens vacants du territoire communautaire)

→La densification des centres villes, des centres-bourgs, des faubourgs dans le cas des petites villes du territoire, ainsi que l'urbanisation des secteurs situés à proximité des réseaux publics seront recherchées.

→Les secteurs constructibles de taille et de capacité limitée en zone naturelle, seront limités.

→La localisation des secteurs à vocation économique devra favoriser un développement de proximité et inciter à la mixité des fonctions.

### ***1.1.7 L'urbanisme intercommunal***

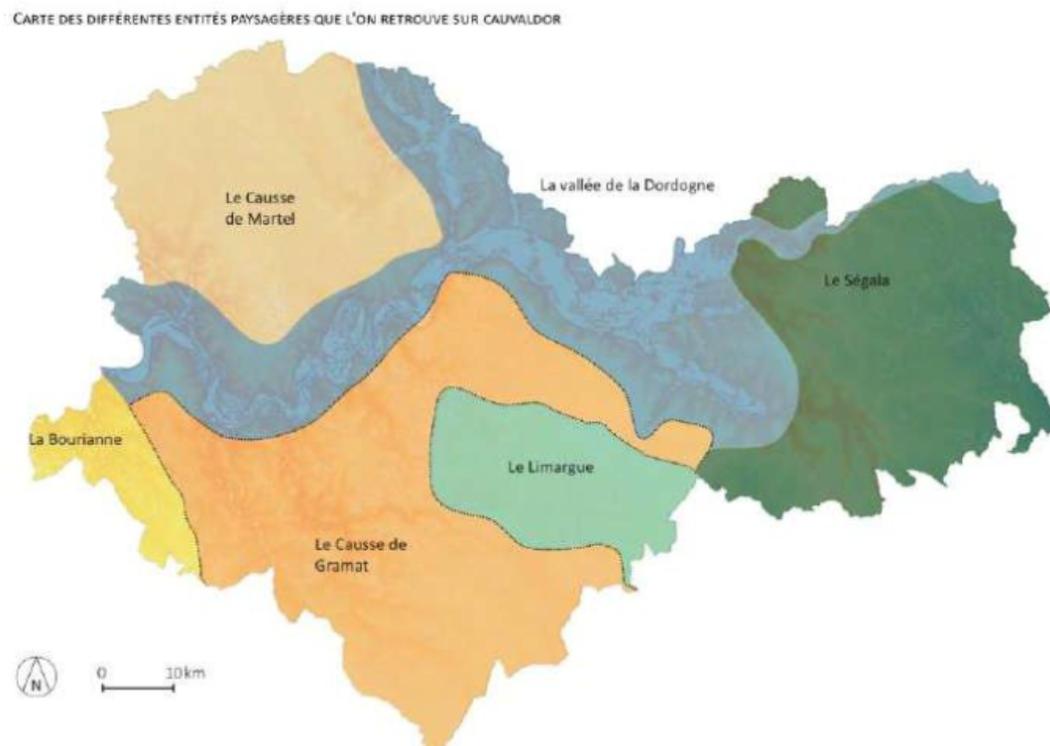
#### ***1.1.7.1 Le règlement***

Le Règlement du PLUi-H est composé d'un **Règlement écrit** et d'un **Règlement graphique**. En fait, il n'y a pas un seul Règlement écrit couvrant l'ensemble du territoire de l'intercommunalité, mais une adjonction de 6 Règlements écrits recouvrant les 6 secteurs définis que sont la Bouriane, le Causse de Martel, le Causse de Gramat, le Limargue, le Ségala et la Vallée de la Dordogne. Ces secteurs sont décrits en introduction de chacun des 6 Règlements écrits

Dans le même esprit, le Règlement graphique se compose en fait de 87 cartes correspondant aux 77 communes de CAUVALDOR, avec pour certaines des plus grandes communes (Bretenoux, Cressensac-Sarrazac, Gramat, Le Vignon-en-Quercy, Saint-Céré, Sousceyrac-en-Quercy) 2 ou plusieurs cartes.

Ces documents réglementaires encadrent le développement urbain de ces zones, avec des règles spécifiques pour préserver le patrimoine architectural et paysager unique de chaque unité paysagère.

Les Règlements écrits sont présentés de la manière suivante : ils sont divisés en parties introductives décrivant le caractère propre de chaque secteur.



ainsi pour chacun d'eux :

1. **La Bourianne** est caractérisée par une végétation dense avec des constructions principalement sur des lignes de crête. Le bâti est composé de constructions traditionnelles en pierre, souvent regroupées en hameaux ou bourgs. La réglementation met l'accent sur la préservation des paysages et l'intégration des constructions dans l'environnement naturel. Les matériaux traditionnels comme la pierre, les tuiles et l'ocre prédominent, avec des règles strictes pour l'implantation et l'aspect des bâtiments.
2. **Le Causse de Gramat** se distingue par ses paysages de pelouses sèches et de dolines. L'architecture quercynoise est prédominante, avec des bâtiments souvent regroupés autour des dolines. Les toitures en pente forte et les matériaux en pierre calcaire définissent le caractère local. Le règlement met en avant la gestion des volumes, des implantations et des matériaux pour maintenir l'aspect rural et typique du causse.
3. **Le Causse de Martel** présente un bâti concentré autour de dolines et de combes. L'architecture locale, semblable à celle du Causse de Gramat, repose sur des constructions en pierre, avec des toitures en pente marquée. Le règlement d'urbanisme vise à préserver ce caractère rural tout en limitant les implantations récentes qui pourraient altérer l'harmonie paysagère.
4. **Le Limargue** est marqué par un paysage de bocage avec des constructions dispersées. Le bâti quercynois domine, avec l'utilisation de la pierre calcaire et des toits en tuiles. La réglementation met l'accent sur la préservation des haies bocagères et des alignements d'arbres, ainsi que sur le contrôle des extensions urbaines pour éviter de nuire au caractère rural.
5. **Le Ségala** est caractérisé par ses vastes plateaux agricoles et ses vallées profondes. L'architecture traditionnelle cantalienne y domine, avec de grandes toitures en lauzes de schiste. Le règlement vise à préserver l'identité paysagère et architecturale du Ségala, en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement rural marqué par une forte tradition agricole.

6. **La Vallée de la Dordogne** se distingue par ses paysages pittoresques et son riche patrimoine architectural. Le règlement met l'accent sur la préservation des paysages naturels et bâtis, notamment les châteaux et habitations troglodytiques perchés sur les falaises. Le développement touristique est encadré pour ne pas dénaturer l'harmonie des lieux.

Chaque plan de secteur est constitué d'un règlement écrit spécifique et indépendant, divisé en livret par zone (U, AU, A, N). Au sein de chaque livret, il existe une distinction entre les sous-zones sous forme de tableaux.

On y retrouve la structure suivante : Introduction, Règles applicables à la zone U, Règles applicables à la zone 1AU, Règles applicables à la zone 2AU, Règles applicables à la zone A et à la zone N.

Les sous-catégories sont nombreuses, par exemple on pourra citer les Règles applicables à la zone 1AU de la Vallée de la Dordogne (comme à d'autres) :

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage
2. Mixité fonctionnelle et sociale
3. Volumétrie et implantation des constructions et installations
4. Qualité urbaine, architecturale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords
6. Stationnement
7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les appellations de zonage sont plutôt nombreuses et pas forcément aisément compréhensibles pour le grand public. En guise d'illustration, on trouve sur le Causse de Martel les appellations de zonages suivantes :

N, Np, A, Ua, Ub, Uc, Up, Uep, Ux, Ult, Up, AUb, 1AUc, 1AUx, 1AUlt, 1AUep, 2AUep, 2AUh, 2Ault, 2Aux

Même si ces appellations sont reprises sur les cartes graphiques avec leur définition, la Commission d'enquête a estimé utile de recevoir de la part de l'intercommunalité une liste complète de toutes les appellations de zonage utilisées pour mieux répondre aux interrogations du public.

Le Règlement écrit est complété d'une liste, par secteur toujours, des **changements de destination envisagés**. Une certaine confusion peut naître à la lecture du dossier :

Il y est question d'un inventaire de 1470 changements de destination demandés par les Maires. Toutefois cette liste arrêtée en avril 2024 n'est peut-être pas définitive puisque, selon un article paru dans La Vie Quercynoise le 13 juin 2024, la commune de Gramat n'avait à ce moment-là pas encore arrêté sa liste de changements de destination. Le chiffre de 1470 apparaît particulièrement ambitieux lorsqu'on sait que sur la décennie entre 2010 et 2021 seule une quarantaine de changements de destination a été effectuée en moyenne par an. Le nombre élevé de changements de destination est à considérer en lien avec les objectifs ambitieux d'accueil de nouveaux habitants. On peut se demander quelle est la valeur d'information du public et le réalisme de certains changements proposés. (exemple pour illustrer : Ségala - 048-AI 131 – CABARROC).

Le



dossier comporte également un document appelé « **Nuancier général d'application indicative** ». Toutefois, le texte suivant précise que « CAUVALDOR a fait le choix d'appliquer une gestion homogène des couleurs » et que « que la couleur des constructions implantées sur la communauté de communes doit être compatible avec le nuancier inscrit dans le règlement écrit « . Application indicative ? A clarifier...

Le dossier comprend également une **liste des essences végétales** adaptées aux différents paysages et cours d'eau des territoires du **PLUi-H de CAUVALDOR**. Le document met l'accent sur les espèces indigènes recommandées pour les berges, les zones humides et les haies bocagères, avec des recommandations spécifiques pour les zones du **Causse**, du **Ségala**, et de la **Vallée de la Dordogne**. Parmi les espèces adaptées aux berges, on trouve différents types de saules (roux, cendré, pourpre) et l'aulne glutineux. Pour les hauts de berges, des espèces comme le cornouiller sanguin et le noisetier sont privilégiées. Le document liste également des essences invasives, comme le buddleia de David et l'érable négundo, à éviter absolument dans ces zones sensibles.

Il n'est pas précisé si cette liste a été spécifiquement rédigée sur la base d'informations prélevées sur le territoire de CAUVALDOR (et dans ce cas en préciser la source) ou bien s'il s'agit d'une liste applicable en général à cette région de France.

Le dossier du Règlement écrit comprend également un **lexique-glossaire**.

### ***1.1.7.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

#### ***1.1.7.2.1 OAP sectorielles de niveau 1***

Ce document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles de niveau 1 (concernant 74 des 162 zones AU) pour le PLUiH de CAUVALDOR fournit un cadre détaillé pour l'aménagement des zones à urbaniser. Il met l'accent sur :

1. Une approche contextuelle, adaptant les principes d'aménagement aux spécificités locales (rural, pavillonnaire, urbain).
2. La qualité environnementale, avec une forte présence du végétal, la gestion aérienne des eaux pluviales, et l'utilisation de matériaux perméables.
3. L'intégration paysagère, notamment par le traitement des limites et la prise en compte du patrimoine local (murets en pierre sèche).
4. La mixité des fonctions et des typologies d'habitat, favorisant une certaine densité tout en préservant des espaces de respiration.
5. La qualité des espaces publics et communs, pensés comme des lieux de vie et pas uniquement de transit.

6. La promotion des mobilités douces, avec un accent mis sur les cheminements piétons et cyclables.

7. Une gestion économe de l'espace, avec une organisation en bandes permettant de concilier densité et préservation d'espaces de pleine terre.

8. La prise en compte des enjeux environnementaux spécifiques à certaines zones sensibles.

Ces OAP visent ainsi à encadrer le développement urbain futur du territoire de CAUVALDOR, en conciliant les besoins de logements et d'activités avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement. Elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable et d'adaptation au changement climatique, tout en respectant l'identité paysagère et architecturale locale.

## 1. Programmation

### 1.1 Densités et typologies

- Les densités moyennes minimales sont définies en fonction de la classification des communes par le SCOT.

- Les OAP sectorielles concernent principalement des secteurs à enjeux et/ou à proximité des centres villages, justifiant des densités parfois plus élevées que celles du SCOT.

- Les typologies de constructions attendues sont précisées :

- Habitat individuel de type pavillonnaire ou jumelé ou accolé
- Habitat individuel jumelé, accolé / Habitat intermédiaire / Logement collectif
- Logement collectif

### 1.2 Carte de classification des communes

- Une carte de classification des communes est fournie, extraite du PADD.

## 2. Généralités

### 2.1 Mode d'urbanisation

- Les îlots à urbaniser sont divisés en 3 types d'emprises :

1. Bande destinée aux constructions principales (partiellement minéralisée)
2. Bande pour annexes, garages, piscines, extensions (imperméabilisation limitée)
3. Bande en pleine terre sans construction autorisée

- Cette organisation permet de marquer des transitions et de maintenir des cœurs verts.

- Une variante est prévue pour des projets d'ensemble plus complexes, avec un espace commun qualifié autour duquel s'organisent les bâtiments.

### 2.2 Espaces communs / publics

- Espaces communs qualitatifs à aménager au sein des zones AU.

- Peuvent porter des enjeux à l'échelle du quartier ou de la commune.

- Fonctions potentielles : accompagnement des axes, confort d'été, loisirs, espaces vivriers partagés, intégration paysagère, cheminements piétons, etc.

- Prédominance végétale avec des matériaux perméables.

### 2.3 Voirie

#### 2.3.1 Voie de desserte

- Conçue comme un espace de vie autant que de transit.

- Largeur adaptée à l'échelle de l'opération.

- Intégration de la gestion des eaux pluviales, plantations, murets en pierre sèche, stationnements perméables.
- Composition déterminée par le contexte (rural, pavillonnaire, urbain) et l'échelle de l'opération.
- Principes : alignements d'arbres, bandes enherbées, mise en valeur des murets, perméabilité des matériaux, traitement paysager des espaces de retournement.

### 2.3.2 Mobilités douces

- Cheminements piétons paysagers, ombragés et rythmés.
- Adaptation au contexte (rural ou urbain).
- Principes : intégration de pistes cyclables dans les secteurs urbains, place au végétal, accessibilité PMR.

### 2.4 Stationnement

- Conçu comme des espaces communs en continuité avec les espaces publics.
- Exigence paysagère et environnementale.
- Principes : implantation groupée privilégiée, intégration paysagère, confort d'été, revêtements perméables.

### 2.5 Gestion aérienne des eaux pluviales

- Gestion visible formant un paysage à part entière.
- Canalisations souterraines réservées aux secteurs où la gestion aérienne n'est pas possible.
- Dispositifs pensés en fonction de la topographie et du milieu récepteur.
- Collecte par des noues le long des voiries.
- Bassins de rétention/infiltration conçus comme des espaces paysagers.
- Principes : noues paysagères, bassins non clôturés avec pentes douces, plantations d'espèces locales adaptées aux milieux humides.

### 2.6 Plantations

- Alignements d'arbres le long des voies et zones de stationnement.
- Autres plantations peuvent être demandées dans les schémas d'aménagement.
- Principes : alignements continus avec espacement maximum de 10m, essences locales.

### 2.7 Traitement des limites et discontinuités

- Haies bocagères pour marquer la transition vers l'espace rural.
- Aménagement des talus et anciens murs en pierre sèche.
- Principes :
  - Haies bocagères en limite d'opération et pour marquer les limites du parcellaire privé.
  - Reconstruction ou nouvelle approche pour les talus et murs en pierre sèche.
  - Utilisation de pierre de pays pour les murets/gabions.
  - Plantations d'essences locales.

### 2.8 Marquage d'alignement

- Peut être demandé en recul ou en limite de l'espace public.
- Vise à structurer le bâti en fonction du contexte.
- Principes de frontalité sur l'espace public.
- Alignements soulignés par des espaces verts, notamment en pied de façade.
- Peut être réalisé par :
  - Implantation d'une façade sur l'alignement
  - Présence d'un muret (de pierre sèche) éventuellement complété d'une annexe
  - Création d'un espace privatif en continuité de l'espace public

## 3. Dispositions complémentaires relatives à des zones spécifiques

Des tableaux de mesures visant à réduire les incidences environnementales sont fournis pour des zones à forts enjeux, basés sur une étude environnementale menée par le BE ECTARE. Ces mesures concernent différents aspects tels que :

- La préservation de la biodiversité
- La gestion des eaux pluviales
- L'intégration paysagère
- La limitation des nuisances
- La prise en compte des risques naturels

Ces dispositions complémentaires sont spécifiques à certaines zones identifiées comme sensibles d'un point de vue environnemental.

Exemples et références

Le document fournit de nombreux exemples et références pour illustrer les principes d'aménagement préconisés.

#### ***1.1.7.2.2 OAP sectorielles de niveau 2***

Les OAP sectorielles de niveau 2 concernent 88 secteurs AU identifiés comme n'ayant pas d'enjeux spécifiques nécessitant des expertises ciblées.

Ces secteurs sont plus simples dans leur géographie, de superficie réduite, sans nécessité d'espaces communs ou d'équipements publics internes, et à vocation quasi exclusive d'habitat pavillonnaire.

Chaque fiche d'OAP précise :

- Les situations urbaine et paysagère du secteur
- Les conditions d'accès et de desserte
- Une localisation cartographique avec les enjeux liés aux risques et à la TVB
- Des photographies et des principes d'aménagement

Le document explique la structure type d'une fiche OAP, qui comprend :

- Un identifiant unique
- Une localisation (référence cadastrale)
- Une description des conditions d'accès et de desserte
- Des principes d'aménagement
- Des cartes de localisation
- Une carte du secteur

L'objectif de ces OAP est de définir des intentions et orientations d'aménagements qualitatives à l'échelle d'un secteur ou quartier, en cohérence avec le projet global défini par les élus.

#### ***1.1.7.2.3 OAP Paysage Patrimoine***

Cette OAP est présentée de la façon suivante :

- Partie I : Rappel des unités paysagères
- Partie II : OAP thématiques transversales
- Partie III : OAP par situations urbaines et paysagères

- Partie IV : OAP pour les zones AU

Étapes à suivre pour les porteurs de projet :

Étape 1 : Situer son projet dans l'une des 6 unités paysagères du territoire.

Étape 2 : Prendre en compte les orientations paysagères, urbaines et architecturales transversales (8 thèmes abordés).

Étape 3 : Identifier la situation urbaine et paysagère spécifique du projet (hors zones AU) et appliquer les recommandations correspondantes.

Étape 4 : Pour les projets en zones AU, prendre en compte les principes généraux transversaux supplémentaires.

**Partie I : Rappel des unités paysagères**

Le territoire du CAUVALDOR est réparti en 6 unités de paysages :

- Vallée de la Dordogne, de la Tourmente et de la Bave
- Le Causse de Martel
- Le Causse de Gramat
- Le Ségala
- Le Limagne
- Bouria

**Partie II : OAP thématiques transversales**

**Thème A : Paysage, continuités éco-paysagères et biodiversité**

**Orientation 1 :** intégrer et préserver les continuités éco-paysagères au sein des projets d'aménagement

**Orientation 2 :** mettre en valeur la silhouette des villages par des coupures d'urbanisation

**Orientation 3 :** préserver et mettre en valeur le parcours de l'eau et les vallées agricoles

**Orientation 4 :** Préserver les terres agricoles et valoriser la diversité agricole et paysagère

**Orientation 5 :** favoriser la préservation et la création de haies et lisières végétales riches en

**Thème B : Paysage, perspective et Co-visibilités**

**Orientation 6 :** tenir compte des vues lointaines, ouverture et Co-visibilités

**Orientation 7 :** donner à voir le paysage depuis les routes

**Thème C : Paysages et mobilités**

**Orientation 8 :** Favoriser les modes de déplacements piétons et cyclables

**Orientation 9 :** favoriser des zones de stationnement plantées et qualitatives

**Thème D : Paysage et désimperméabilisation des sols**

**Orientation 10 :** favoriser au maximum la végétalisation des sols et la perméabilité des revêtements

**Thème E : Paysage et patrimoine arboré**

**Orientation 11 :** protéger et valoriser la place de l'arbre dans les paysages habités et agricoles

**Orientation 12** : préserver au mieux les arbres existants dans les projets de construction et d'aménagement

**Orientation 13** : planter des arbres au bon endroit vis-à-vis du bâti : distance et confort climatique

**Thème F** : Paysage et qualité des clôtures et limites

**Orientation 14** : favoriser les clôtures qualitatives d'inspiration locales, qui dialoguent avec le paysage

**Orientation 15** : Des typologies de clôtures adaptées à chaque unité de paysage

**Thème G** : Paysage et patrimoine bâti

**Orientation 16** : Mettre en valeur le petit patrimoine local, le patrimoine architectural et géologique

**Thème H** : Paysage, architecture et sobriété énergétique

**Orientation 17** : favoriser une approche bioclimatique et écologique de la construction

**Orientation 18** : favoriser une implantation des panneaux solaires intégrée au bâti et au paysage

**Partie III** : OAP par situations urbaines et paysagères

**A/ Les zones urbaines**

**Situation I** - Le centre ancien des bourgs, villages ruraux et hameaux (zones UA)

Synthèse des objectifs :

- Maintenir la rue par un front bâti continu ou semi continu tout en préservant l'aération du tissu urbain
- Maintenir les caractères principaux de l'architecture dans le respect des formes urbaines existantes
- Développer les continuités éco-paysagères jusque dans le cœur des villages et hameaux

**Orientation 1** : s'inscrire dans une continuité urbaine

**Orientation 2** : privilégier un cœur d'îlot ouvert et des jardins en lien avec la rue

**Orientation 3** : respecter et valoriser le bâti ancien et l'adapter au mode de vie contemporain

**Orientation 4** : créer ou étendre une construction en cohérence avec l'existant

**Situation II** : les faubourgs (zones Ub)

Synthèse des objectifs :

- Maintenir le caractère de la structure existante
- Permettre les évolutions urbaines afin d'accueillir de nouvelles constructions tout en reliant ces nouveaux quartiers avec le centre urbain et les quartiers périphériques
- Développer les continuités éco-paysagères jusque dans le cœur des villages et hameaux

**Orientation 1** : Préserver et valoriser les silhouettes des villes, villages et hameaux

**Orientation 2** : S'inscrire dans une continuité urbaine

**Orientation 3** : bien s'implanter en respectant les compositions urbaines et en favorisant la relation avec les jardins

**Orientation 4** : créer ou étendre une construction en cohérence avec l'existant

**Situation III** : les extensions urbaines de faible densité et les constructions isolées (zones Uc)

Synthèse des objectifs :

- Densifier les quartiers existants
- Relier les quartiers entre eux et avec le centre-bourg
- Préserver et valoriser les caractères et ambiances du paysage rural

- S'appuyer sur les éléments importants du paysage
- Favoriser une insertion des architectures au cœur du paysage

**Orientation 1** : s'inscrire dans les logiques du grand paysage (structure/trame/motif et parcellaire)

**Orientation 2** : préserver la silhouette et l'organisation urbaine et paysagères des villes, villages et hameaux

**Orientation 3** : s'inspirer des hameaux existants pour imaginer de nouvelles formes d'habitats

**Orientation 4** : adapter l'architecture à la pente

**Orientation 5** : favoriser une architecture intégrée s'inspirant des formes et matériaux locaux

## **B/ Les autres zones**

**Situation IV** : les zones d'activité, industrielles et commerciales

Orientation : créer des îlots de bâtiments denses, intégrer dans la trame paysagère et végétale

**Situation V** : les bâtiments agricoles

Orientation : s'appuyer sur la trame paysagère et rechercher l'intégration dans le paysage

**Situation VI** : les bases de loisirs et de tourisme

Orientation : mieux intégrer les bases de loisirs tout en valorisant les berges de la Dordogne

**Situation VII** : les installations de panneaux photovoltaïques au sol

Orientation : respecter des principes d'intégration paysagère

## **Partie IV : OAP thématiques pour les zones AU**

Méthodologie pour l'élaboration de projets urbains intégrés dans les zones AU

### 1 – L'existant

- respecter la logique des lieux
- Penser la relation avec l'existant

### 2 – La structure du paysage

- Favoriser l'approche paysagère et environnementale
- Penser le projet urbain en lien avec la végétation existante, la trame de l'eau et les trames vertes et bleue

### 3 – Limites et accès

- Renforcer les continuités éco-paysagères au cœur des espaces habités
- définir la qualité des lisières paysagères

### 4 – L'ossature paysagère du projet

- Maintenir le caractère rural des espaces publics
- Favoriser la création d'espaces communs partagés (couderc, patus, caussanels)

### 5 -De l'îlot à la parcelle

- Définir les îlots et la répartition parcellaire
- Penser les formes et dimension des parcelles en regard des économies d'énergie et de la mixité des constructions

### 6 – Implantation des constructions

- Penser l'implantation en regard du relief, du soleil, de l'intimité, des îlots, des limites et d'espaces mutualisés

## **Principes généraux d'aménagement pour les zones AU et les OAP sectorielles**

**Orientation 1** : composer le projet urbain au travers des ossatures paysagères existantes ou à recréer

**Orientation 2** : penser une desserte viaire des opérations perméable, qualitative et rationalisée

**Orientation 3** : développer des maillages doux généreux dans les opérations, connectés au Grand Paysage.

**Orientation 4** : créer des cœurs d'îlots et espaces communs paysagers généreux et porteurs d'usage

**Orientation 5** : traiter les transitions et les limites de zones à urbaniser au travers de lisières paysagères

**Orientation 6** : s'implanter dans la pente en ménageant le terrain et le paysage

**Orientation 7** : favoriser l'infiltration naturelle sur les parcelles et au sein des espaces extérieurs communs

**Orientation 8** : favoriser des aménagements simples, largement végétalisés, à caractère rural et jardiné

**Orientation 9** : développer une pré-végétalisation des opérations bâties économe et durable

**Orientation 10** : favoriser une gestion différenciée et écologique des espaces végétalisés

#### **1.1.7.2.4 l'OAP Vallée de la Dordogne**

L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) Vallée de la Dordogne est un document stratégique visant à encadrer le développement et l'aménagement de la vallée de la Dordogne au sein du territoire de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR)

L'OAP Vallée de la Dordogne constitue un document cadre ambitieux pour préserver et mettre en valeur ce territoire d'exception. Elle vise à :

- Protéger les qualités paysagères et environnementales de la vallée
- Encadrer le développement urbain et économique
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel
- Renforcer l'attractivité touristique de manière durable
- Améliorer le cadre de vie des habitants

#### **Objectifs principaux :**

1. Préserver et mettre en valeur les deux unités de paysages exceptionnels de la vallée, à savoir :
  - La vallée limarguaise et sa plaine mozaïque
  - La vallée caussenarde et ses méandres
2. Protéger le patrimoine naturel et bâti
3. Accompagner les évolutions du territoire de manière encadrée
4. Concilier développement économique/touristique et préservation de l'environnement

#### **Périmètre concerné :**

- La vallée de la Dordogne et ses abords immédiats
- Inclut les versants, lignes de crête et vallées affluentes
- Concerne 26 communes du territoire de CAUVALDOR : **le Roc, Souillac, Lanzac, Pinsac, Mayrac, Lacave, Saint Sozy, Meyronne, Creysse, Martel, Vayrac, Floirac, Montvalent, Saint Denis près Martel, Carennac, Bétaille, Gintrac, Loubressac, Puybrun, Tauriac, Prudhomat, Bretenoux, Girac, Glanes, Biars sur Cère, Gagnac sur Cère,**

L'OAP s'articule autour de 3 grands principes directeurs :

1. Préserver la rivière vivante et mouvante
2. Accompagner les paysages de la rivière dans leurs dynamiques d'évolution
3. Vivre avec la rivière au cœur des paysages de la vallée

Ces principes se déclinent en orientations et préconisations concrètes pour guider les projets d'aménagement et de développement dans la vallée.

### **Principe 1 - Préserver la rivière vivante et mouvante**

Ce principe se concentre sur l'espace rivière à proprement parler : la Dordogne, sa bande active, sa ripisylve et ses annexes hydrauliques. Il vise à préserver la dynamique naturelle du cours d'eau et sa biodiversité.

#### **Orientations principales :**

1. Maintenir ou remobiliser les capacités hydrodynamiques de la rivière
2. Réduire les impacts des aménagements sur la qualité hydrodynamique et biotique

#### **Préconisations générales :**

- Interdire toute nouvelle construction dans la bande active de la rivière
- Préserver et restaurer la ripisylve et les milieux alluviaux
- Conserver les zones humides et habitats aquatiques
- Limiter les apports latéraux de nutriments et polluants
- Sensibiliser le public à la vie de l'espace rivière

#### **Préconisations localisées :**

- Éviter le développement du canoë-kayak sur l'Ouyse et l'Alzou
- Limiter l'artificialisation des coteaux thermophiles

L'objectif est de préserver le caractère "sauvage" et dynamique de la Dordogne, en acceptant ses transformations naturelles plutôt qu'en cherchant à la contraindre.

### **Principe 2 - Accompagner les paysages de la rivière dans leurs dynamiques d'évolution**

Ce principe élargit la perspective à l'échelle de la vallée, pour encadrer l'évolution des paysages emblématiques de la Dordogne.

#### **Orientations principales :**

1. Accompagner les espaces aménagés en bord de rivière
2. Valoriser le paysage végétal des bords de Dordogne
3. Accompagner une agriculture respectueuse du paysage

#### **Préconisations :**

- Interdire les coupes rases pour l'artificialisation
- Conserver les massifs boisés autour des aménagements
- Adapter la fréquentation des sites sensibles (grottes, zones humides)
- Favoriser la gestion agro-pastorale des prairies et pelouses sèches
- Préserver les structures paysagères agricoles (haies, murets, etc.)

L'objectif est d'accompagner l'évolution des paysages de la vallée tout en préservant leurs caractéristiques emblématiques et leur qualité environnementale.

### **Principe 3 - Vivre avec la rivière au cœur des paysages de la vallée**

Ce principe s'intéresse à l'aménagement du territoire et aux relations entre les espaces habités et la rivière.

### **Orientations principales :**

1. Préserver la lisibilité des espaces habités
2. Préserver et valoriser les vues et itinéraires de découverte
3. Conforter et développer les liens avec l'espace rivière

### **Préconisations :**

- Implanter les nouvelles constructions au plus près du bâti existant
- Éviter l'urbanisation linéaire le long des routes
- Préserver les points de vue remarquables
- Développer des itinéraires cyclables sécurisés
- Travailler les lisières paysagères des projets
- Mettre en place une signalétique et un mobilier harmonisés à l'échelle de la vallée

L'objectif est de permettre un développement maîtrisé du territoire, respectueux des paysages et valorisant les relations avec la rivière.

### **Outils de mise en œuvre de l'OAP :**

1. Études et évaluations
  - Simulations visuelles pour évaluer l'impact paysager des projets
  - Études d'insertion paysagère pour les projets importants
2. Documents cadres
  - Plan de gestion sédimentaire de la rivière
  - Plan de gestion de la végétation des bords de Dordogne
  - Charte paysagère et signalétique à l'échelle de la vallée
3. Accompagnement des porteurs de projet
  - Conseil en amont des projets
  - Mise à disposition de références et bonnes pratiques
4. Sensibilisation et communication
  - Information du public sur la vie de l'espace rivière
  - Valorisation du patrimoine paysager et naturel
5. Aménagements
  - Développement d'itinéraires de découverte (voie verte, chemins)
  - Mise en valeur des accès à la rivière
  - Requalification paysagère des entrées de ville

#### ***1.1.7.2.5 l'OAP trame verte et bleue***

Cette OAP vise à répondre à l'axe n°5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : "Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire". Plus spécifiquement, elle répond à l'orientation n°4 : "Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire".

La diversité des habitats (vallées encaissées, pentes boisées, plaines prairiales, milieux pelousaires, grottes) offre une biodiversité importante, caractérisée par la présence de plusieurs zonages naturalistes :

- 9 sites Natura 2000 (8,6% du territoire)
- Des arrêtés de protection de biotope (0,5%)
- 10 Espaces Naturels Sensibles (2,2%)
- Des ZNIEFF couvrant 34,4% de la partie terrestre

Le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy couvre 27% du territoire au sud.

**Plusieurs menaces** pèsent sur cette biodiversité : artificialisation des sols, axes routiers non transparents, déprise ou intensification agricole, sur-pâturage, intrants chimiques, tourisme de masse.

Le **diagnostic environnemental** a mis en évidence une trame verte (terrestre) et une trame bleue (aquatique et humide) parcourant le territoire, incluant des réservoirs de biodiversité reliés par des corridors linéaires, discontinus ou paysagers. Six sous-trames ont été identifiées : milieux boisés, milieux secs, milieux bocagers, milieux prairiaux, milieux humides et milieux aquatiques.

### **Objectifs et principes généraux de l'OAP**

Les objectifs de l'OAP Trames Verte et Bleue sont :

1. Favoriser les connectivités écologiques à différentes échelles, y compris hors des réservoirs de biodiversité
2. Concilier activités humaines et biodiversité ordinaire

L'OAP précise les orientations à adopter selon la localisation des projets :

- Dans les espaces de continuités écologiques (zones naturelles ou agricoles)
- En extension urbaine dans les espaces agricoles et naturels
- En cœur de ville et centre-bourg (nature en ville)

Les orientations se focalisent sur les connectivités écologiques pour favoriser à la fois la biodiversité remarquable et ordinaire.

### **Principes généraux :**

- Conservation des éléments naturels existants (arbres isolés, haies, fossés, murets)
- Plantation de haies multi-strates avec des essences locales
- Gestion différenciée des espaces verts
- Perméabilité des clôtures pour la petite faune
- Gestion innovante des eaux pluviales
- Limitation de l'éclairage nocturne
- Préservation des zones humides

L'OAP prévoit des **prescriptions** (opposables) et des **recommandations** pour chaque type de zone.

### **Orientations pour les espaces de continuité écologique**

#### **Prescriptions :**

- Limitation des constructions nouvelles (selon règlement)
- Préservation des zones humides identifiées
- Conservation des ripisylves (sauf entretien sélectif)
- Maintien des haies et alignements d'arbres existants

- Renforcement des haies peu denses avec des essences locales
- Conservation des bois sénescents et bois morts
- Maintien de lisières forestières d'environ 100 m entre boisements et zones urbanisées
- Maintien de la continuité écologique des cours d'eau
- Perméabilité écologique des clôtures

#### **Recommandations :**

- Gestion raisonnée des zones humides : fauche tardive, pâturage extensif limité
- Gestion adaptée des prairies : réduction des plantations, pâturage extensif, fauche tardive
- Plantation de haies multi-strates entre parcelles agricoles
- Entretien des haies hors période de nidification
- Méthodes de production agricole raisonnées
- Plantation d'arbres isolés dans les cultures

### **Orientations pour les extensions urbaines et la nature en ville**

#### **Extensions urbaines :**

- Définition de lisières urbaines avec conservation des éléments naturels
- Plantation de haies en limite de zone urbaine
- Perméabilité des clôtures pour la petite faune
- Gestion innovante des eaux pluviales
- Végétalisation des entrées de ville
- Création de cheminements doux végétalisés
- Limitation de l'imperméabilisation (parkings, cheminements)
- Adaptation de l'éclairage public pour préserver la faune nocturne
- Toits végétalisés sur les grands bâtiments

#### **Nature en ville :**

- Conservation de la végétation existante
- Création d'îlots de végétation lors du réaménagement des rues
- Préservation des interstices favorables à la faune dans les bâtiments
- Gestion différenciée des espaces verts
- Végétalisation des toitures lors des rénovations
- Installation de nichoirs et gîtes artificiels

### **Préservation des corridors écologiques modélisés**

L'OAP identifie des corridors écologiques entre les communes, modélisés en fonction des réservoirs de biodiversité et cours d'eau. Ces corridors sont situés en zones naturelle ou agricole.

#### **Prescriptions spécifiques :**

- Éviter les constructions nouvelles dans ces corridors
- Restaurer la continuité écologique en cas d'aménagement impactant un corridor (préservation d'îlots, plantation de haies, etc.)
- Veiller à l'insertion environnementale des projets ENR
- Conservation des boisements de pente

#### **Recommandations :**

- Réaliser des études de terrain pour préciser la nature et le fonctionnement des corridors
- Identifier les zones humides forestières méconnues

En complément, le document comprend un atlas cartographique détaillant les continuités écologiques pour chaque commune du territoire.

### **1.1.7.3 Programme d'Orientations et d'Actions**

- Le POA tient lieu de PLH sur la période 2024 – 2030
- Le POA précise les outils et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs définis dans l'axe 1 du PADD : à savoir définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.
- Elus, organismes HLM, promoteurs privés, associations, services des collectivités territoriales ont ainsi travaillé à l'élaboration d'un programme d'action et d'orientation partagé avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.
- Le POA poursuit les objectifs énoncés à l'article 302-1 du code de la construction et de l'habitat mais les élus ont souhaité s'engager plus particulièrement sur certaines actions, jugées prioritaires, qui concerne la lutte contre la vacance, le réaménagement global des centres-bourgs et la cohérence des zones d'implantation de logements neufs.
- Les défis à relever pour assurer un développement résidentiel durable et solidaire sont : la redynamisation des centre-bourgs en favorisant la construction de la ville sur la ville, la fluidification des parcours résidentiels de tous les ménages du territoire, notamment des plus vulnérables, la montée en qualité d'une offre de logement diversifiée et la recherche de formes urbaines permettant de préserver la qualité du cadre de vie...
- Le 1er axe du PADD (concernant l'habitat) se décline en 3 grandes orientations qui structurent les projets du territoire en matière d'habitat. Le présent document POA vient détailler l'ensemble des 10 actions du PADD qui seront menées pour mettre en œuvre ces orientations sur le territoire.
- Chacune des 10 actions est présentée selon le même schéma à savoir : Contexte – Objectifs – Contenu/modalités – Coût et financements – Pilotage – Partenaires associés – Echancier – Indicateurs d'évaluation.
- Une orientation transversale a été ajoutée dont l'action 11 consiste à mettre en place un observatoire local de l'habitat, neuf / ancien, et du foncier sur le territoire, à améliorer la connaissance des problématiques de dégradation, d'indignité et de vacance des logements, et à réaliser le suivi et le bilan de la mise en œuvre du POA.
- Dans l'action 3 de l'orientation 1, il est précisé de favoriser les typologies d'habitat permettant de respecter les objectifs de densité urbaine du Scot à savoir : polarités : 10 logements/ha ; pôles d'équilibre : 8 logements/ha ; pôles de proximité 7 logements/ha ; maillage villageois : 6 logements/ha.
- L'objectif de CAUVALDOR est d'animer la mise en œuvre des actions du POA en s'appuyant à la fois sur ses forces actuelles (réseau France Service, 4 chefs de projets Petites Villes de Demain, ...) et en poursuivant la structuration d'un service habitat au sein de la Communauté de Communes.
- Les moyens à programmer sont des moyens financiers et des moyens humains.
- A horizon 2026, il s'agira ainsi de produire 60% de la programmation de logements définie dans le Scot ; cela se traduit par la création de 1 368 logements entre 2020 et 2026. La période 2026-2030 devrait être l'occasion d'atteindre les objectifs définis dans le Scot : il est ainsi prévu la création de 912 logements sur cette période. Ce rythme de production de logements sera réinterrogé dans le cadre de l'évaluation du PLUIH et plus spécifiquement de son volet habitat.
- CAUVALDOR réaffirme son ambition de réinvestir le parc de logements existants en définissant un objectif conséquent de remise sur le marché de logements vacants. Sur près de 1 400 logements qui seront créés d'ici 2026, 9% le seront via la sortie de vacance, soit plus de 120 logements.

### **1.1.7.4 Le patrimoine**

Le **patrimoine** est abordé de différentes manières, avec une forte emphase sur la protection du bâti traditionnel et des paysages :

1. **Bouriane** : Le patrimoine est préservé à travers la conservation des matériaux et techniques de construction traditionnels comme l'emploi de pierres locales, des lucarnes périgourdines,

et des tuiles canal. Des éléments tels que les **pigeonniers**, les **séchoirs à tabac**, et les **murets en pierre sèche** sont des symboles du patrimoine architectural rural .

2. **Causse de Gramat et Causse de Martel** : Ces documents mettent l'accent sur la protection des paysages karstiques et des dolines. Ils soulignent l'importance de conserver les **bâti-ments en pierre sèche**, les **pigeonniers**, et l'**architecture quercynoise** typique. La protec-tion du **patrimoine paysager** est également au centre des préoccupations.
3. **Limargue** : Le patrimoine du Limargue est caractérisé par l'**architecture quercynoise**, no-tamment les maisons à pigeonniers et les bâtiments en pierre calcaire. Le document souligne également l'importance de la **Source Salmière** à Miers, un élément du patrimoine bâti lié à l'eau .
4. **Ségala** : Le document mentionne la protection des bâtiments traditionnels tels que les **pi-geonniers** et les **fermes en pierre**, en plus des efforts pour préserver le paysage rural, les haies, et les champs, dans le cadre de la protection du patrimoine .

Ces documents insistent sur l'importance de préserver les éléments architecturaux, naturels, et agricoles qui font partie intégrante du **patrimoine historique et paysager** de ces territoires.

#### **1.1.7.5 Les ER, EBC et servitudes, droits de préemption**

Les documents mentionnent des **emplacements réservés** (ER) dans leurs règlements, principalement dans le cadre de projets d'aménagement et de gestion du territoire.

- Les emplacements réservés sont identifiés pour des **équipements publics**, des **voies de cir-culation**, ou encore des **espaces verts**.
- Les ER sont des secteurs où des aménagements futurs sont planifiés, et toute construction ou occupation du sol dans ces zones doit respecter les orientations définies par le PLUi-H.
- Ces zones sont soumises à des restrictions pour garantir que les projets futurs soient réali-sables sans entraves.

Les **emplacements réservés** (ER) sont indiqués de manière précise dans les documents graphiques qui accompagnent les règlements écrits du **PLUi-H**. Ces documents graphiques contiennent le plan de zonage et identifient les parcelles concernées par des emplacements réservés pour des projets d'aménagement futurs. Voici quelques détails sur leur localisation :

- Ils sont localisés dans les communes du secteur du Limargue, telles que **Alvignac, Bio, La-vergne, Loubressac, Miers, Padirac, et Thégra**
- Les **emplacements réservés** dans le Ségala sont localisés dans les communes comme **Ca-hus, Saint-Laurent-les-Tours, Sousceyrac-en-Quercy, et Laval-de-Cère**.

Les documents mettent en avant des mesures pour protéger les espaces naturels et agricoles à travers les **EBC**, les **servitudes** et les **droits de préemption**, tout en garantissant que l'aménagement du territoire respecte ces contraintes pour préserver le patrimoine naturel et bâti.

#### **1. Espaces Boisés Classés (EBC) :**

**Causse de Gramat et Causse de Martel** : Les documents précisent que certains espaces boisés, comme les haies et murets de pierres sèches, sont à protéger en tant qu'éléments remarquables du paysage rural. Ces espaces peuvent être classés en EBC pour garantir leur conservation.

**Limargue et Ségala** : Les espaces boisés, notamment dans les zones rurales et agricoles, sont identifiés comme des éléments à préserver. Ces espaces, composés de haies et de forêts, sont

protégés et leur gestion est encadrée par des réglementations spécifiques qui restreignent leur déboisement.

## 2. Servitudes

:

Causse de Gramat et Causse de Martel : Les servitudes d'utilité publique liées à la protection des réseaux électriques, ainsi que celles liées à l'eau et à l'assainissement, sont mentionnées. Toute construction dans ces zones doit respecter les distances de recul par rapport aux infrastructures protégées.

Limargue et Ségala : Des servitudes existent également concernant les réseaux d'électricité et d'assainissement. Les projets doivent garantir l'accès aux infrastructures existantes et respecter les servitudes associées à la protection des espaces naturels et agricoles.

## 3. Droits de préemption :

Causse de Gramat et Causse de Martel : Les droits de préemption urbains (DPU) peuvent être exercés par les communes dans certaines zones pour permettre des projets d'aménagement urbain ou pour préserver certains espaces.

Limargue et Ségala : Il est également fait mention de la possibilité d'exercer des droits de préemption pour garantir la maîtrise foncière des projets de développement dans les zones concernées. Les communes peuvent préempter des terrains pour assurer la protection des espaces agricoles et naturels.

### 1.1.7.6 Le ZAN

Les documents mentionnent le concept du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de manière implicite dans plusieurs sections liées à l'aménagement du territoire, bien qu'il ne soit pas directement mentionné dans les Règlements comme chapitres.

Bouriane et Ségala : Ces régions mettent un fort accent sur la préservation des paysages naturels et agricoles. Les réglementations dans ces zones insistent sur la protection des espaces naturels (zones N) et agricoles (zones A), limitant ainsi l'expansion des zones urbanisées, ce qui est en ligne avec les objectifs de ZAN, c'est-à-dire limiter l'artificialisation des sols.

Causse de Martel et Causse de Gramat : Ces deux zones, situées sur des plateaux calcaires, sont particulièrement soumises à des restrictions concernant les constructions pour protéger les paysages karstiques et les dolines. Elles insistent sur la préservation des terrains naturels et leur utilisation pour l'agriculture ou la conservation, suivant ainsi des principes similaires au ZAN.

Limargue et Vallée de la Dordogne : Ces territoires se concentrent également sur la préservation des paysages ruraux et naturels, avec des réglementations visant à limiter la dispersion urbaine et à conserver les zones naturelles pour l'agriculture ou les activités touristiques, comme les paysages des vallées et des affluents. Cela correspond aux objectifs du ZAN, qui vise à réduire la création de nouvelles surfaces imperméables.

### 1.1.7.7 Zonage assainissement

Les documents indiquent qu'en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées deux situations peuvent se présenter :

1. Obligation de raccordement : Tout projet situé dans une zone desservie par un réseau public d'assainissement collectif doit obligatoirement s'y raccorder via une conduite de caractéristiques suffisantes.
2. Assainissement individuel : En l'absence de réseau collectif, les projets doivent être équipés d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 1.1.7.8 Zonage pluvial

Les documents mentionnent les contraintes suivantes : Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

2. Cuves de récupération : Pour les nouvelles constructions, des cuves de récupération des eaux de pluie sont obligatoires, avec un minimum de 1000 litres. Ces cuves doivent être fermées pour des raisons sanitaires, enterrées si possible, et intégrées dans le paysage. Le trop-plein doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

3. Matériaux perméables : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec des matériaux perméables

#### **1.1.7.9 Zonage eau potable**

Tous les projets nécessitant de l'eau pour l'alimentation humaine ou animale doivent être raccordés au réseau de distribution d'eau potable via une conduite de caractéristiques suffisantes

#### **1.1.8 Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)**

##### **1.1.8.1 Maître d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage des projets de périmètres délimités des abords est assurée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France du Lot.

##### **1.1.8.2 Références juridiques**

Code du patrimoine :

Les PDA ont été introduits par la loi LCAP du 7 juillet 2016, art. 75 et codifiés aux art. L.621-30 à L. 621-32 du code du Patrimoine ainsi que R.621-92 à R.621-95.

Code de l'Urbanisme : art. R.132-2.

Code de l'environnement : enquête publique régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants et R122-2, R122-7 (pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale).

##### **1.1.8.3 Enjeux**

La mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA) assure la protection au titre des abords et s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, quel que soit sa visibilité ou sa covisibilité depuis ou avec le monument historique. Les limites du PDA peuvent dépasser une distance de cinq cents mètres par rapport au monument.

Le PDA est donc une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. A l'intérieur du périmètre, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des espaces bâtis ou non bâtis sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **1.1.8.4 Objet de l'enquête publique**

Il est proposé la mise en place de Périmètres Délimités des Abords des monuments suivants :

- Le monument aux morts de la guerre 1914-1918, monument historique sur le territoire de la commune de Gramat ;
- Le pont de Maday, l'Église Bonneviolle, l'Église de Castelnau-Bretenoux, le château de Castelnau-Bretenoux et l'Église de l'ancien prieuré de Félines, monuments historiques sur le territoire de la commune de Prudhomat ;
- La maison « Paramelle », la maison « d'angle à pan de bois », la maison « consulaire », l'Église des Récollets, de l'hôtel de Puymule, la maison « Louis XIII », l'Église Sainte-Spérie et sa crypte, monuments historiques sur le territoire de la commune de Saint-Céré et du château de Saint-Laurent-les-Tours.

### 1.1.8.1 Avis des collectivités

Les communes suivantes ont donné un avis favorable :

- La commune de Saint-Céré par délibération du 27/02/2024 ;
- La commune de Saint-Laurent-les-Tours par délibération du 28/02/2024 ;
- La commune de Prudhomat Par délibération du 01/03/2024 ;
- La commune de Gramat par délibération du 27/03/2024.

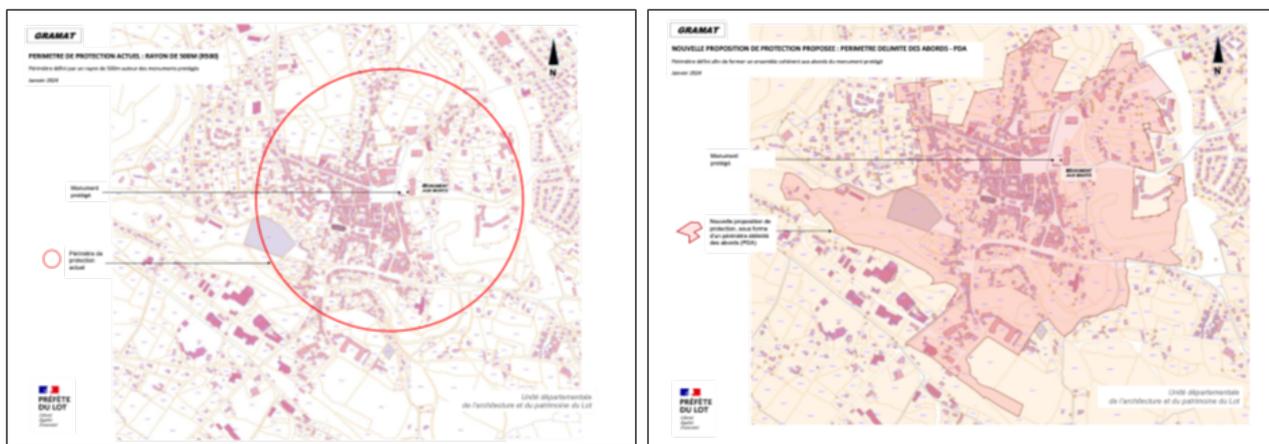
Par ailleurs, par délibération du 08/04/2024, la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne, compétente en matière de document d'urbanisme, a délibéré favorablement sur les projets de PDA sur les communes de Gramat, Prudhomat, Saint-Céré et Saint-Laurent-les-Tours.

### 1.1.8.2 PDA de Gramat

Le monument aux morts est situé au centre de la ville de Gramat, derrière l'office de tourisme. Il est donc implanté à la lisière du développement urbain du XIX<sup>e</sup> siècle, dans l'axe de l'espace majeur que constitue l'ancien foirail.

La taille et la situation du monument historique ne permettent pas d'établir systématiquement des covisibilités.

Le projet de PDA propose de réduire les abords au nord de manière à recentrer ces derniers sur les parties d'urbanisation ancienne et le glacis naturel entre la ville, le collège et la gendarmerie. Au Sud, le projet de PDA s'élargit au-delà des abords « de 500 mètres » de façon à englober le quartier du Grand-Couvent et de la gare. À l'Ouest le périmètre est adapté au vallon de l'Alzou et au quartier de Faubourg.

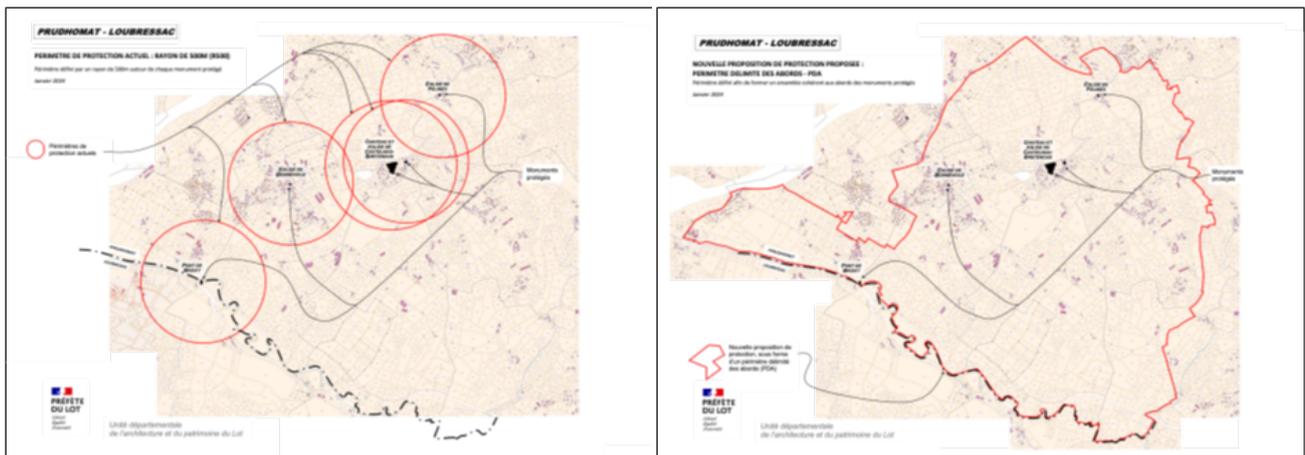


### 1.1.8.3 PDA de Prudhomat

Plusieurs monuments sont protégés sur la commune de Prudhomat :

- Le château de Castelnau-Bretenoux
- L'église collégiale Saint Louis du château de Castelnau-Bretenoux
- L'église de Bonneviolle
- L'église de l'ancien prieuré des Félines
- Le pont de Maday

Les abords actuels, constitués par défaut de « rayons de 500 mètres », ne couvrent pas les enjeux de protection réels sur le territoire. Ainsi, le château de Castelnau-Bretenoux, par sa situation et ses dimensions, tient une place très importante dans les perspectives paysagères et ce, bien au-delà des « rayons de 500 mètres ». En conséquence, il est proposé de l'étendre aux espaces naturels et agricoles situés au pied de la butte du château, sur la plaine alluviale de la Bave, en intégrant les hameaux dignes d'intérêt au plan patrimonial qui complètent l'environnement culturel et physique du monument principal. En revanche, il est proposé de retirer du projet de PDA les espaces en périphérie de hameaux situés aux abords de l'ancien prieuré de Félines et de l'église de Bonneviolle, qui ont précédemment été affectés par un étalement urbain de type pavillonnaire.

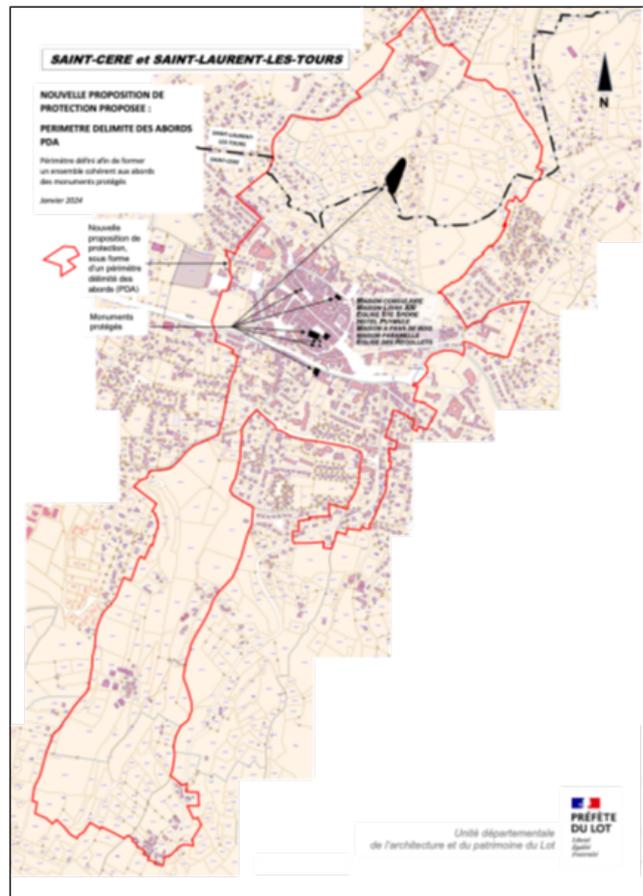
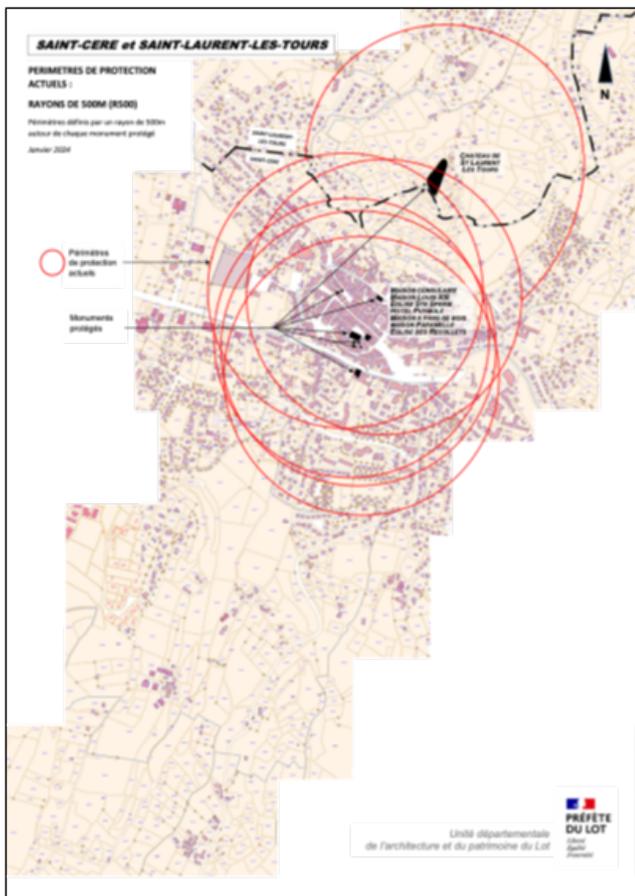


#### 1.1.8.4 PDA de Saint Céré et Saint-Laurent-Les-Tours

Le projet de périmètre délimité des abords englobe huit monuments historiques (Château de Saint Laurent Les Tours, Maison consulaire, Maison, Louis XIII, Eglise Ste Sperie, Hôtel Puymule, Maison, à pans des de bois, Maison Paramelle, Eglise des Recollets) et six sites inscrits, formant un ensemble architectural, paysager et urbain cohérent.

Les quartiers pavillonnaires récents actuellement inclus dans les « rayons de 500 mètres » ne présentent pas d'intérêts patrimoniaux et ne participent à la conservation et la valorisation des monuments historiques. Ces espaces peuvent être retirés du projet de PDA. En revanche, l'étude menée par l'UDAP du Lot a mis en évidence des éléments patrimoniaux qui seraient à intégrer dans le projet de PDA. Il s'agit de :

- l'ensemble du glacis, au-delà du périmètre du site inscrit ;
- l'enceinte de l'ancien hôpital ;
- les parcelles bordant l'avenue Victor Hugo ;
- les parcelles du château de Narbonnès, couvertes aujourd'hui seulement par un site inscrit ;
- le hameau de la Maynardie qui présente un lien historique et paysager important avec Saint-Céré et comportant des éléments patrimoniaux de premier ordre.



#### 1.1.9 Composition du dossier

##### 1.1.9.1 PLUiH

Le dossier de cette enquête arrêté par CAUVALDOR au 22/04/2024 comprend les documents suivants (9481 pages et 199 cartes format A1 et plus).

## **0 - Dossier administratif documents relatifs à la procédure (212 pages A4)**

### -001 Délibérations

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 23 décembre 2015, relative à la prescription du plan local d'urbanisme intercommunal.

\* Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 9 juin 2016 - prescription du volet habitat donnant au PLUi valeur de programme local de l'habitat précision des modalités de collaboration avec les communes – prescription du nouveau modèle de règlement.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 23 septembre 2016 définition de l'organigramme fonctionnel des instances de travail et de décision relative au PLUiH.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 20 février 2017 Extension de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat aux 79 communes du territoire.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 20 février 2017 création de la régie chargée du suivi du SCoT et du PLUiH.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 16 juillet 2018 débat sur le PADD du PLUiH.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 21 juin 2023 prise d'acte du nouveau découpage territorial ensuite du pacte de gouvernance, bilan de la concertation avec la population et modalités de poursuite de la concertation du PLUiH.

\*Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 11 août 2023 élaboration du PLUiH débat sur les orientations générales du PADD.

\*Délibérations des communes membres 232 pages.

### 02-Bilan de la concertation

03-Délibération du conseil communautaire CAUVALDOR du 24 avril 2024 Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUiH valant PLH.

### 04 -Pièces relatives à l'enquête publique (20 pages)

\* Désignation de la CE,

\* Arrêté d'ouverture de l'EP,

\* Avis d'enquête publique,

\* Parutions Presse.

### 05-Avis émis sur le dossier (273 pages)

#### Avis des PPA

\* Etat et ses services : MRAe, Préfet, DDT, CRHH, ABF, Etat major Armées, CNPF,

\* Conseil départemental du Lot

\* SMDMCA

#### Avis des PPC

\* CDPENAF

\* Parc naturel régional des Causses et du Quercy,

\* SNCF Immobilier

\* URHAJ

\* Association pour la sauvegarde des maisons et des paysages du Quercy

Pièces complémentaires ajoutées au dossier à la demande de la CE

-Sommaire général du dossier

-Liste des PPA PPC consultées

- Principaux thèmes ressortis de la concertation.
- tableau de synthèse des avis
- délibérations des communes membres (73 manque 4 communes pas de délibération)

## **1 - Rapport de présentation**

### 1.1. - Diagnostic territorial (434 pages A 4).

- Contexte
- Diagnostic socio-économique
- Cadre de vie patrimoine et ensembles paysagers
- Les formes urbaines
- Les dynamiques socio-démographiques et résidentielles

### 1.2. - État initial de l'environnement (400 pages A4).

- Présentation générale du territoire
- Cadre physique
- Occupation et usage des sols
- Fonctionnement écologique
- Paysage et patrimoine
- Nuisances, pollution et risques technologiques
- Services environnementaux
- Synthèse des enjeux identifiés.

### 1.3. - Diagnostic foncier (206 pages A4)

- Étude de la consommation foncière et détermination du potentiel de densification brute
- Détermination de la consommation foncière par évolution des enveloppes urbaines sur 10 ans
- Extraction et caractérisation du potentiel de densification
- Analyse des capacités de densification de l'espace
- Conclusion.

### 1.4. - Justification des choix (298 pages A4)

- Principales conclusions du diagnostic
  - \*Conclusions du diagnostic stratégique
  - \*Analyse des capacités de densification de l'espace
- Justification des orientations du PADD
  - \*La construction du projet contexte enjeux et stratégie
  - \*Justification des axes 1 à 5
- Justification des choix du règlement graphique
- Justification des choix du règlement écrit
- Justification des OAP
- Bilan des surfaces et estimations du potentiel de construction
- compatibilité avec le SCoT du nord du Lot.

### 1.5. - Évaluation environnementale (260 pages A4)

- Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes
- Justification des choix retenus au regard des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences notables prévisibles du PLUiH
- Dispositif de suivi des effets du PLUiH
- Méthodologie de l'évaluation environnementale

### 1.6. - Résumé non technique (54 pagesA4)

## **2 – Projet d'Aménagement et de développement Durable PADD**

- 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 économiques et stratégiques du territoire.

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

-Axe 4 : promouvoir un territoire des proximités, 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.

### **3 – Règlement**

#### 3.1. – Règlement écrit (2094 pages A4)

- Lexique (34 pages A4)
- Règlement écrit La Bouriane (252 pages A4 )
- Règlement écrit Le Causse de Gramat (248 pages A4 )
- Règlement écrit Le Causse de Martel (248 pages A4 )
- Règlement écrit Le Limargue (248 pages A4 )
- Règlement écrit Le Ségala (252 pages A4 )
- Règlement écrit Vallée de la Dordogne (250 pages A4 )
- Nuancier indicatif (14 pages A4 )
- Annexe au règlement écrit liste des essences (10 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination Bouriane (30 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination le Causse de Gramat ( 80 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination le Causse de martel (84 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination le Limargue (72 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination le Ségala (86 pages A4 )
- Règlement écrit changement de destination Vallée de la Dordogne (122 pages A4 )
- Règlement écrit liste des changements de destination (64 pages A4 )

#### 3.2. - Règlement Graphique ( 87 cartes et 884 pages A4)

- Règlement graphique Alvernac
- Règlement graphique Autoire
- Règlement graphique Baladou
- Règlement graphique Le Bastit
- Règlement graphique Bannes
- Règlement graphique Belmont-Bretenoux
- Règlement graphique Betaille
- Règlement graphique Biars-Sur-Céré
- Règlement graphique Bio
- Règlement graphique Bretenoux Bourg
- Règlement graphique Bretenoux
- Règlement graphique Cahus
- Règlement graphique Cales
- Règlement graphique Carennac
- Règlement graphique Carluçet
- Règlement graphique Cavagnac
- Règlement graphique Condat
- Règlement graphique Cornac
- Règlement graphique Couzou
- Règlement graphique Cressensac Ouest
- Règlement graphique Cressensac Est
- Règlement graphique Creysse
- Règlement graphique Cuzance

- Règlement graphique Estal
- Règlement graphique Floirac
- Règlement graphique Frayssinhes
- Règlement graphique Gagnac-Sur-Céré
- Règlement graphique Gignac
- Règlement graphique Gintrac
- Règlement graphique Girard
- Règlement graphique Glanes
- Règlement graphique Gramat Bourg
- Règlement graphique Gramat
- Règlement graphique Lacave.
- Règlement graphique Lachapelle-Auzac
- Règlement graphique Ladirat
- Règlement graphique Lamothe-Fenelon
- Règlement graphique Lanzac
- Règlement graphique Latouille-Lentillac
- Règlement graphique Laval-De-Céré
- Règlement graphique Lavergne
- Règlement graphique Le Bastit
- Règlement graphique Le Roc
- Règlement graphique Le Vignon-En-Quercy Cazillac
- Règlement graphique Le Vignon-En-Quercy quatre routes du Lot
- Règlement graphique Loubressac
- Règlement graphique Loupiac
- Règlement graphique Martel Bourg
- Règlement graphique Martel
- Règlement graphique Masclat
- Règlement graphique Mayrac
- Règlement graphique Mayrinhac-Lentour
- Règlement graphique Meyronne
- Règlement graphique Miers
- Règlement graphique Montalvent
- Règlement graphique Nadaillac-De-Rouge
- Règlement graphique Padirac
- Règlement graphique Payrac
- Règlement graphique Pinsac
- Règlement graphique Prudhomat
- Règlement graphique Puybrun
- Règlement graphique Reilhaguet
- Règlement graphique Rignac
- Règlement graphique Rocamadour
- Règlement graphique Saignes
- Règlement graphique Saint-Céré Bourg
- Règlement graphique Saint-Céré
- Règlement graphique Saint-Denis-Les-Martel
- Règlement graphique Saint-Jean-Lagineste
- Règlement graphique Saint-Jean-Lespinasse
- Règlement graphique Saint-Laurent-Le-Tours
- Règlement graphique Saint-Medard-De-Presque
- Règlement graphique Saint-Michel-De-Bannieres
- Règlement graphique Saint-Michel-Loubejou
- Règlement graphique Saint-Paul-De-Vern

- Règlement graphique Saint-Sozy
- Règlement graphique Saint-Vincent-Du-Pendit
- Règlement graphique Sarrazac
- Règlement graphique Souillac
- Règlement graphique Sousceyrac-En-Quercy Calviac
- Règlement graphique Sousceyrac-En-Querc Comiac
- Règlement graphique Sousceyrac-En-Quercy Lacam d'Ourcet
- Règlement graphique Sousceyrac-En-Quercy Lamativie
- Règlement graphique Sousceyrac-En-Quercy sousceyrac
- Règlement graphique Strenquels
- Règlement graphique Tauriac
- Règlement graphique Teyssieu
- Règlement graphique Thegra
- Règlement graphique Vayrac Bourg
- Règlement graphique Vayrac
- Emplacements réservés (306 pages A3)
- Petit patrimoine Bouriane (5 pages A3)
- Petit patrimoine Causse de Gramat (8 pages A3)
- Petit patrimoine Causse de Martel (16 pages A3)
- Petit patrimoine Limargue (19 pages A3)
- Petit patrimoine Ségala (14 pages A3)
- Petit patrimoine Vall2e de la Dordogne ( 27 pages A3)
- Secteur de Taille et de Capacité Limités (47 pages A3)

#### **4 - Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP**

- 4.1. - OAP sectorielles de niveau 1 (517 pages A3)
- 4.2. - OAP sectorielles de niveau 2 (183 pages A3)
- 4.3. - OAP paysages et patrimoine vallée de la Dordogne (109 pages A3)
- 4.4. - OAP vallée de la Dordogne (61 pages A3)
- 4.5. - OAP Trame verte et bleue (110 pages A3)

#### **5 - Programme d'orientations et d'Actions POA**

##### **6 – ANNEXES**

##### 6.1. - annexes servitudes d'utilité publique

6.1.1 Notice servitudes d'utilité publique (24 pages A4)

6.1.2.- Atlas servitudes d'utilité publique (95 cartes et 774 pages A4)

##### Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

##### Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine/Sites Patrimoniaux Remarquables

- 3.-ZPPAUP Autoire (70 pages A4)
- 3.-ZPPAUP Autoire plan (1 feuillet)
- 4.-Bretenoux AVAP diagnostic (220 A4pages)
- 4.-Bretenoux règlement (80 pages A4)
- 4.-Bretenoux repérage patrimonial (52 pagesA4)
- 4.-Bretenoux AVAP zonage (1 carte)
- 4.-Bretenoux AVAP zonage zoom (1 carte)
- 5.-Sousceyrac règlement (23 pages A4)
- 5.-Sousceyrac zone 1 (1 carte)
- 5.-Sousceyrac zone 2 (1 carte)
- 6.1.2.01-Tableau des monuments historiques (70 pages A4)

- 6.1.2.03-Arrêté de PPRI bassin Dordogne amont (3 pages A4)
- 6.1.2.03-Rapport PPRI bassin Dordogne amont (10 pages A3)
- 6.1.2.03-Règlement PPRI bassin Dordogne amont (18 pages A4)
- 6.1.2.04- Arrêté de PPRI bassin Dordogne aval (3 pages A4)
- 6.1.2.04-Dossier départemental des risques majeurs du Lot (148 pages A4)
- 6.1.2.04-Rapport PPRI bassin Dordogne aval (10 pages A4)
- 6.1.2.04-Règlement PPRI bassin Dordogne aval (19 pages)
- 6.1.2.07-Réserve naturelle régionale du marais de Bonnefon (10 pages A4)
- 6.1.2.11-PPR mouvement de terrain Carennac à Saint Céré (4 pages A4)
- 6.1.2.11-Prorogation PPR mouvement de terrain Carennac à Saint Céré (2 pages A4)
- 6.1.2.12-Périmètre de protection de captage d'eau potable Bretenoux (13 pages A4)
- 6.1.2.12-Périmètre de protection de captage d'eau potable d'Encorlat (9 pages A4)
- 6.1.2.12-Périmètre de protection des puits de Montvalent (3 pages A4)
- 6.1.2.13-Arrêté inter préfectoral plan de protection d'exposition au bruit aéroport de Brive (2pages A4)
- 6.1.2.13-représentation graphique du plan ci-dessus (1 page A4)
- 6.1.2.13- Arrêté préfet du Lot plan de protection d'exposition au bruit aéroport de Brive (2pages A4)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Alvignac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Autoire (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Baladou (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Bannes(1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Le Bastit (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Belmont-Bretenoux (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Betaille (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Biars-Sur-Céré (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Bio (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Bretenoux bourg (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Bretenoux (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cahus (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cales (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Carennac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Carluçet (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cavagnac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Condat (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cornac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Couzou (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cressensac Sarrazac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cressensac Sarrazac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Creysse (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Cuzance (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Estal (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Floirac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Frayssinhes (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Gagnac-Sur-Céré (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Gignac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Gintrac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Girac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Glanes (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Gramat bourg (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Gramat (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Lacave (1 carte)

6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Lachapelle-Auzac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Ladirat (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Lamothe-Fenelon (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Lanzac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Latouille-Lentillac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Laval-De-Céré (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Lavergne (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Loubressac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Loupiac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Martel bourg (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Martel (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Masclat (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Mayrinhac-Lentour (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Meyronne (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Miers (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Montalvent (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Nadaillac-De-Rouge (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Padirac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Payrac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Pinsac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Prudhomat (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Puybrun (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP le Vignon-en-Quercy Cadillac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP le Vignon-en-Quercy les-Quatre-Routes  
(1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Reilhaguet (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Rignac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Le Roc (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Rocamadour (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saignes (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Céré bourg(1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Céré (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Denis-Les-Martel Lagineste(1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Jean- Jean-Lespinasse (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Laurent-Les-Tours (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Medard-De-Presque (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Michel-De-Bannieres (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Michel-Loubejou (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Paul-De-Vern (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Sozy (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint-Vincent-Du-Pendit (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Souillac bourg (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Souillac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Sousceyrac-En-Quercy Calviac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Sousceyrac-En-Quercy Lacam (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Sousceyrac-En-Quercy Lamativie (1  
carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Sousceyrac-En-Quercy (1carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Strenquels.(1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Tauriac (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Teyssieu (1 carte)  
6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Thegra (1 carte)

- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Vayrac bourg (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Vayrac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Mayrac (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Saint Jean-la-Ginestre (1 carte)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Plan de prévention des risques inondation et mouvement de terrain Rocamadour arrêté (4 pages A4)
- 6.1.2.14-Servitude d'Utilité Publique SUP Plan de prévention des risques inondation et mouvement de terrain zonage Rocamadour (1 carte)

## 6.2 Annexes sanitaires

6.2.1.- Notice (12 pages A4)

6.2.2.-Atlas des réseaux d'eau assainissement (10 pages A4 et 93 cartes)

- Alvignac assainissement (1 carte)
- Alvignac réseau eau potable (1 carte)
- Autoire assainissement (1 carte)
- Autoire AEP (1 carte)
- Baladou assainissement non collectif (1 carte)
- Baladou AEP (1 carte)
- Bannes réseau eau potable (1 carte)
- Belmont-Bretenoux assainissement (1 carte)
- Belmont-Bretenoux AEP (1 carte)
- Belmont-Bretenoux irrigation (1 carte)
- Bretenoux assainissement collectif (1 carte)
- Bretenoux réseau eau potable (1 carte)
- Calucet assainissement non collectif (1 carte)
- Calucet réseau eau potable (1 carte)
- Cazillac assainissement collectif (1 carte)
- Cazillac réseau eau potable (1 carte)
- Cornac assainissement eaux usées (1 carte)
- Cornac AEP (1 carte)
- Cornac AEP (1 carte)
- Couzou AEP (1 carte)
- Cressenssac réseaux électrique et eau potable (1 carte)
- Cressenssac Sarrazac assainissement collectif et autonome (1 carte)
- Cresse réseaux électrique et assainissement (1 carte)
- Cuzance réseau assainissement (2 cartes)
- Floirac réseau AEP (1 carte)
- Floirac réseau assainissement (1 carte)
- Gagnac-sur-Céré réseau AEP (1 carte)
- Gagnac-sur-Céré réseau assainissement (1 carte)
- Gignac réseau AEP (1 carte)
- Gignac réseau assainissement collectif (1 carte)
- Gindrac réseau assainissement collectif (1 carte)
- Gindrac réseau AEP (1 carte)
- Girac réseaux eau potable et électrique (1 carte)
- Glanes réseau assainissement (1 carte)
- Glanes eau potable (10 pages A4) (1 carte)
- Glanes réseau AEP (1 carte)
- Gramat réseau assainissement (1 carte)

- Gramat réseau eau potable (1 carte)
- HQD assainissement (7 cartes)
- HQD réseau AEP (7 cartes)
- Lacave eau potable (1 carte)
- Lacave réseau assainissement (1 carte)
- Lachapelle Auzac réseau eau potable (1 carte)
- Lachapelle Auzac réseau assainissement collectif (1 carte)
- Lachapelle Auzac réseau assainissement non collectif (1 carte)
- Lanzac réseau assainissement (1 carte)
- Lanzac réseau assainissement eau potable électrique assainissement (1 carte)
- Lavergne assainissement (1 carte)
- Lavergne eau potable (1 carte)
- Lebastit eau potable (1 carte)
- Loubressac assainissement ANC et collectif (1 carte)
- Loubressac assainissement (1 carte)
- Loupiac assainissement (1 carte)
- Loupiac AEP (1 carte)
- Martel assainissement (1 carte)
- Martel réseau collectif existant (1 carte)
- Martel réseau eau potable (1 carte)
- Mayrinhac-Lentour assainissement (1 carte)
- Miers Eau potable (1 carte)
- Miers réseaux assainissement ANC et collectif (1 carte)
- Monvalent réseaux eau AEP et assainissement (1 carte)
- Padirac eau potable (1 carte)
- Payrac assainissement (1 carte)
- Payrac réseau AEP (1 carte)
- Pinsac assainissement (1 carte)
- Pinsac réseau électrique, eau potable et assainissement (1 carte)
- Prudhomat eau potable et assainissement (1 carte)
- Puybrun assainissement (1 carte)
- Puybrun eau potable (1 carte)
- Puybrun eaux pluviales (1 carte)
- Rignac réseau assainissement (1 carte)
- Rignac réseau eau potable (1 carte)
- Rocamadour assainissement (1 carte)
- Rocamadour eau potable et défense incendie (1 carte)
- Saignes eau potable (1 carte)
- Saint-Laurent-Les-Tours assainissement (1 carte)
- Saint-Céré eau potable et assainissement (1 carte)
- Saint-Jean-Lespinasse eau potable (1 carte)
- Teyssieu eau potable et assainissement (1 carte)
- Thegra électrique eau potable et assainissement (1 carte)

### 6.2.3 zonage d'assainissement

- Cresse schéma communal d'assainissement
- Gagnac-Sur-Céré zonage d'assainissement
- Gignac zonage assainissement collectif
- Gramat zonage assainissement collectif

### 6.3 Autres annexes informatives

### 6.3.1 notice annexes informatives

6.3.1.1 Notice (18 pages A4)

### 6.3.2 Annexe informatives (521 pages A4 et 4 cartes)

6.3.2.1-Règlement départemental de la défense extérieurs contre l'incendie (RDDECI) (105 pages A4)

6.3.2.2-Puybrun défense contre l'incendie DCI (1 carte)

6.3.2.2-Rocamadour carte DCI (1 carte)

6.3.2.2-Thegra carte DCI (1 carte)

6.3.2.3-Charte CAUVALDOR énergies renouvelables (4 pages A4)

6.3.2.7-Tableau taxe d'aménagement de CAUVALDOR (8 pages A4)

6.3.2.8-Délibération ravalement et clôture (2 pages A4)

6.3.2.9-Padirac ZAD délibération (4 pages A 4)

6.3.2.9-Padirac ZAD plan (1 carte)

6.3.2.10-Bétaille Projet Urbain Partenarial PUP convention lotissement (3 pages A4)

6.3.2.10-Bétaille PUP délibération lotissement (2 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP arrêté (2 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP convention Fouillade (3 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP convention Jaubertou (3 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP convention Leclere (3 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP délibération Fouillade (5 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP délibération Jaubertou (5 pages A4)

6.3.2.10-Gignac PUP délibération Leclere (5 pages A4)

6.3.2.10-Le-Vignon-En-Quercy PUP convention (10 pages)

6.3.2.10-Le-Vignon-En-Quercy PUP délibération (3 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP convention Cornu (3 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP convention Jallet (3 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP convention Richard (3 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP délibération Cornu (2 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP délibération Jallet (2 pages)

6.3.2.10-Rocamadour PUP délibération Richard (2 pages)

6.3.2.11-Condat déclaration de projet unité de valorisation des déchets (150 pages A4)

6.3.2.11-Condat DP conclusion EP unité de valorisation des déchets (3 pages A4)

6.3.2.11-Condat DP délibération unité de valorisation des déchets (6 pages A4)

6.3.2.11-Condat DP rapport EP unité de valorisation des déchets (51 pages A)

6.3.2.11-Condat DP PV synthèse EP unité de valorisation des déchets (3 pages A)

6.3.2.12-Vayrac,Saint-Denis-les-Martels arrêté archéologie préventive (3 pages A 4)

6.3.2.13-Arrêté classement sonore des infrastructures départ du Lot (4 pages A4)

6.3.2.10-ICPE liste des installations du département du Lot (32 pages A4)

6.3.2.11-Atlas Cartographie Informative Zones Inondables CIZI du Lot (84 pages

A4)

#### **1.1.9.2 Abrogation des 20 cartes communales**

Le dossier de cette enquête arrêté par CAUVALDOR au 22/04/2024 comprend une notice explicative de 33 pages A4

#### **1.1.9.3 Dossier Périmètres délimités des Abords (PDA)**

Le dossier d'enquête publique relatif à la mise en place des Périmètres Délimités des Abords comprend les pièces suivantes :

- Courriers du préfet du Lot à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France proposant les projets de PDA aux collectivités concernées (10 pages A4);
- Délibérations des collectivités concernées ;
  - Saint Céré (2 pages A4)
  - Gramat (3 pages A4)
  - Prudhomat (3 pages A4)
  - Saint Laurent Les Tours (3 pages A4)
  - Conseil communautaire (6 pages A4)
- Études de délimitation et projet de périmètre pour chaque commune concernée ;
  - Gramat (13 pages A4)
  - Prudhomat (13 pages A4)
  - Saint Laurent Les Tours Saint Céré (18 pages A4)

### ***1.1.10 Documents interdépendants avec le PLUiH***

#### ***1.1.10.1 Le SRADDET***

La seule indication fournie par le dossier est que le SRADDET concerne CAUVALDOR et que ce document a été approuvé le 14 septembre 2022. Il est mentionné dans un tableau du résumé non technique dans la colonne prise en compte, puis dans le fascicule évaluation environnementale du rapport de présentation que Le SCoT de CAUVALDOR étant intégrateur, l'analyse de la compatibilité du PLUi-H avec le SCoT prévaut sur l'analyse avec d'autres documents de rang supérieur.

#### ***1.1.10.2 Le SCOT***

Dans le résumé non technique il est précisé que le Scot approuvé le 16 janvier 2018 est l'outil de planification stratégique à l'échelle du bassin de vie et porte le projet de développement durable du territoire à l'horizon 2030.

Dans le rapport de présentation – Justification des choix ; la partie 7 traite de la compatibilité du PLUiH avec le Scot du Nord du Lot. Sous forme de tableaux les 14 objectifs du Scot et les orientations et mesures les déclinaisons sont mis en relation avec les dispositions du PLUiH afin de savoir si ces objectifs sont : non atteints ; partiellement atteints ; atteints ou dépassés. Des remarques précisent le résultat.

Ces 2 documents nous indiquent que :

Le PLUiH de CAUVALDOR apparaît compatible avec le SCoT, les objectifs sont atteints. S'agissant des problématiques environnementales, on constate une articulation forte, un objectif dépassé pour certaines mesures du Scot telles que : diagnostic pour mieux préserver, préserver les points de vue et les silhouettes ; aménager le territoire dans le respect de son identité ; définir des périmètres de vigilance autour des exploitations pouvant générer des nuisances, ou celle concernant l'affirmation des centralités commerciales ; mais aussi valoriser le patrimoine et l'image touristique de qualité; rechercher des densités plus affirmées pour un territoire ambitieux mais précautionneux ; prévoir les superficies nécessaires à la mise en œuvre du projet ou prioriser la densification des espaces urbanisés.

Parfois certaines mesures sont partiellement atteintes comme : l'orientation consistant à assurer la gestion et la dépollution des eaux usées et pluviales avant leur retour au milieu naturel, à mieux localiser et desservir les zones d'activités futures, à assurer la desserte numérique et mieux gérer la publicité, l'affichage et les enseignes. De même garantir l'accès au logement ; affiner

l'analyse des besoins et enjeux en matière d'habitat et de logement ; favoriser l'émergence des modes doux sur les courtes distances, programmer et évaluer les actions d'atténuation, d'adaptation et de transition énergétique ; développer les énergies renouvelables et tendre vers un mix énergétique sont des actions partiellement atteintes.

### 1.1.10.3 Autres plans et programmes

Simplement indiqué la mise en compatibilité :

- PCAET CAUVALDOR en cours d'élaboration
- SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022
- PGRI Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022
- SRC Occitanie approuvé le 16 février 2024
- Le PLUiH vaut PLH

## 1.2. Consultation réglementaire

### 1.2.1 Les communes membres

Sur les 77 communes composant la communauté de communes CAUVALDOR, quatre n'ont pas délibéré sur le projet arrêté : BANNES, LAVAL DE CERE, TAURIAC et TEYSSIEU.

5 communes avec un avis un favorable accompagné de réserves ou recommandations : Loubressac, Masclat, Mayrinhac-Lentour, Meyronne, Montalvent.

68 communes avec un avis favorable.

Commune	Date délibération	Avis	Remarque/Réserve
ALVIGNAC	31 mai 2024	Favorable	Sans
AUTORE	16 juillet 2024	Favorable	Rendre constructible la parcelle 1104 Agrandir la zone UC sur la parcelle B1073
BALADOU	6 juin 2024	Favorable	Sans
BANNES			Pas de délibération
BELMONT-BRETE-NOUX	11 juillet 2024	Favorable	Étendre la constructibilité à l'ensemble des parcelles OA 600 et OA 564 Zonage actuel du PLU sur la parcelle OD353 Constructibilité des parcelles OC400 et OC404 Maintenir constructible la parcelle OA 484 proposé en Np
BETAÏLLE	27 mai 2024	Favorable	Sans
BIARS SUR CERE	19 juin 2024	Favorable	Sans
BIO	10 juillet 2024	Favorable	Constructibilité des parcelles A783, A78, A79, A80, A82, B21 et B20 Maintien des parcelles agricoles en zone A
BRETE-NOUX	26 juin 2024	Favorable	Sans
CAHUS	22 juillet 2014	Favorable	Sans
CALES	2 juillet 2024	Favorable	Sans
CARENAC	26 juin 2024	Favorable	Sans

CARLUCET	25 juin 2024	Favorable	Sans
CAVAGNAC	28 mai 2024	Favorable	Sans
CONDAT	30 mai 2024	Favorable	Sans
CORNAC	27 juin 2024	Favorable	Prise en compte du petit patrimoine Prise en compte de 3 granges sur les parcelles C638, C668 et D485 ainsi que la grange sur la parcelle D503. Corriger l'erreur de zonage de la parcelle D1997 divisée en 4 lots à bâtir et renumérotée D2000, D2001, D2002 et D2003 et maintenir la partie de parcelle D2001 en zone 1AUa
COUZOU	23 mai 2024	Favorable	Sans
CRESENSAC-SAR-RAZAC	1 <sup>er</sup> juillet 2024	Favorable	Prise en compte de 195 granges signalées Classer le lieudit Praballen en zone UA Souhait d'une zone constructible aux Pavades en continuité du lotissement actuel Souhait d'une zone constructible pour partie de la parcelle ZB38 Souhait d'une zone constructible pour partie de la parcelle AW244 (dent creuse) Mise en place d'un STECAL au lieudit les Grézes (construction d'un bâtiment agricole) Prise en compte de l'installation d'une usine à NESPOULS et d'une ZA à CRESENSAC
CREYSSE	27 juin 2024	Favorable	Sans
CUZANCE	18 juin 2024	Favorable	Sans
ESTAL	3 juillet 2024	Favorable	Sans
FLOIRAC	11 juillet 2024	Favorable	Sans
FRAYSSINHES	26 juin 2024	Favorable	Sans
GAGNAC SUR CERE	1 <sup>er</sup> juillet 2024	Favorable	Intégrer un ER sur la parcelle AC394 Intégrer un ER ou servitude pour l'accès au château d'eau, parcelle F620 Classement de la parcelle AE3 en zone Ux Souhait de constructibilité de tout ou partie des parcelles AK107, AK100, AT1258 et AT1262
GIGNAC	3 juillet 2024	Favorable	Remarques déjà transmises au service urbanisme de CAUVALDOR
GINTRAC	12 juin 2024	Favorable	Sans
GIRAC	7 juin 2024	Favorable	Sans
GLANES	11 juillet 2024	Favorable	Sans
GRAMAT	5 juin 2024	Favorable	Les granges répertoriées pourraient obtenir un changement de destination vers de l'habitation
LACAVE	9 juillet 2024	Favorable	Sans
LACHAPELLE AU-	11 juin 2024	Favorable	Sans

ZAC			
LADIRAT	27 juin n2024	Favorable	Sans
LAMOTHE FENE-LON	2 juillet 2024	Favorable	Sans
LANZAC	13 juin 2024	Favorable	Sans
LATOUILLE LENTILLAC	28 juin 2024	Favorable	Classement de la parcelle A1316 en UEP pour réhabiliter un hangar en atelier
LAVAL DE CERRE			Pas de délibération
LAVERGNE	5 juin 2024	Favorable	Sans
LE BASTIT	10 juillet 2024	Favorable	Sans
LE ROC	20 juin 2024	Favorable	Sans
LE VIGNON EN QUERCY	7 juin 2024	Favorable	Ne pas classer la parcelle à côté du Rionet en zone humide qui se situe en contrebas de la route départementale
LOUBRESSAC	27 juin 2024	Favorable	Les nouvelles règles d'urbanisme ne sont pas adaptées aux petites communes rurales pour maintenir les populations
LOUPIAC	6 juin 2024	Favorable	Sans
MARTEL	18 juillet 2024	Favorable	Sans
MASCLAT	11 juin 2024	Favorable	Perte conséquente de terrains constructibles Le changement de destination des granges sur la parcelle 752 n'a pas été prise en compte
MAYRAC	18 juillet 2024	Favorable	SANS
MAYRINHAC LENTOUR	17 juin 2024	Favorable	Les OAP ne sont pas adaptés au monde rural car les coûts d'aménagement sont trop élevés
MEYRONNE	10 juillet 2024	Favorable	Souhait de classement en zone naturelle les parcelles 506, 616, 617, 618, 1371, 1715 et 1716 (route du Bial), 611 et 614 (Route de St Clou) et 1022 (route du Bourret) Souhait de constructibilité des parcelles 452 et 453 (Lieudit Pata) et 635, 636 et 1589 (Vignes Hautes)
MIERS	26 juin 2024	Favorable	Sans
MONTVALENT	18 juillet 2024	Favorable	Remarques à venir lors de l'EP
NADAILLAC DE ROUGE	21 juin 2024	Favorable	Sans
PADIRAC	9 juillet 2024	Favorable	Prise en compte de 30 changements de destination Développement de la ZAD du hameau du gouffre Requalification de certaines parcelles de la ZAD au titre des cheminements doux Création de lignes touristiques

			Favoriser le vélo
PAYRAC	4 juin 2024	Favorable	Sans
PINSAC	5 juillet 2024	Favorable	Sans
PRUDHOMAT	24 mai 2024	Favorable	Sans
PUYBRUN	18 juin 2024	Favorable	Sans
REILHAGUET	1 <sup>er</sup> juillet 2024	Favorable	Prendre en compte des changements de destination Intégrer le petit patrimoine Prévoir un ER pour le réseau d'assainissement collectif
RIGNAC	27 juin 2024	Favorable	Sans
ROCAMADOUR	13 juin 2024	Favorable	Sans
SAIGNES	27 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT CERE	18 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT DENIS LES MARTEL	19 JUILLET 2024	Favorable	Corriger des erreurs matérielles : Revoir la zone ULT Les parcelles AH 599-600-601 doivent être classées en zone urbaine Le hameau de Loulié doit être classé en zone urbaine (dent creuse parcelle AH551)
SAINT JEAN LAGI-NESTE	24 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT JEAN LESPINASSE	27 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT LAURENT LES TOURS	2 juillet 2024	Favorable	Sans
SAINT MEDARD DE PRESQUE	23 mai 2024	Favorable	Sans
SAINT MICHEL DE BANNIERES	4 juillet 2024	Favorable	Sans
SAINT MICHEL LOUBEJOU	11 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT PAUL DE VERN	3 juin 2024	Favorable	Sans
SAINT VINCENT DU PENDIT	25 juillet 2024	Favorable	Texte illisible et photos erronées sur le petit patrimoine
SAINT SOZY	18 juillet 2024	Favorable	Sans
SOUILLAC	2 juillet 2024	Favorable	Sans
SOUSCEYRAC EN QUERCY	17 juin 2024	Favorable	Sans
STRENQUELS	13 juin 2024	Favorable	Sans
TAURIAC	23 novembre 2023		A pris acte, pas de délibération sur le projet arrêté
TEYSSIEU			Pas de délibération
THEGRA	27 juin 2024	Favorable	Sans
VAYRAC	18 juillet 2024	Favorable	Sans

## ***1.2.2 Mission Régionale d'Autorité Environnementale***

Par courrier reçu le 13 mai 2024, la MRAe a été saisie par le président de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne pour avis sur le projet d'élaboration du PLUiH.

La MRAe a rendu son avis en date du 13 août 2024.

En remarque liminaire, la MRAe constate qu'aucun plan climat-air-énergie territorial (PCAET), qui devait être élaboré au plus tard le 31 décembre 2018, n'a été porté à la connaissance de la MRAe.

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet d'élaboration de PLUi concernent :

- La maîtrise de la consommation de l'espace ;
- La préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti ;
- La prise en compte des risques naturels, notamment les risques d'inondation ;
- La prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et au climat.

En synthèse, l'avis de la MRAe est présenté ci-après avec les réponses apportées par CAUVALDOR :

### **1. Qualité du rapport de présentation et retranscription de la démarche d'évaluation environnementale**

#### **Remarques de la MRAe :**

- Le rapport de présentation s'appuie sur un état initial incomplet et ne justifie pas les choix sur des motifs environnementaux
- L'analyse des incidences est trop succincte et les mesures ERC sont insuffisantes ou inappropriées
- L'évaluation n'est pas aboutie et l'absence d'incidences sur l'environnement n'est pas démontrée
- La MRAe recommande de reprendre substantiellement le rapport de présentation

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- *La démarche a bien été itérative et le projet arrêté tient compte des préconisations de l'évaluateur*
- *L'état initial et l'évaluation de la sensibilité des zones à enjeux ont été faits de façon proportionnée et suffisamment exhaustive*
- *Des investigations de terrain ont été menées sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable*
- *Des arbitrages seront effectués avant approbation sur les zones où des incidences résiduelles demeurent*

### **2. Justification des choix et mesures alternatives**

#### **Remarques de la MRAe :**

- Les choix ne sont pas justifiés au regard de solutions de substitution raisonnables
- L'étude de scénarios alternatifs est recommandée, notamment sur l'évolution démographique et la consommation d'espace

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- *Plusieurs simulations démographiques ont été réalisées pour choisir une tendance atteignable et ambitieuse*
- *Trois scénarios tendanciels ont été soumis aux élus*
- *Le scénario retenu correspond à une progression d'environ 3000 habitants*

### 3. État initial de l'environnement

#### **Remarques de la MRAe :**

- L'état initial comporte des cartes inexploitable pour guider le projet
- Des inventaires naturalistes sont recommandés sur les secteurs de projet
- La TVB manque de précision et doit être mieux intégrée dans le projet

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- La TVB s'appuie sur les documents de rang supérieur et a été affinée
- L'approche a été complétée par une cartographie des obstacles aux continuités
- Des investigations de terrain ont été menées sur les zones à enjeux
- La proportionnalité a été recherchée, des inventaires exhaustifs n'étant pas possibles sur tout le territoire

### 4. Analyse des incidences et mesures ERC

#### **Remarques de la MRAe :**

- L'analyse des incidences est à reprendre sur tous les secteurs de projet
- Les zones à enjeux les plus sensibles sont à éviter
- L'analyse des incidences sur Natura 2000 est à reprendre en profondeur

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- L'analyse a conduit à proposer des mesures ERC qui ont façonné le projet arrêté
- Concernant Natura 2000, l'incidence apparaît globalement nulle à positive
- Un arbitrage sera réalisé sur les zones avec des incidences résiduelles

### 5. Articulation avec les plans et programmes supérieurs

#### **Remarques de la MRAe :**

- L'articulation est à compléter, notamment sur la consommation d'espace, les continuités écologiques (Règle 16 du SRADDET) et la qualité des eaux

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- L'articulation a été produite
- Des réponses sont apportées dans le mémoire sur les points soulevés

### 6. Dispositif de suivi

#### **Remarques de la MRAe :**

- Les indicateurs doivent être précisés et dotés de valeurs de référence et seuils
- Le mécanisme de suivi doit devenir un outil de pilotage des effets du PLUi

#### **Réponses de CAUVALDOR :**

- Le dispositif vise à appréhender l'incidence du PLUi sur l'environnement
- Les sources d'information et l'état zéro ont été renseignés
- Des valeurs seuils vont être proposées comme recommandé

### 7. Maîtrise de la consommation d'espaces

#### **Remarques de la MRAe :**

- Les modalités d'analyse de la consommation passée sont à préciser
- Le scénario démographique et le besoin en logements sont à reconsidérer

- Le potentiel de réutilisation du bâti existant semble sous-estimé
- Une plus grande sélectivité est recommandée pour les extensions économiques

**Réponses de CAUVALDOR :**

- La consommation foncière a été validée avec les services de l'État
- Une baisse de 50% est prévue par rapport à la décennie de référence
- Le scénario démographique retenu tient compte des tendances et des besoins
- La répartition privilégie la mobilisation du bâti existant et des dents creuses
- Le choix des zones économiques relève d'une décision stratégique

8. Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

**Remarques de la MRAe :**

- L'analyse des incidences est à compléter sur la base d'un état initial renforcé
- Les mesures d'évitement sont à renforcer pour les zones à enjeux

**Réponses de CAUVALDOR :**

- L'état initial et l'évaluation ont été faits de façon proportionnée
- Des zones Ap et Np ont été définies dans les secteurs à enjeux forts
- Les continuités écologiques ont été préservées via différents outils

9. Préservation de la ressource en eau

**Remarques de la MRAe :**

- L'adéquation entre développement et capacités d'assainissement est à démontrer
- La protection des captages d'eau potable est à renforcer
- La disponibilité de la ressource en eau est à justifier au regard du projet

**Réponses de CAUVALDOR :**

- Une réserve de constructibilité liée à la mise en conformité des stations d'épuration sera ajoutée
- Les périmètres de captages seront mieux protégés via des surtrames
- Le projet diminue la pression par rapport à la situation actuelle
- Des mesures de modération des usages sont prévues dans le règlement

10. Préservation du patrimoine paysager

**Remarques de la MRAe :**

- Les points de vue et coupures d'urbanisation sont à mieux préserver
- La cohérence avec les démarches de valorisation des grands sites est à renforcer

**Réponses de CAUVALDOR :**

- Les critères paysagers ont prévalu dans l'analyse des incidences
- Le projet a été adapté en conséquence (retrait de zones, OAP)

11. Prise en compte des risques naturels

**Remarques de la MRAe :**

- Le risque inondation est à mieux prendre en compte (PPRi, expansion des crues)
- L'analyse des risques mouvement de terrain et incendie est à approfondir

**Réponses de CAUVALDOR :**

- Les secteurs à urbaniser ont été définis hors zones de risque fort

- Le règlement du PLUi prévoit des dispositions sur la gestion des eaux pluviales
- Les risques sont rappelés dans le règlement

## 12. Déplacements, énergie et climat

### **Remarques de la MRAe :**

- La politique de mobilité est à clarifier et justifier
- Le développement des EnR doit privilégier les sites dégradés
- Une évaluation environnementale des secteurs EnR est nécessaire

### **Réponses de CAUVALDOR :**

- Le PLUi expose les enjeux de mobilité dans la continuité du SCoT
- Les secteurs EnR identifiés s'appuient sur des projets validés selon la charte solaire
- Le règlement n'interdit pas les EnR en zone urbaine

### **1.2.3 Personnes Publiques Associées**

Sur les 41 organismes consultés, 10 ont émis des avis, complétés ou non d'observations ou de réserves :

### **La DDT du Lot fait état des remarques suivantes :**

#### **Compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur :**

1. La déclinaison de la trame verte et bleue dans le PLUiH n'est pas suffisamment affinée par rapport au SCoT. La trame TVB du PLUI n'a pas été enrichie et laisse de grands vides.
2. Des problèmes de capacité et de performance de la station d'épuration de Gramat doivent être résolus avant d'envisager de nouvelles urbanisations sur cette commune.
3. Le zonage pluvial, qui permet de formaliser la gestion des eaux pluviales, n'est pas mis en place dans le PLUiH alors que c'est prévu par la loi.
4. Certaines formes d'urbanisation en entrée de bourgs ou villages sont jugées incompatibles avec la préservation des paysages, en contradiction avec l'OAP « paysage et patrimoine ». Les OAP de niveau 2 restent très sommaires.
5. Le règlement écrit pourrait mieux encadrer les activités autorisées dans les zones agricoles et naturelles à enjeux (Ap et Np).  
Aucun espace boisé classé (EBC) n'est prévu.
6. Le choix de conforter certains "espaces d'aménagement communal" pour l'activité économique est contestable car il s'agit souvent d'implantations individuelles hors de toute organisation collective.
7. L'OAP sur la voie verte dans la vallée de la Dordogne manque de lisibilité sur les objectifs et intentions de la collectivité.
8. Aucun diagnostic de densification urbain ne met en évidence les potentiels effectifs de réinvestissement des espaces urbanisés.
9. En l'absence de PCAET, la stratégie n'a pas pu être totalement prise en compte.

#### **Prise en considération des servitudes d'utilité publique (SUP) et la constitution des annexes du PLUiH**

1. Les SUP doivent être annexées au PLUiH conformément au Code de l'urbanisme. Certaines SUP doivent être complétées ou mises à jour : eaux, monuments historiques, SPR, sites classé/inscrits
2. D'autres SUP doivent être ajoutées ou complétées : énergie, irrigation, communications, circulation aérienne, salubrité publique, PPRi, droit de préemption.

3. Les annexes doivent être complétées avec d'autres éléments :

- Schémas d'élimination des déchets
- Schémas de gestion des eaux pluviales
- Périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial

### **Respect de diverses dispositions s'imposant au PLUiH :**

1. Aires AOC :

- Évaluer l'impact de la réduction des surfaces agricoles sur les productions sous AOC, notamment les vergers de noyers.

2. Dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne :

- Le STECAL 008 d'Estal doit être encadré pour rester sous le seuil de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà duquel le régime d'UTN locale doit être déclenché.

3. Entrées de ville :

- Certaines zones urbaines ou à urbaniser dans les bandes de recul de 75/100 m prévues par la loi "Barnier" doivent être retirées.
- L'étude "loi Barnier" de Cressensac doit être intégrée au PLUiH.

4. Contenu du PLUiH :

- Le rapport de présentation doit être complété sur l'analyse des passages à niveaux et la compatibilité avec les SPR-PVAP.
- Le PADD doit justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Le règlement écrit doit mieux encadrer les STECAL et les zones Alt/Nlt.
- Le règlement graphique doit faire figurer les zones à risques.
- Appréhender les conséquences de faire figurer les abords des monuments historiques.
- Les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. A défaut de d'une programmation de réalisation de desserte et de réseaux, les zones concernées devront être reclassées en zone AU fermées.

### **Prise en compte des attentes de l'État dans le PLUiH.**

1. Assurer la cohérence du PLUiH par une approche paysagère : Les objectifs du PADD et les OAP "Vallée de la Dordogne" et "Paysage-Patrimoine" sont pertinents mais mériteraient une attention particulière

OAP vallée de la Dordogne :

- Rappeler que l'évolution des aménagements est encadrée par le PPRI
- Planifier les lieux d'accueil des campings-cars et leur aménagement

OAP Paysage-Patrimoine :

- Certaines zones AU sont en contradiction avec les orientations de cette OAP (AU31, AU158, AU104, AU79).
- Une attention accrue est attendue sur la prise en compte du schéma directeur du grand site de Rocamadour et des paysages des vallées de l'Ouyse et de l'Alzou.
- Évaluation de la pertinence de certaines AU ou UC : AU018, AU031, AU077, AU196, AU071 et zone 2Ault près du clou Mary (commune de Rocamadour)
- Évaluation des effets du zonage Ult aux abords du gouffre de Padirac
- Identification des chemins de randonnée et d'itinérance
- Réglementer la hauteur des constructions en zone Uep
- Préciser la nature des éléments de paysage au titre du L.151-23
- limitation plus stricte des possibilités de construire en zones AP et Np

2. Donner au PADD sa pleine mesure : Le PADD a fait l'objet d'évolutions suite à l'évaluation environnementale. La valorisation du Grand Site de Rocamadour pourrait contribuer davantage aux orientations du PADD.

3. Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles :
  - Certaines zones d'extension consomment des espaces agricoles exploités et morcellent des îlots.
  - Revoir le règlement écrit sur les zones Ap et Np
  - Réévaluer les STECAL en zones agricoles et naturelles.
4. Renforcer l'expertise relative aux trames vertes et bleues : L'OAP "Trame verte et bleue" est globalement pertinente mais comporte des lacunes et nécessite des compléments.
5. Limiter l'étalement urbain en privilégiant la reconquête du bâti ancien :
  - Globalement, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles doit être interrogée en fonction de leur mobilisation effective et les capacités de desserte et doit être subordonnée à des opérations d'aménagement d'ensemble.
6. Renforcer les villes et bourgs structurants : aucun bilan sur la répartition des potentiels de création de logement. La volonté de densification n'aborde pas la reconquête des bâtis vacants ni des friches et les études de programmation urbaine ne sont pas suffisamment valorisées.
7. Préparer le territoire au défi énergétique et aux changements climatiques :  
Les dispositions sur les énergies renouvelables et la prise en compte du bioclimatisme sont globalement pertinentes mais mériteraient d'être renforcées.  
La sécurisation de l'alimentation en eau potable et la programmation des travaux de modernisation des réseaux sont des enjeux majeurs sachant que l'estimation de l'augmentation de la demande est de 7 %.
8. Faire des risques naturels une donnée intégrée au projet de territoire : Le PLUiH prend bien en compte les risques inondation mais des ajustements ponctuels sont nécessaires (AU4, AU87, AU145, AU199 et AU 113) ainsi que la prise en compte stricte de la CIZI et le phénomène de remontée de nappes.  
La prise compte des mouvements de terrain est ponctuellement insuffisante  
Le risque feux de forêt devrait être davantage pris en compte et les interfaces forêt/urbanisation mieux étudiées.

## **Objectifs de modération de la consommation d'espaces**

1. Mesure de la consommation d'espace :
  - Selon la méthode de la collectivité, la consommation foncière de 2011 à 2021 est estimée à 695 ha. Cette donnée est considérée comme crédible, bien qu'elle soit à la limite haute d'une fourchette estimée entre 2 et 2,5 fois plus élevée que l'indicateur national.
  - Le bilan de consommation pour la période 2014-2023 plus proche de la date d'arrêt du PLUiH n'est pas présenté.
2. Prévisions du PLUiH :  
Estimation non précisée pour le tourisme-loisirs et les équipements.
3. Définition des espaces urbanisés et leur densification :
  - Peu de logements vacants (400 sur 3700) sont mobilisés alors que leur nombre a augmenté de 50% entre 2009 et 2020.
  - L'étude des capacités de densification ne traite pas de la reconquête d'îlots bâtis, manquant ainsi de recherche d'opérationnalité pour mobiliser ces potentiels urbains.
4. Quantification du potentiel d'extension d'urbanisation :
  - Les surfaces des STECAL (Nltc) et des secteurs naturels à vocation de loisirs et tourisme (Nlt, Alt) ne sont pas mesurées, empêchant une appréciation complète du potentiel de consommation.

## **Volet habitat**

Points d'amélioration suggérés :

- Le volet sur le parc public de logements sociaux manque de précision et d'ambition.
- Renforcer les objectifs et les aides pour le logement social.
- Préciser la mise en œuvre de moyens humains pour la lutte contre l'habitat indigne.

- Affiner l'analyse des besoins en logements pour personnes âgées.
- Réaliser un diagnostic foncier plus détaillé pour les centres-bourgs prioritaires.

## **Avis de l'Architecte des bâtiments de France**

Tout projet en espace protégé devra être soumis à l'avis de l'ABF.

Certains zonages devraient être réévalués :

AUTOIRE : zones Ub au nord et au sud à reclasser en N

CALES : AU018 à reclasser en zone N

CARENAC : AU146 à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Uc mitoyenne

CARENAC/MAGNAGUES : AU147 à reclasser en N ou A doter d'une OAP les zones Ub et Uc mitoyennes

CARLUCET : AU174 et Uc : à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Uc au nord

CAVAGNAC : Uep à reclasser en N

CRESENSAC/SARRAZAC : Uc et 1AUc : à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Uc mitoyenne

CREYSSE : Ub : réduire les deux zones Ub au sud et les doter d'une OAP

CUZANCE : emplacement réservé CUZ016 à réduire

FLOIRAC : Uc à reclasser en N et doter d'une OAP les deux autres zones Uc périphériques

GIGNAC : AU182 et AU180 à reclasser en N et doter d'une OAP les zones Uc mitoyennes

GRAMAT : AU126 : assurer la liaison avec l'avenue Louis Conte

LACAVE/MEYRAGUET : Uc : réduire la zone en ne conservant que la partie sud assortie d'une OAP

LACAVE : AU031 et Uc : à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Ub mitoyenne

LACAVE/CANTELOUBE : Uc à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Ub mitoyenne

LACHAPELLE-AUZAC : 1AUc à reclasser en N

LAMOTHE FENELON : 1AUc et Ub à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Ub mitoyenne

LATOUILLE/LENTILLAC : Uc et Ub à reclasser en N et doter d'une OAP la zone Uc à l'ouest du bourg

LAVERGNE :

Uc Grange des Vairac et le Camp à reclasser en N

Uep et Ub des ruisseaux de l'Alzou et de Thégra à supprimer

Uc La Bennette à assortir d'une OAP

AU039 : à supprimer et ne conserver que la partie nord de l'Uc en la dotant d'une OAP

LOUBRESSAC : STECAL 025 à reclasser en N

MARTEL/LOUPCHAT : zone Ub à reclasser en N avec un règlement

MASCLAT : zone 1 AUc à supprimer et densifier les zones Uc avec une OAP

MEYRONNE et SAINT SOZY : zones Ub à supprimer et densifier les zones Uc attenantes avec une OAP

MONTVALENT : AU192 à supprimer et densifier la zone Uc attenante avec une OAP

NADAILLAC DE ROUGE : zones Uep à supprimer et reclasser la zone Uc en N et assortir d'une OAP la zone Ub voisine

PADIRAC : Zone Ult : limiter ce zonage aux seules parcelles bâties et assortir le reste de l'emprise du site classé en zone Np dotée d'une OAP d'accueil du public

PAYRAC : zone Ub à assortir d'une OAP assurant la densification et la recomposition du lieu

PRUDHOMAT/BONNEVIOLE : zone Uc Le Payrac à reclasser en N ou A et doter d'une OAP la zone Ub mitoyenne

REILHAGUET : zone 1Uep à reclasser en A et zone UC Fargues à reclasser en N ou A

RIGNAC : AU0187 à reclasser en N ou A et doter les zones Ub et Uc mitoyennes d'une OAP

ROCAMADOUR : LES ALIX : AU077 à reclasser en N ou A et doter la zones Ub mitoyenne d'une OAP

SAIGNES : AU084 à reclasser en N ou A

SAINT CERE/CHÂTEAU DU NARBONNAIS : AU167 à reclasser en N ou A  
SAINT CERE/ZONE INDUSTRIELLE : AU162 et Ux à réduire et classer le reste en zone N ou A  
SAINT DENIS LES MARTEL : AU 124 à reclasser en A ou N et densifier les zones Ub et Uc attenantes avec une OAP  
SAINT JEAN LESPINASSE :  
Zone Ub Laprade haute/Laumière à reclasser en A ou N et densifier la zone Ub restante avec une OAP  
AU086 : à reclasser en A ou N et densifier la zone Uc attenante avec une OAP  
Zones Uc Marot bas et Lacayrousse à reclasser en N ou A  
AU087 : à reclasser en N ou A  
SAINT MICHEL LES BANNIERES :  
AU094, AU095 à reclasser en A ou N  
zones Ub et Uc à l'ouest du bourg : les doter d'une OAP  
SOUILLAC : 1 AUc et UC mitoyenne à reclasser en N les deux tiers sud au pied du viaduc  
TEYSSIEU : zones AUc, AU114 et Uc à reclasser en N ou A  
THEGRA : zones AUc-AU168 et AU 169 : revoir les OAP et englober la zone UC mitoyenne  
VAYRAC :  
AU 131 : à reclasser en A ou N et doter les zones Uc mitoyennes d'une OAP  
AU 132 modifier l'OAP pour assurer les voies d'accès  
AU133 : à reclasser en N ou A

## **Département du LOT**

S'agissant des voiries :

GRAMAT : AU127 : avis défavorable en l'état

LE VIGNON en QUERCY : AU 202 et AU205 : desserte à revoir

ROCAMADOUR :

AU 196 avis favorable sous réserve d'utiliser l'accès existant

AU 073 : avis défavorable

AU 082 : avis favorable sous réserve d'étudier un pla de circulation

BETAÏLLE : AU003 : avis favorable sous réserve d'étudier le raccordement avec la RD803

CUZANCE : AU178 : avis défavorable. AU 201 : avis favorable avec des points de vigilance suivant les flux

LAVERGNE :AU039 : avis favorable avec des points de vigilance suivant les flux

AUTOIRE : AU119 : avis favorable sous réserve d'étudier l'écoulement des eaux pluviales

CORNAC : AU171 : avis défavorable

GIRAC : AU027 : avis défavorable

PUYBRUN : AU061 : favorable sous réserve de revêtement du chemin et écoulement des eaux

SAINT CERE : AU166 : avis favorable sous réserve d'étudier les raccordements

SAINT JEAN LESPINASSE : AU087 : avis favorable sous réserve si sortie sur RD241

SAINT PAUL DE VERN : avais favorable sous réserve de mener des réflexions complémentaires

SOUSCEYRAC EN QUERCY : AU110 : avis favorable sous réserve de réaménager l'accès

TEYSSIEU : AU114 : avis favorable sous réserve de gérer les eaux pluviales

Par ailleurs, au niveau des OAP :

PINSAC : il serait pertinent de n'avoir qu'un seul accès

Sur les OAP sectorielle de niveau 2, il est prévu de nombreuses projections d'urbanisation sans que les dessertes soient présentées. Limiter les accès avec des opérations d'ensemble.

Dans les règlements écrits, mettre en cohérence les règlements du PLUiH et le règlement départemental.

Si le réseau cyclable VéLot établi en concertation nécessitait des élargissements de voirie, il conviendrait de prévoir des emplacements réservés.

## Syndicat mixte de La Dordogne Moyenne et de la Cère Aval (SMDMCA)

### Avis favorable avec les réserves et observations suivantes :

GARENAC : dans le cadre du projet LIFE ajouter la parcelle AB0014 comme emplacement réservé

TAURIAC : dans le cadre du projet de restauration du seuil de Carennac, prévoir un emplacement réservé sur les parcelles AH 138, 136, 135 et 111.

SOUILLAC : compléter les fiches descriptives du règlement graphique (3.2.2)

CORNAC : dans le cadre du champ d'expansion des crues de Laplaze, mettre la parcelle D313 en emplacement réservé.

Dans le cadre de la prévention des inondations du bassin de Fonvieille, indiquer le PIG dans le tableau des destinations et les limitations d'usage.

Plus généralement, le règlement doit permettre les travaux de terrassement.

Remarque sur les zones humides :

Des zones humides sont absentes du règlement graphique, par exemple la ZH des Boussonades à Rignac, le marais de Lentour et le champ de courses de Gramat.

Sur l'état initial de l'environnement, bien prendre en compte le réseau de mares/points d'eau en dehors du PNR Causses du Quercy.

Remarque sur le ruissellement et la gestion des eaux pluviales :

Prendre en compte l'étude en cours sur les communes de Saint Céré, Saint Laurent Les Tour, Saint Jean Lespinasse et Saint Médard de Presque.

Remarque générale sur les marges de recul le long des cours d'eau :

Tenir compte d risque d'érosion et de mobilité des cours d'eau dans l'implantation de certains aménagements.

Remarque générale sur les haies et ripisylves :

Définir les termes de ripisylve et de boisement d'intérêt écologique

Préciser la hauteur maximale des végétaux plantés à 50 cm de la clôture

Préciser la liste des essences adaptées au cours d'eau (nom latin) et en précisant que d'autres essences pourraient être utilisées en fonction des connaissances sur l'adaptation au changement climatique.

Concernant les OAP sectorielles de niveaux 1 et 2 :

Gestion de la ressource en eau : prévoir éventuellement des citernes des récupération des eaux pluviales et des réseaux séparés pour la récupération et l'usage sanitaire de l'eau pluviale.

Éviter l'augmentation des enjeux en zone inondable

OAP sectorielles niveau 1 :

BETAILLE : AU003Parc d'activités La Perrière : raccorder le pluvial des nouvelles constructions sur le bassin de rétention

BELMONT BRETENOUX : AU 002 Fontalba : Plantation des talus à prévoir

MAYRINHAC-LENTOUR : AU050 Lacoste : prendre en compte la présence de la réserve vis-à-vis des nuisances engendrées par l'aménagement de la zone.

PUYBRUN AU195 Thiot : incohérence entre le règlement graphique (AUb) et l'OAP (AUx). Un dispositif d'infiltration à la parcelle de type noue serait pertinent.

SAINT CERE : AU161 Avenue des Maquis : cartographier cette zone dans le règlement graphique au titre de l'article L151-23

SAINT CERE : AU162 ZI de Pommiers : revoir les règles spécifiques et cartographier la zone humide de la partie Nord Ouest.

SAINT CERE : AU163 Faubourg : le SDMMCA souhaite être associé au projet

SAINT CERE :AU166 Les Tours : le SDMMCA souhaite être associé au projet

SAINT LAURENT LES TOURS : AU090 Roume Haute : le SDMMCA souhaite être associé au projet.

OAP sectorielles niveau 2 :

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

Page 84 sur 144

SAINT LAURENT LES TOURS : AU091 : le SDMMCA souhaite être associé au projet  
SAINT LAURENT LES TOURS : AU200 : le SDMMCA souhaite être associé au projet  
OAP Vallée de la Dordogne :

Préciser certains termes et améliorer la lisibilité du tableau

OAP trame Verte et Bleue :

Quelques améliorations à apporter (emploi d'un lamier et légende à compléter)

Réserve naturelle régionale du marais de Bonnefont :

Reprendre quelques imprécisions de langage et rappel de la réglementation.

Annexer au PLUiH la délibération de classement et la réglementation.

Dans le document intitulé « Evaluation environnementale du PLUiH » :

La RNR est entièrement en Np et non Nlt sauf la future maison de la réserve en Uep.

Erreur à corriger sur le document graphique commune de MAYRINHAC-LENTOUR.

## **La communauté d'Agglomération du Bassin de Brive a émis l'avis suivant**

Avis favorable sans réserve

## **La Chambre d'Agriculture du lot a émis l'avis suivant**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.

La politique énoncée pour le secteur agricole répond de manière satisfaisante aux enjeux du territoire mais un diagnostic agricole doit être réalisé car le contenu du rapport reste superficiel :

- Les bâtiments d'élevage ne sont pas identifiés

- La carte d'occupation des sols doit être précisée (P 58) car elle n'est pas en adéquation avec la carte de la page 55

- Reprendre les deux points essentiels :

- Maintenir l'agriculture et la forêt comme richesse économique du territoire
- Reconnaître l'agriculture comme outil de gestion du territoire

- Les projets d'ENr solaires au sol devront faire l'objet de déclaration et mise en compatibilité du PLUiH par la création d'une zone ENr.

- Ne pas réduire le champ des installations agrivoltaïques uniquement au pastoralisme.

- l'article A3 devrait indiquer un recul minimum de 5 m au lieu de 3 m pour les piscines

- article A4 : autoriser les terrassements en roche vive

- Zone Ap et zone N : autoriser sous conditions la construction à plus de 100 m

- Zone Np : autoriser sous conditions la construction à plus de 30 m

- Zone Ap et Np : une analyse plus précise de l'activité agricole et du territoire doit être conduite pour diminuer les zones Ap et Np au sein des zones A et N

**Certaines zones constructibles peuvent porter atteinte aux ENAF :**

- LACAVE : AUC31 : retrait

- CRESSENSAC-SARRAZAC : AU158 : retrait

- MAYRINHAC-LENTOUR : AU23 : retrait

- SAINT JEAN LESPINASSE : AU87 : retrait

- SAINT MICHEL LOUBEJOU : AUb99, réduire la partie sud pour éviter les conflits

- RIGNAC : AUc67 : retrait

- GIGNAC : les Fraux zone Nlt à réduire pour respecter la distance 100 m par rapport à une salle de gavage

- MARTEL : La Blanchie zone Uc justifier cette zone en discontinuité des zones urbanisées

- PRUDHOMAT : Camp cabrol zone UC : redéfinition de la zone

- FRAYSSINHES : Bois de lafon zone Alt : réduction de la zone et justification

- PINSAC : Vignes grandes zone Uc : réduction de la zone Uc en partie Nord

- ALVIGNAC : AU 197 : réduction significative de cette zone

- PUYBRUN : suppression de AU 61 et réduction de AU 62

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

- THEGRA : AU169 : retrait
- SAINT MICHEL DE BANNIERES : Teulières zones Ux et Ub : modification de ces zones
- SAINT MICHEL DE BANNIERES : Teulières Salmage zone Uc : retrait de la parcelle 263
- SAINT MICHEL LOUBEJOU Cambous zone Ux : retrait de parcelle 313
- LAVERGNE Baylissou zone Uc : retrait de la partie nord de la parcelle 110

### **Les STECAL**

- BIO : STECAL 003 : réduction de ce STECAL
- ESTAL : Les Picatous STECAL 008 et zone Ult : réduction des emprises
- MARTEL : STECAL 028 : Retrait
- MIERS : STECAL 032 : réduction de zonage
- PRUDHOMAT : STECAL 034 : avis très réservé et analyse complémentaire
- SAINT LAURENT LES TOURS : STECAL 035 : repositionner ce STECAL au plus près de la construction existante
- SAINT LAURENT LES TOURS : STECAL 036 : repositionner ce STECAL au plus près de la construction existante

**Changement de destination** : compte tenu du grand nombre de changement de destination prévu, la CDPENAF examinera avec la plus grande vigilance ces rénovations

### **Cas particulier des communes de LAVERGNE, ESTAL et GLANES :**

Revoir le classement en Ap et Np en contradiction avec les orientations affichées.

## **Le PNR des Causses du Quercy a émis l'avis suivant**

Avis favorable sous réserve de prise en considération mes éléments suivants :

Le document est difficile à appréhender du fait de la masse d'information contenues dans le PLUiH. Les OAP thématiques mélangent les échelles et sont parfois complexifiées par les OAP sectorielles. Elles mériteraient un traitement par grande typologie.

Une approche plus didactique complétée par un travail plus fin des OAP sectorielle faciliterait la compréhension pour les porteurs de projet.

Il serait nécessaire de :

- Détailler les prescriptions des OAP thématiques
- Approfondir le travail sur les OAP sectorielles
- Poursuivre l'identification des éléments du petit patrimoine bâtis ou naturels

De nombreuses OAP sectorielles semblent déconnectées vis-à-vis des paysages et formes urbaines préexistantes (ex OAP du nord de RIGNAC).

Le cadrage du développement des sites touristiques majeurs et des itinéraires de randonnées devrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie.

## **Le comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis l'avis suivant**

Avis très favorable avec les quelques remarques suivantes :

Évaluation quantitative des besoins en logement :

Besoin en logement explicité et inférieur aux ambitions jugées excessives du SCOT

La répartition de cette offre nouvelle entre les différents segments mériterait d'être explicitée.

### **Thématiques du programme d'orientation et d'actions :**

Préciser le volet parc public.

### **Parc public :**

Les ambitions auraient pu être plus fortes.

Le POA aurait pu proposer des aides, notamment mise à disposition du foncier.

Les ER auraient pu être mis en œuvre.

Le volet quantitatif aurait pu afficher les objectifs numériques par secteur géographique.

#### **Parc privé :**

Le conventionnement de 35 logements est ambitieux.

#### **Revitalisation des centralités, amélioration de l'habitat :**

Le sujet est bien traité et correspond aux politiques publiques.

Le dimensionnement de la commission de lutte contre l'habitat indigne mériterait d'être précisée.

#### **Besoins des populations spécifiques :**

Le sujet est correctement traité.

La régularisation des sites de sédentarisation des gens du voyage mériterait d'être précisée.

Mieux calibrer l'offre destinée aux personnes âgées.

#### **Observatoire de l'habitat et du foncier :**

Le diagnostic foncier aurait mérité de façon plus dans les centres-bourgs prioritaire.

### **Le CAUE a émis l'avis suivant :**

#### **Le PLUiH en globalité**

La répartition par entité paysagère paraît peu pertinente car trop géographique alors que certaines entités regroupent des réalités très diverses rendant difficile la formulation d'objectifs qualitatifs globaux.

Les différents règlements écrits sont très similaires et mériteraient un règlement unique avec, le cas échéant, d'éventuelles spécificités.

#### **Le PADD**

Pas de remarque sur les ambitions affichées mais le découpage retenu conduit à simplifier certains enjeux ou objectifs.

#### **Le Règlement graphique**

La mise en place de zone Up est particulièrement intéressante et mériterait d'être étendue à d'autres hameaux dans l'avenir

Certains zonages étendus (Nlt, Ult, ...) autour d'ensembles patrimoniaux mériteraient d'être limités au strict minimum.

L'urbanisation de terrain en pente peut avoir des impacts négatifs sur le paysage

Le zonage ne repère pas les lieux identifiés pour la production d'énergie renouvelable mais uniquement les projets déjà aboutis.

Une mise en cohérence entre les espaces constructibles « classiques » et les STECAL est nécessaire car certaines constructions envisagées dans les STECAL sont en contradiction avec le règlement écrit.

#### **Le Règlement écrit**

Plusieurs règles doivent être reprises pour adopter des rédactions plus claires et illustrées par des croquis ou des schémas.

Clarifier et préciser les règles concernant les matériaux de couverture pour garantir une continuité avec les matériaux traditionnels, permettre des architectures contemporaines et préserver la diversité des matériaux dans les bourgs traduisant la diversité des époques.

Édicter des règles pour les menuiseries en réhabilitation en lien avec l'architecture existante.

Édicter des règles pour la réhabilitation du patrimoine des granges lors de changement de destination : un règlement spécifique doit être rédigé sous peine de dénaturer de ces édifices emblématiques.

L'ensemble de ces dispositions spécifiques doit s'appliquer à la totalité des zones U, A et N et il est rappelé qu'en zone N, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

La grange étable située au Mas sur la commune de Sousceyrac en Quercy ne devrait pas figurer dans la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.

L'annexe « liste des essences » devrait être complétée par des végétaux adaptés par entité paysagère ou terroir et par type d'usage.

### **Les OAP**

Les OAP sectorielles peuvent concerner des terrains dont la pente est supérieure à 8 % pouvant avoir des impacts négatifs sur les paysages et parfois orientés au nord. Pour les zones AU concernées par ce problème de pente devraient faire l'objet d'opération d'ensemble.

Les OAP thématiques apportent de la richesse au règlement écrit.

L'OAP « paysages et patrimoine » devrait être complétée sur le volet de centrale photovoltaïque, notamment sur les ombrières.

### **La prise en compte du patrimoine dans le PLUiH**

La formulation des règles écrites propres à la réhabilitation mériterait d'être précisées pour éviter des interprétations risquant une fragilité juridique.

### **Poursuivre le repérage du patrimoine**

A réaliser sur l'ensemble du territoire avec une méthodologie homogène

## **LOT HABITAT a émis les remarques suivantes**

La partie diagnostic pourrait être complétée avec les dernières données connues ou en projet.

### **PADD :**

Lot Habitat signale que la CUS 2021-2025 n'est pas assez ambitieuse et qu'il faudrait réaliser 115 logements sur la période, dans le sens du PADD qui souligne un manque de logements sociaux.

Orientation 1 : favoriser une offre de logements diversifiée et de qualité

La diminution du foncier constructible nécessite une recherche accrue en termes de densification rurale mais avec des difficultés croissantes pour parvenir à l'équilibre pour ce type d'opération de petite taille.

Il serait nécessaire de préciser le nombre de logements à envisager sur le pôle économique de Biars sur Cère et Bretenoux.

Orientation 2 : accompagner le réinvestissement du parc de logements existant

Il est nécessaire de mener une réflexion sur le montage financier.

Orientation 3 : Programmer une offre de logement et d'hébergement adaptée

Développer une offre de logements pour les jeunes et le saisonnier : l'identification des besoins est une étape primordiale au niveau intercommunal.

Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage : vérifier la rentabilité de tels projets

Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées : il s'agit de bien définir les critères d'accessibilité avant toute étude.

Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés : Lot Habitat sera sollicité comme il se doit.

## **La Présidente de la Région Occitanie**

### **Remarques portant uniquement sur la Réserve Naturelle Régionale du marais de Bonnefont :**

Les enjeux du patrimoine naturel de la RNR ainsi que ses prescriptions réglementaires doivent être intégrés dans le PADD, les OAP et les règlements écrits et graphiques.

Il existe une réglementation particulière de la RNR sur les travaux et l'aménagement (art 3.10) qui nécessitent :

- Soit de classer la RNR en zone N
- Soit de créer un sous zonage A autorisant les constructions prévues à l'article 3.10

Reporter en annexe le règlement de classement de la RNR et ses plans de délimitation dans la liste des servitudes.

Enfin, la préservation et la restauration des milieux doivent faire appel à une liste d'essences locales détaillées dans le guide « Plantons local en Occitanie ».

#### 1.2.4 Personnes Publiques Consultées

##### **La CDPENAF a émis l'avis suivant :**

- Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation : avis favorable sous réserve de règlementer les annexes tant sur l'emprise au sol que la surface de plancher avec une hauteur inférieure à la construction principale.
- Pour l'ensemble des STECAL, avis favorable sous réserve de précisions (hauteur, implantation et densité) et raccordement aux réseaux pour les STECAL Ast, Nst et Ntlc
- Pour les STECAL Nltc : : avis favorable sous réserve de compléter la règle de densité
- Un avis défavorable pour les STECAL :
  - ne relevant pas de la réglementation des STECAL (non nécessaire pas vocation ou bénéficiant déjà de possibilité de constructibilité en zone A et N) : STECAL n°4, 21, 24 et 34
  - impactant les sites à enjeux écologiques (mitage) : STECAL n°15, 28 et 40
- Avis favorable pour une liste de STECAL sous réserve de réduire, redéfinir, justifier ou localiser l'activité existante : STECAL n°1, 2 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 21, 22, 30, 31, 32, 39, 45, 47, 49, 52 et 57.
- Sur le projet de PLUiH : avis favorable sous réserve :
  - Secteurs de développement urbain en extension uniquement en zones U ou AU
  - Supprimer ou réduire les zones à urbaniser impactant fortement les ENAF
  - Optimiser la densité dans les parcelles de grande dimension en zone U
  - Mettre en place des opérations d'aménagement dans les zones à urbaniser
  - De recourir à la définition de zones de transition entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces agricoles
  - Préciser le règlement écrit pour les zones A, Ap, N et Np

##### **L'état major des armées a émis l'avis suivant**

Pas d'objection au PLUiH

Il est signalé que l'armée dispose de deux emprises sur la commune de Gramat

##### **L'Union Régionale Habitat Jeunes a émis l'avis suivant**

L'action 7 du POA a identifié l'URHAJ comme partenaire associé.

Il sollicite un rendez-vous pour débattre des questions d'habitat.

##### **Le Centre National de la Propriété Forestière a émis un avis réservé**

Contrairement à ce qui est dit dans le PADD, la ressource principale forestière est principalement en bois d'œuvre sur les secteurs à enjeu de production (Ségala, Bouriane, vallées) et le bois de chauffage sur les Causses.

Le terme destruction utilisé pour les ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique n'a pas de fondement juridique et il s'agira d'en préciser l'usage.

Le règlement doit permettre la création des ouvrages nécessaires à la gestion forestière.

Le CNPF déconseille d'utiliser l'art L151-23 très contraignant et peu adapté pour la gestion forestière, même s'il peut être utilisé pour petits ilots boisés ou les haies.

Les défrichements sont soumis au code forestier avec une liste des enjeux pouvant conduire au refus de défricher : en revanche, la préservation des paysages ne fait pas partie de la liste de ces enjeux.

Il conviendrait, en matière de gestion forestière, de réaffirmer la prééminence du code forestier plutôt que le code de l'urbanisme.

Préciser l'usage des essences végétales considérées comme invasives.

Les OAP, AU 104, AU 105, AU140, AU 153, AU154, AU 157 sont constituées en tout ou partie de boisements pour lesquelles une demande de défrichement est nécessaire.

En outre les OAP AU 006, AU 007 et AU121 sont concernées par le risque incendie de forêt.

## **SNCF immobilier a émis l'avis suivant**

Les servitudes liées au domaine public ferroviaire doivent figurer en annexes du PLUiH.

Prendre en compte les servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les aménagements aux abords des passages à niveau et des voies ferrées nécessitent une consultation de SNCF réseaux.

Les dispositions d'urbanisme doivent rester compatibles avec la maîtrise de la végétation aux abords du domaine public.

## **L'association pour la sauvegarde des maisons et des paysages du Quercy a émis l'avis suivant :**

Globalement, l'association reconnaît la qualité des documents présentés mais aurait souhaité des synthèses des études résumant les points et les chiffres de nature à éclairer leur traduction en modalités opérationnelles. En ce qui concerne les installations ENR, le règlement écrit porte à confusion.

### **Foncier-Habitat :**

La réduction de 50 % de consommation foncière mérite de se donner les moyens pour y parvenir.

### **Paysages-Environnement-Patrimoine :**

Il serait nécessaire d'établir une liste des éléments du petit patrimoine.

Le règlement écrit ne fait pas état de l'art 151-19 sur la préservation de ce petit patrimoine et il est rappelé que les travaux nécessitent une déclaration préalable voire d'un permis de démolir.

### **Orientations d'aménagement :**

Les OAP transversales devraient comporter des synthèses pour faciliter le travail des pétitionnaires.

Il conviendrait de préciser quelles sont les mesures par secteurs pour mettre en valeur les entrées de ville.

### **Les carrières :**

Il conviendrait d'établir un tableau récapitulatif des communes et des surfaces concernées par les zones Nc.

Il faudrait aussi préciser si des carrières pourraient être implantées ailleurs nécessitant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH.

Les énergies renouvelables :

Il est dommage que le PCAET n'ait pas été établi avant le PLUiH.

Il est impératif que les 24 zones EnR soient identifiées par communes avec leur superficie.

Le règlement écrit doit préciser le type d'ENR traité et la possibilité d'installation en zone U et 2AU sur les installations photovoltaïques.

En zone A, les éoliennes devraient être interdites comme en zone N.

La surface maximale de 20 ha pour les projets photovoltaïques est trop importante et non justifiée.

Il faut préciser ce qui est autorisé en zone Ner car le règlement est contradictoire.

### ***1.2.5 Focus sur les zones AU et les STECAL***

En résumé, les PPA et PPC ont émis les avis suivants sur les zones AU et les STECAL

OAP	Communes	MRAE	DDT	ABF	SMDMCA	Chambre Agriculture	CD Lot	CRPF
AU002	Belmont-Bretenoux		Terrain Agricole et paysage					
AU002	Belmont Bretenoux				Ruissellement			
AU003	Bétaille				Gestion pluviale			
AU004	Bétaille		ZI					
AU006	Bétaille							Risque incendie
AU007	Bétaille							Risque incendie
AU018	Calès		Césure entre zones construites	Zone N Site inscrit				
AU023	Mayrinhaç Lentour					Mitige		
AU031	Lacave	ZSC	Mitige	Zone N		Mitige		
AU039	Lavergne			Impact paysager				
AU045	Cazillac	ZH						
AU050	Mayrinhaç Lentour				Nuisance Réserve			
AU061	Puybrun					Mitige Réduction		
AU067	Rignac		Terrain agricole	Zone N ou A		Mitige		
AU071	Rocamadour		Extension de camping					
AU072	Rocamadour	Grand site						
AU077	Rocamadour		Mitige	Zone N ou A				
AU079	Rocamadour		Mitige					
AU082	Rocamadour	Captage						
AU084	Saignes			Zone N ou A				
AU086	Saint Jean Lespinasse			Zone N ou A				
AU087	Saint Jean Lespinasse	ZI	MH et ZI	Zone N ou A				Avis défavorable
AU090	Saint Laurent Les Tours				Ruissellement			
AU091	Saint Laurent Les Tours				Ruissellement			
AU094	Saint Michel Les Bannières			Zone A ou N				
AU095	Saint Michel Les Bannières			Zone A ou N				
AU099	Saint Michel Loubejou		Terrain agricole			Conflit Réduction		
AU103	Souillac	ZI						
AU104	Souillac	Analyse ERC	Mitige					Défrichement
AU105	Souillac	Analyse ERC						Défrichement
AU110	Sousceyrac en Quercy							Point de vigilance
AU113	Tauriac		ZI					
AU114	Teyssieu			Zone A ou N				Point de vigilance
AU121	Lamothe Fenelon							Défrichement
AU124	Saint Denis Les Martel			Zone A ou N				
AU126	Gramat	Captage et ZI		Liaison à revoir				
AU127	Gramat							Pb visibilité
AU129	Saint Paul de Verne							Point de vigilance
AU131	Vayrac			Zone A ou N				
AU132	Vayrac			Conception en impasse				
AU133	Vayrac			Zone A ou N				
AU135	Mayrac							Défrichement
AU140	Martel							Risque incendie
AU143	?	ZI						
AU145	Prudhomat		ZI					
AU146	Carennac	ZSC		Zone N				Défrichement
AU147	Carennac			Zone N ou A Projet de SPR				
AU153	Cressensac-Sarrazac							Défrichement
AU154	Cressensac-Sarrazac							Défrichement
AU157	Cressensac-Sarrazac							Défrichement
AU158	Cressensac-Sarrazac	Analyse ERC	Mitige			Mitige		
AU161	Saint Céré				ZH			Point de vigilance
AU162	Saint Céré			Zone N ou A Site inscrit	Gestion pluviale			Point de vigilance
AU162	Puybrun					Mitige		
AU163	Saint Céré				Ruissellement			
AU166	Saint Céré				Ruissellement			Point de vigilance
AU167	Saint Céré			Zone N ou A Site inscrit				Point de vigilance
AU168	Thegra			Aménagement global				
AU169	Thegra			Aménagement global		Mitige		
AU174	Carluçet			Zone N Site inscrit				
AU180	Gignac			Zone N				
AU182	Gignac			Zone N				
AU185	Le Roc							Défrichement
AU192	Montvalent			Impact paysager				
AU195	Puybrun				Zonage?			
AU196	Rocamadour		Extension de camping					
AU197	Alvignac					Mitige Réduction		
AU199	Prudhomat		ZI					
AU200	Saint Laurent Les Tours				Ruissellement			
AU203	Mayrinhaç-Lentour		Terrain agricole					
AU202	Le Vignon en Quercy							Point de vigilance
AU205	Le Vignon en Quercy							Point de vigilance
AU148	Martel							Point de vigilance
AU119	Autoire							Point de vigilance
AU171	Cornac							Point de vigilance
AU027	Girac							Avis défavorable
AU061	Puybrun							Point de vigilance
	En contradiction avec l'évaluation environnementale							
	Retrait de l'AU							

STECAL	Communes	DDT	CDPENAF	Chambre Agriculture
1	Baladou	A justifier	A justifier	
2	Bétaille	A justifier	A justifier	
3	Bio	A justifier	A justifier	Réduction
4	Calès		Avis défavorable	
5	Cornac	A justifier	A justifier	
6	Cressensac	A justifier	A justifier	
8	Estal	A justifier	A justifier	Réduction
9	Floirac	A justifier	A justifier	
11	Gramat	A justifier	A justifier	
12	Gramat	A justifier	A justifier	
15	Ladirat	Retrait	Avis défavorable	
21	Le Bastit	A justifier	Avis défavorable	
22	Le Bastit	A justifier	A justifier	
24	Loubressac		Avis défavorable	
28	Martel	Retrait	Avis défavorable	Retrait
30	Martel	A justifier	A justifier	
31	Miers	A justifier	A justifier	
32	Miers	A justifier	A justifier	Réduction
34	Prudhomat		Avis défavorable	Avis réservé
35	Saint Laurent Les Tours			Repositionner
36	Saint Laurent Les Tours			Retrait
39	Sousceyrac	Réduire	A réduire	
40	Vayrac	Retrait	Avis défavorable	Repositionner
45	Lachapelle Auzac	A justifier	A justifier	
47	Laval de Cère	A justifier	A justifier	
49	Meyronne	A justifier	A justifier	
52	Pinsac	A justifier	A justifier	
56	Saint Sozy	A justifier	A justifier	
57	Saint Sozy	A justifier	A justifier	

### **1.3 Organisation de l'enquête**

#### **1.3.1 Désignation de la commission d'enquête**

Par décision du président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 31 mai 2024, (annexe 1), la commission d'enquête est composée comme suit :

Président : Patrick LEGRAND

Membres titulaires : Isabelle ROUSTIT Bruno, GALIBER D'AUQUE, Wouter VAN DE RIJT, Laurent MERCY.

#### **1.3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique, la communauté de communes des Causses Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR), fixe les modalités pratiques de l'enquête par arrêté du 19 septembre 2024 en concertation avec la commission d'enquête, (cf annexe 2).

#### **1.3.3 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête a été affiché au format réglementaire, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Dans chaque mairie des communes membres, au siège de la communauté de communes, ainsi que sur les emplacements de publicité habituels des communes. Cet avis a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête puis rappelé dans les 8 jours de celle-ci dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

La Vie Quercynoise : 26/09/2024 et le 17/10/2024.

La Dépêche : 27/09/2024 et le 15/10/2024.

Des erreurs ayant été relevées de nouvelles parutions ont été diffusées les :

-le 07/10/2024 la Dépêche

-le 10/10/2024 la Vie Quercynoise

En plus des parutions légales, il a été procédé à une publication sur les réseaux sociaux : intramuros, facebook, site internet de CAUVALDOR, une distribution de flyers demandée par CAUVALDOR n'a pas été organisée par certaines les communes.

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

Page 93 sur 144

### 1.3.4 Modalité de consultation du dossier d'enquête

Le siège de l'enquête publique est le siège de la communauté de communes de CAUVALDOR 6 avenue de St Céré 46110 Vayrac. Il a été décidé de fixer 10 lieux d'enquête : le siège de CAUVALDOR, 6 mairies et 3 maisons France services comme suit :

- Vayrac, CAUVALDOR siège 6 avenue de Saint Céré à Vayrac 46110.
- Alvignac Mairie place de la mairie Alvignac 46500.
- Gramat mairie 3 place de la Mairie Gramat 46500.
- Saint-Céré Maison France services 4 place Charles Bourseul Saint-Céré 46400.
- Sousceyrac-en-Quercy mairie 8 allée Gaston Monerville Sousceyrac-en-Quercy 46 190.
- Martel Maison France service avenue de Nassogne 46000.
- Vayrac Mairie place du 11 novembre 19178 Vayrac 46110.
- Biars-sur-Céré Maison France services 94 avenue de la République Biars-sur-Céré 46130.
- Payrac mairie avenue de la Mairie Payrac 46350.
- Souillac mairie 5 avenue de Sarlat Souillac 46200.

### 1.3.5 Les permanences

La CE, représentée par un ou plusieurs de ses membres, s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences en présentiel ou par visioconférence ainsi qu'il est indiqué dans les tableaux suivants :

SECTEUR 1	Date	Horaires	Lieux
ALVIGNAC	Mardi 15/10/2024	14h - 17h	Mairie – Place de la Mairie
	Jeudi 24/10/2024.	14h – 17h	
	Vendredi 08/11/2024	14h – 17h	
	Mardi 12/11/2024	14h – 17h	
GRAMAT	Mardi 15/10/2024	9h – 12h	Mairie – 3 Place du Four
	Jeudi 24/10/2024.	9h – 12h	
	Mardi 29/10/2024	9h – 12h	
	Vendredi 08/11/2024	9h – 12h	
	Mardi 12/11/2024	9h – 12h	
SECTEUR 2	Date	Horaires	Lieux
SAINT-CERE	Mercredi 16/10/2024	9h – 12h	Maisons France Services - 4 Place Charles Bourseul
	Jeudi 07/11/2024	9h – 12h	
SOUSCEYRAC-	Mercredi 16/10/2024	14h – 17h	Mairie – 8 Allée Gaston Monnerville
	Jeudi 07/11/2024	14h – 17h	
SECTEUR 3	Date	Horaires	Lieux
MARTEL	Lundi 21/10/2024	14h – 17h	Maisons France Services - Avenue de Nassogne
	Jeudi 24/10/2024	9h – 12h	
	Lundi 28/10/2024	9h – 12h	
	Lundi 04/11/2024	14h – 17h	
	Jeudi 07/11/2024	14h – 17h	
	Mardi 12/11/2024	14h – 17h	
	Vendredi 15/11/2024	9h – 12h	
VAYRAC	Lundi 14/10/2024	9h – 12h	CAUVALDOR – Siège administratif 6 avenue de Saint-Céré
	Lundi 21/10/2024	9h – 12h	Mairie – Place du 11 novembre 1918
	Lundi 28/10/2024	14h – 17h	
	Jeudi 07/11/2024	9h – 12h	
	Vendredi 15/11/2024	14h – 17h	CAUVALDOR – Siège administratif 6 avenue de Saint-Céré
SECTEUR 4	Date	Horaires	Lieux
BIARS-SUR-CERE	Vendredi 18/10/2024	14h – 17h	Maisons France Services - 94 avenue de la République
	Lundi 28/10/2024	9h – 12h	
	Jeudi 31/10/2024	14h – 17h	
	Mercredi 06/11/2024	9h – 12h	
	Jeudi 14/11/2024	9h – 12h	

SECTEUR 5	Date	Horaires	Lieux
PAYRAC	Mardi 15/10/2024	9h – 12h	Mairie – Avenue de la Mairie
	Vendredi 25/10/2024	9h – 12h	
	Lundi 28/10/2024	9h – 12h	
	Jeudi 07/11/2024	9h – 12h	
SOUILLAC	Mardi 15/10/2024	14h – 17h	Mairie – 5 Avenue de Sarlat
	Mardi 22/10/2024	9h – 12h	
	Vendredi 25/10/2024	14h – 17h	
	Lundi 28/10/2024	14h – 17h	
	Jeudi 07/11/2024	14h – 17h	
	Vendredi 15/11/2024	9h – 12h	

Visioconférences	
Dates	Horaires
Vendredi 18/10/2024	9h – 12h
Lundi 21/10/2024	14h – 17h
Mercredi 23/10/2024	9h – 12h
Mercredi 30/10/2024	14h – 17h
Mercredi 06/11/2024	14h – 17h
Samedi 09/11/2024	9h – 12h

### ***1.3.6 Réceptions des observations (registres, courriers, courriels)***

Pour recevoir les observations du public il a été mis à la disposition du public un registre papier dans chacun des lieux d'enquête :

- Le siège de l'enquête au CAUVALDOR 6 avenue de St Céré 46110 Vayrac.
- Dans les mairies de : Alviagnac, Gramat, Sousseyrac-en-Quercy, Vayrac, Payrac, Souillac
- dans les maisons France services de Saint-Céré -Martel-Biars-Sur-Céré

Il a été mis à disposition du public un registre dématérialisé sécurisé accessible sur le site du prestataire de service à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/pluih-CAUVALDOR>

Les observations pouvaient être également adressées au président de la CE par courriel à l'adresse suivante : [pluih-CAUVALDOR@mail.registre-numerique.fr](mailto:pluih-CAUVALDOR@mail.registre-numerique.fr) et par courrier au siège de l'enquête 6 avenue de St Céré 46110 Vayrac .

Les observations ont été mises à disposition du public en version papier sur les lieux de dépôt de celles-ci et sur le site internet de l'hébergeur pour le registre dématérialisé. Il a été stipulé dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête que les observations devaient parvenir à la CE pendant la durée de l'enquête avant le 15 novembre 2024 à 17 heures.

### ***1.3.7 Relations avec le CAUVALDOR avant enquête***

Les relations avec l'autorité compétente pour organiser l'enquête se sont déroulées dans de bonnes conditions de coopération. Une première réunion avec l'ensemble de la commission a été organisée au siège de l'enquête à Vayrac le mercredi 24 juillet 2024. Celle-ci a donné lieu à la présentation du dossier. Puis à une première approche des modalités de l'enquête publique, notamment des points suivants :

En raison du volume important du dossier comprenant des milliers de documents CAUVALDOR a souhaité limiter les impressions papier. Il a été décidé la remise d'un dossier imprimé pour chaque commissaire enquêteur contenant :

-le rapport de présentation, le PADD,

-les OAP,

-le bilan de la concertation,

-la liste et avis des PPA.

-le règlement écrit

Le règlement graphique, les cartes de zonage et les annexes ne seront pas imprimées mais remises en format numérique.

L'avis des PPA sera transmis en totalité et en une seule fois.

Le dossier complet sera également fourni sur clé USB.

Il est envisagé 10 sites de permanence (Souillac, Gramat, Vayrac, Martel, Biars sur Cère, Saint Céré et Sousceyrac en Quercy, Payrac et Alvignac) avec sur chaque site 1 registre papier + 1 dossier papier du PLUI-H comprenant les règlements graphique et écrit du secteur et le résumé non technique.

Un bureau équipé wifi et une salle d'attente devront être disponibles sur les lieux de permanences.

Il sera en outre mis en place un registre papier et un accès informatisé au registre dans le véhicule de service de proximité de CAUVALDOR qui se déplacera sur le territoire durant l'enquête sur ses lieux habituels de stationnement.

Le module de prise de rendez-vous dans Publilégal sera mobilisé, même si la commission d'enquête souhaite une organisation mixte (avec et sans prise de RDV).

Une seule adresse mail doit être utilisée pour le recueil des requêtes.

Les membres de la commission s'occuperont de classer et thématiser les requêtes.

L'enquête durera 33 jours.

Diverses questions ont été soulevées par les membres de la commission, notamment :

Comment comptabilise-t-on les constructions et la consommation foncière entre 2021 et 2024 ?

Pourquoi y a-t-il autant de changements de destination ?

Le choix des OAP s'est-il fait en fonction de la rétention foncière ?

Comment ont été identifiés les emplacements réservés ?

Comment se passe l'instruction des permis et le sursis à statuer ?

Comment est appréhendé le SCoT en vigueur ?

Quelle est la teneur de la concertation réalisée ?

La DDT a-t-elle participé au travail sur la consommation foncière ?

Comment sont pris en compte les PPRi ?

Le CAUVALDOR a répondu à toutes questions lors des divers échanges par messagerie ou téléphone.

La seconde réunion s'est déroulée le 4 septembre 2024 avec la commission au complet à Cahors. La matinée a été consacrée à la formation à l'outil cartographique mis à disposition durant l'enquête. L'après-midi ne concernait que la CE sur l'organisation et le fonctionnement interne ainsi que l'analyse du dossier et les propositions des dates et lieux de permanences. Lors cette réunion le dossier d'enquête, a été fourni aux commissaires enquêteurs très partiellement en impression papier.

Le reste du dossier imprimé a été remis à la CE lors de la signature des registres le 4 octobre 2024 à Vayrac au siège de l'enquête. Il a également été remis le dossier d'enquête papier du projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA), qui a été ajouté à l'enquête et nécessité une modification de la décision de désignation du TA.

Lors de cette réunion il a été visité 3 lieux de permanences Vayrac, Martel et Souillac. La CE a constaté l'inadaptation des locaux proposés à Vayrac et Martel et demandé que l'ensemble des locaux proposés soient visités par CAUVALDOR afin d'assurer une bonne tenue des permanences. ( surface des locaux de travail et d'attente disponibilité d'internet).

A la suite de divers dysfonctionnements :

- organisation matérielle des permanences,
- report des observations du registre papier sur le RD,
- prise de rendez en visio anarchique.

Une réunion en visio-conférence a été organisée le lundi 21 octobre entre CAUVALDOR, PubliLégal et le président de la commission afin de remédier aux problèmes rencontrés. Malgré cela les problèmes ont subsisté sur le registre dématérialisé jusque à la fin de l'enquête et après la clôture pénalisant fortement le traitement des observations par la CE.

Il y eut également de nombreux échanges par courriel et téléphone pour des informations techniques et l'organisation de l'EP.

A la demande de CAUVALDOR une réunion en visioconférence a été organisée le 6 novembre 2024 afin de faire le point à mi-enquête. La CE a déploré le trop grand décalage de report des scans des registres papier.

#### ***1.4 Déroulement de l'enquête***

##### ***1.4.1 Climat de l'enquête***

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et avec l'assistance technique de CAUVALDOR sur le dossier, l'accueil du public a été délicat selon les lieux de permanences. Le personnel des maisons France Services n'était pas toujours très exercé aux enjeux et au formalisme d'une enquête publique. De même les municipalités n'étaient pas toujours dimensionnées pour recevoir le public issu de plusieurs communes environnantes. Il est par ailleurs notable que l'enquête concerne majoritairement un public éloigné des grands centres et des métropoles, dont une partie n'a pas accès à internet par défaut de connexion ou d'absence de pratique des nouvelles technologies.

La dématérialisation de l'enquête publique montre ici ses limites, la population souhaite voir des cartes et des plans papier. Le bus itinérant France Services n'a reçu aucune visite ou observation.

Durant les 2 premières semaines de l'enquête il a été constaté une affluence assez forte nécessitant de renforcer les permanences.

## ***1.4.2 Les permanences***

### ***1.4.2.1 Compte rendu des permanences :***

Il a été désigné 10 lieux d'enquête avec de 2 à 7 permanences pour la meilleure répartition géographique d'accès du public. Un dossier papier partiel était disponible ainsi qu'un ordinateur permettant la consultation de l'ensemble du dossier et un registre papier pour déposer les observations étaient mis en place dans chacun des 10 lieux de permanences. Il faut noter l'absence de connexion internet sur certains lieux d'enquête. Les permanences de la CE s'y sont tenues conformément à l'arrêté. Il y a eu 40 permanences et plus de 700 entretiens pour plus de 1200 observations. L'importance des permanences est évidente sur la participation du public. Tout s'est bien déroulé sans incident et sans débordement notable.

Les permanences ont été parfois difficiles en raison de mauvaises conditions de travail, ainsi :

-Biars sur Céré 18 octobre commencée à 13h30 et prolongée jusqu'à 17h 30 au lieu de 14h à 17h. Le local prévu par France Services était exigu ne permettant la réception que d'une seule personne. Aucune possibilité de déplier un plan, pas de salle d'attente, seulement 3 chaises dans un petit couloir passager pour une forte affluence dès 13h30. Il a été nécessaire de remanier en totalité l'organisation de cette permanence et de la délocaliser dans un Algeco hors du bâtiment, sans l'accès à l'ordinateur dédié à l'enquête. 27 personnes dont une en fauteuil roulant reçues par la commission d'enquête 17 observations déposées sur le registre papier.

-Gramat le 24 octobre la faiblesse de la connexion internet ne permettait l'utilisation que d'un PC pour deux commissaires avec une très forte affluence, 39 personnes reçues par la CE et 26 observations déposées.

-Vayrac le 7 novembre à la suite d'une erreur matérielle la permanence a été repoussée de 10h15 à 13 h au lieu de 09 h à 12h. Toutes les personnes ont été reçues malgré l'absence de connexion internet autant par wifi que par câble. Cette situation a perduré sur 3 permanences.

Les visioconférences ont également été la source de multiples problèmes de connexion en raison parfois d'un mauvais paramétrage du prestataire, mais aussi dans certains cas d'un débit trop faible de la personne connectée. Publilégal a toujours expliqué que les dysfonctionnements provenaient d'une mauvaise utilisation des requérants qui ne suivaient pas les préconisations d'utilisation. Selon la commission, il est aussi possible que les instructions aient été d'un abord trop complexe, voire mal rédigées. Ceci a généré un mécontentement du public ayant pris des rendez-vous. Il semble toutefois que Publilégal ait une part de responsabilité dans les dysfonctionnements, ce que le prestataire n'a pas toujours reconnu.

Le report des registres papier des dernières permanences du 15 novembre n'ont été déposés sur le registre dématérialisé que le 19 novembre 2024.

La consultation en fin d'enquête du tableau de bord du registre dématérialisé et de ses différentes rubriques statistiques présente des erreurs manifestes. Par exemple la CE a reçu 33 courriers enregistrés sur les registres papier et traités dans le PV de synthèse. Il n'en est comptabilisé que 2 sur le registre dématérialisé. Le report de la comptabilité des observations des registres papier est erronée pour 4 lieux de permanences avec selon le cas des observations en plus ou en moins.

**Ce constat oblige la CE à ne pas considérer les statistiques issues du RD, pour ne prendre en compte dans les tableaux du bilan que les observations comptabilisées et traitées par elle.**

La dernière permanence à Vayrac a été très fréquentée avec 50 personnes et 45 contributions.

lieu	date	horaire	FIN	C E	Nbre de personnes	Nbre d' observations	Faits marquants
<b>Secteur 1</b>							
Alvignac	15.10.24	14/17		2	11	11	
	24.10.24	14/17		2	25	28	
	08.11.24	14.17		1	10	5	
	12.11.24	14.17			15	13	
Gramat	15.10.24	09.12	12.30	1	18	18	Demande de visite de Padirac par la Sté
	24.10.24	09.12	12.30	2	39	26	Absence de Wifi
	29.10.24	14.17		1	23	16	
	08.11.24	09.12		1	26	26	
	12.11.24	09.12		2	13	12	
<b>Secteur 2</b>							
Saint-Céré	16.10.24	09.12	13.00	2	15	18	
Saint-Céré	7.11.24	14.17		2	31	22	
Souseyrac	16.10.24	14.17	19.00	1	8	6	
Souseyrac	07.11.24	14.17		1	12	14	
<b>Secteur 3</b>							
Martel	21.10.24	14.17		2	22	14	
	24.10.24	09.12	12.45	1	16	20	
	28.10.24	09.12		1	19	13	
	04.11.24	14.17	18.00	1	14	25	
	07.11.24	14.17	17.30	1	27	15	
	12.11.24	14.17		2	31	22	
	15.11.24	09.12		2	20	20	
<b>Vayrac</b>							

siège	14.10.24	09.12		2	15	6	
mairie	21.10.24	09.12		1	13	6	Pas de Wifi
mairie	28.10.24	14.17		1	23	15	Pas de Wifi
mairie	07.11.24	10.13		1	19	13	Pas de Wifi
siège	15.11.24	14.17	13.30	2	50	45	18 courriers
<b>Secteur 4</b>							
Biars/ Céré	18.10.24	14.17	17.30	1	27	17	Très mauvaise organisation *
	28.10.24	09.12		1	13	10	
	31.10.24	13.30	17.30	1	21	11	+ 13 courriers
	06.11.24	09.12		1	15	12	
	14.11.24	09.12		1	15	8	
<b>Secteur 5</b>							
Payrac	15.10.24	09.12		1	6	6	
	25.10.24	09.12		1	8	9	
	28.10.24	09.12		1	14	11	
	07.11.24	09.12		1	9	8	
Souillac	15.10.24	14.17		1	9	9	
	22.10.24	09.12		1	13	19	
	25.10.24	14.17			9	9	
	28.10.24	14.17		2	5	4	
	07.11.24	14.17		2	24	27	
	15.11.24	09.12		2	13	15	
<b>Visio</b>							
vendredi	18.10.24			1	7		Problèmes divers
lundi	21.10.24			1	5		Problèmes divers
mercredi	23.10.24			1	6		Problèmes divers
mercredi	30.10.24			1	5		Problèmes divers
mercredi	06.11.24			1	6		Problèmes divers
samedi	09.11.24			1	9		Problèmes divers

### 1.4.3 Les observations écrites

Les registres « papier » sont désignés par le nom de la commune suivies d'un tiret et de l'incrémentation des registres par un chiffre lorsqu'il y a plusieurs registres sur le même lieu. Dans chaque registre les observations sont numérotées chronologiquement. Toute observation, quelle que soit sa provenance, a été intégrée au fur et à mesure dans le registre dématérialisé (RD) et répertoriée par un référencement unique. En fonction de sa provenance (registre numérique, courrier, registre papier et email) et de son intégration au registre numérique avec un numéro RD unique. C'est ce numéro qui fait référence pour le PV de synthèse et le rapport.

#### 1.4.4 Les Observations orales

Toutes les observations orales émises durant les entretiens ont été reprises par les observations écrites transmises et/ou déposées dans les registres pendant la durée de l'enquête.

#### 1.4.5 Bilan de l'enquête

Il a été émis au total 1213 contributions :

-577 comptés sur les 15 registres papier pour 10 lieux,

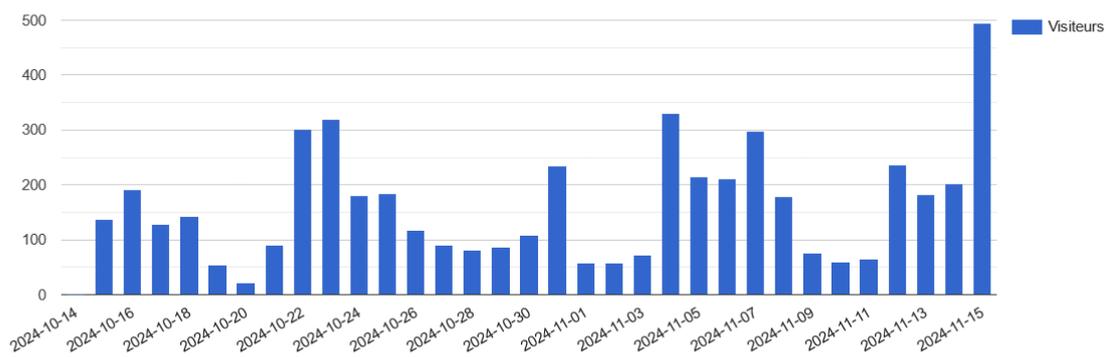
-585 sur le registre dématérialisé RD (selon les données statistiques du site)

-33 courriers comptés et enregistrés sur les registres (2 selon les données statistiques du site ),

-60 courriels (retranscrits sur le RD).

Le registre dématérialisé ne restitue pas des données statistiques en conformité avec le comptage des registres. Ces décalages sont récurrents et subsistent après la clôture de l'enquête. La commission ne peut que constater les dysfonctionnements qui ont été signalés tout au long de du déroulement de l'enquête et après sa clôture. Ainsi le PV de remise de synthèse rédigé selon les statistiques du RD mentionne 565 observations issues du registre papier alors que le comptage sur les registres en dénombre 577. Le prestataire n'apportant aucune réponse à nos interrogations sur le sujet, la fonction statistique ne sera plus utilisée par la CE afin d'éviter les erreurs.

Le dépôt des contributions fut important tout au long de l'enquête. Il a été comptabilisé 2758 visites sur le site du RD données Publilégal.



Le registre dématérialisé fut d'une aide certaine à la CE malgré les dysfonctionnements répétés et une fermeture intempestive de l'accès du 16 novembre en fin de matinée au 17 novembre en fin de matinée, ainsi qu'une mise à disposition tardive en début d'enquête.

Les contributions déposées sur le RD ou transmises par mail furent disponibles avec un décalage souvent trop long pour celles retranscrites des registres papier ou parvenues par courrier avec plusieurs jours de décalage. La retranscription des textes déposés sur les registres papier fut très utile à la CE, avec une certaine lourdeur à cause du scan des pièces jointes parfois en vrac, qui ralentissaient l'accès au RD. L'outil cartographique, mis en démonstration pour l'enquête tant pour la CE que pour le public, a été également très utile.

L'enquête s'est terminée le vendredi 15 novembre 2024 à 17h00. Les contributions des registres papier ainsi que les courriers furent retranscrits pour une mise à disposition de la CE le 19 novembre 2024. L'ensemble des registres fut remis au président de la CE le jeudi 21 novembre, qui, après contrôle des 15 registres, et pièces jointes demanda par messagerie le 3 décembre 2024 à CAUVALDOR et Publilégal de rectifier et retranscrire dans le RD une contribution qui avait été oubliée. Il s'agit de la N° 35 du registre papier n°2 de Souillac. Cette rectification n'a été effectuée que le 12 décembre 2024. Cette contribution a été prise en compte par la CE. L'ensemble des contributions parvenues dans les délais impartis furent normalement disponibles pour la CE le 19 novembre. La CE, qui avait au fil de l'eau préparé son PV de synthèse, a ainsi pu le finaliser dans les meilleurs délais pour une remise sous la forme d'un document de travail, le 24 novembre 2024

en fin d'après-midi, puis dans sa forme officielle le 26 novembre 2024 lors d'une réunion au siège de l'enquête. Il y a ainsi 6 PV (1 par secteur reprenant les communes, 1 pour CAUVALDOR généralités). Toutes les contributions numérotées (soit 1213 non instruites sauf 9 hors délai).

Tableau récapitulatif de la CE des observations par lieux de permanence.

lieux	Nbr observa	Nbr registre	Nbr PJ	Nbr personnes
ALVIGNAC	43	1	10	61
BIARS	81	2	39	91
Gramat	78	2	78	119
Martel	109	2	33	151
Payrac	38	1	12	37
Souillac	76	2	39	73
Sousseyrac en Quercy	20	2	2	20
Sr Céré	40	1	7	46
Vayrac Mairie	38	1	14	55
Vayrac siège	54	1	31	65
	577	15	265	718

Compte tenu des « anonymats » et de l'absence du report des noms dans le PV. La CE a proposé à CAUVALDOR, de mettre à la disposition du public le rapport d'enquête accompagné du RD avec les pièces y afférent. L'accessibilité serait améliorée le RD comportant le numéro de référence de la contribution. C'est ce numéro qui fait foi pour suivre son traitement (PV de synthèse, mémoire en réponse de CAUVALDOR).

#### **1.4.6 PV de synthèse de la commission**

L'enquête qui a débuté le 14 octobre 2024 s'est terminée le 15 novembre à 17h00 ; la CE a reçu les dernières contributions des registres papier le 19 novembre 2024. L'ampleur de cette enquête avec ses 1213 contributions à instruire a conduit à établir un PV très volumineux comportant plus de 1200 questions de la CE. La CE a remis le PV de synthèse sous forme document de travail le 24 novembre 2024, par messagerie, puis le PV définitif officiel, le 26 novembre par le président de la CE lors d'une réunion avec M ROUSSILHES président de CAUVALDOR et Mesdames Lambert et Dupray chargées du dossier. Outre un récapitulatif comportant des données synthétiques ce PV est constitué de 5 documents qui récapitulent pour les 77 communes, les contributions et les questions de la CE « parcellaires » ou « géographiques ». Il y a également un PV dévolu aux généralités intitulé PV de synthèse généralités pour les questions relatives à l'ensemble de la CC. Soit 6 documents « PV » pour un total de plus de 300 pages. Compte tenu de ce volume de contributions, et des questions de la CE qui en découlent, CAUVALDOR, en tant que responsable du projet a prévu d'établir et d'adresser à la CE son mémoire en réponse pour le 15 décembre 2024. En conséquence, CAUVALDOR en tant qu'autorité organisatrice, a accordé de fait à la CE un délai supplémentaire pour une remise du rapport et des conclusions motivées début janvier 2025.

#### **1.4.7 Mémoire en réponse de CAUVALDOR**

Le mémoire de réponse de CAUVALDOR a été adressé à la CE par messagerie au fur et à mesure comme suit :

1 PV généralités thématiques par messagerie le 6 décembre 2024.

le reste le 17 décembre 2024 par messagerie comprenant :

1 courrier d'accompagnement ;

1 liste des erreurs matérielles à corriger ;

1PV secteur 1 ;

1PV secteur 2 ;

1PV secteur 3 ;

1PV secteur 4 ;

1PV secteur 5 ;

La totalité des PV renseignés en réponse par CAUVALDOR fut adressée par messagerie électronique sous forme numérique à l'ensemble de la CE le 17 décembre 2024. Une version papier en date du 19 décembre est parvenue au président de la CE le 26 décembre 2024.

**La commission d'enquête considère que les réponses apportées par CAUVALDOR ne sont pas à la hauteur (approximation, erreurs, oublis,...) de l'ampleur du projet et des demandes légitimes des administrés et des élus.**

## CHAPITRE 2 : analyse des observations

L'Analyse des observations réalisée par la commission d'enquête se trouve en annexe.



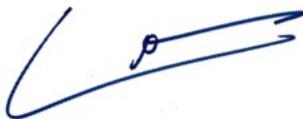
Laurent MERCY



Isabelle Roustit B



Bruno Galiber d'Auque



Wouter Van De Rijt



Patrick Legrand

PAGE  
VIERGE

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **UNIQUE**

**Élaboration du PLUi valant révision du PLUi élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut Quercy Dordogne, avec adjonction du volet habitat qui tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat, prenant l'appellation de (PLUiH) CAUVALDOR (77) communes .**

**Abrogation des 20 cartes communales du territoire de CAUVALDOR**

**L'élaboration des périmètres délimités des abords de Saint-Laurent-Les-Tours/Saint-Céré, Gramat et Prudhomat/Loubressac.**

# TOME 2 : conclusions

## Table des matières

<b>TOME 2 : conclusions</b>	<b>106</b>
1.2 Préparation de l'enquête publique	113
1.3 Tenue de l'enquête	114
1.4 Après l'enquête : analyse et avis	114
1.5 Avis sur le déroulement de l'enquête	115
<b>2. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PLUI-H</b>	<b>115</b>
2.1 Avis sur le projet	115
2.1.1 Généralités	115
2.1.2 La trame verte et bleue – les continuités écologiques	116
2.1.3 Zan Expansion urbaine – densification	116
2.1.4 Habitat dont POA	117
2.1.5 Les outils de protection du patrimoine et de la nature	117
2.1.6 OAP-Servitudes-ER	118
2.1.7 Règlement Règlement écrit, graphique, changements de destination, nuancier, petit patrimoine, ZAN et densification	120
2.1.8 MR Ae	122
2.1.9 SRADDET ScoT	123
2.1.10 PPA, PPC, communes membres.	123
2.2 Avis sur les éléments du bilan	126
2.3 Avis global de la commission d'enquête	128
2.4 Réserves et recommandations	128
<b>3. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES PDA</b>	<b>139</b>
3.1 Avis sur le projet	139
3.1.1 Généralités	139
3.1.3 Consultation des propriétaires	140
3.1.4 Avis de la commission d'enquête	141
3.1.5 Réserve	142

## Glossaire

ANC : assainissement individuel (non collectif)  
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
CA : Chambre d'Agriculture  
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
CE : Commission d'Enquête  
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
CRPS : Commission Régionale du Patrimoine et des Sites  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs  
DPU : Droit de Prémption Urbain  
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement  
EBC : Espace Boisé Classé  
ER : Emplacement Réservé  
EVP : Espace Vert Protégé  
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
PADD : Programme d'Aménagement et Développement Durables  
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble  
PDA : Périmètre Délimité des Abords  
PEB : Plan d'Exposition au Bruit  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
PMA Personnes morales associées  
PMR : Personnes à Mobilité Réduite  
POA : Programme d'Orientations et d'Actions  
PPA : Personnes Publiques Associées  
PPC : Personnes Publiques Consultées  
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation  
RLPi : Règlement Local de Publicité intercommunal  
RdP : Rapport de Présentation  
RP : Responsable du Projet  
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial  
SDAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
SEP : Servitude pour Équipement Public  
SPR : Site Patrimonial Remarquable  
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires  
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique  
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitées  
TA : Tribunal Administratif de Toulouse  
TVB : Trame Verte et Bleue  
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté  
ZAD : Zone d'Aménagement Différé  
ZAN Zéro Artificialisation Net  
ZAP : Zone Agricole Protégée

## PREAMBULE

Enquête publique ayant pour objet :

**a)-** L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de CAUVALDOR sur son territoire comportant 77 communes : Alvignac, Autoire, Baladou, Belmont-Bretenoux, Betaille, Biars-Sur-Céré, Bio, Bretenoux, Cahus, Cales, Carennac, Carluçet, Cavagnac, Condat, Cornac, Couzou, Cressensac, Creysse, Cuzance, Estal, Floirac, Frayssinhes, Gagnac-Sur-Céré, Gignac, Gintrac, Girac, Glanes, Gramat, Lacave, Lachapelle-Auzac, Ladirat, Lamothe-Fenelon, Lanzac, Latouille-Lentillac, Laval-De-Céré, Lavergne, Le Bastit, Le Roc, Le Vignon-En-Quercy, Loubressac, Loupiac, Martel, Masclat, Mayrac, Mayrinhac-Lentour, Meyronne, Miers, Montalvent, Nadaillac-De-Rouge, Padirac, Payrac, Pinsac, Prudhomat, Puybrun, Reilhaguet, Rignac, Rocamadour, Saignes, Saint-Cété, Saint-Denis-Les-Martel, Saint-Jean-Lagineste, Saint-Jean-Lespinasse, Saint-Laurent-Les-Tours, Saint-Medard-De-Presque, Saint-Michel-De-Bannieres, Saint-Michel-Loubejou, Saint-Paul-De-Vern, Saint-Sozy, Saint-Vincent-Du-Pendit, Sarrazac, Souillac, Sousceyrac-En-Quercy, Strenquels, Tauriac, Teyssieu, Thegra, Vayrac.

Cette élaboration entraîne l'abrogation des 20 cartes communales du territoire de CAUVALDOR.

**b)-** L'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant :

\*le monument aux morts de la commune de Gramat

\*les monuments historiques de la commune de Prudhomat

Château et église de Castelnau-de-Bretenoux

- Eglise de Benevirole
- Eglise de l'ancien prieuré de Félines
- Eglise de Maday).

\*autour des monuments historiques des communes de Saint-Céré et Saint-Laurent-Les-Tours.

- Château et tour de Saint-Laurent.
- Maison consulaire.
- Maison Louis XIII
- Eglise Sainte Spérie.
- Hôtel Puymule
- Maison à pans de bois
- Eglise des Récollets

**c)-** L'abrogation des vingt cartes communales du territoire de CAUVALDOR.

Par décision du président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 31 mai 2024, modifié le 18 septembre 2024, la commission d'enquête (CE) chargée de conduire cette enquête publique, est composée comme suit :

Président : Patrick LEGRAND

Membres titulaires :

Isabelle ROUSTIT

Bruno GALIBER D'AUQUE

Wouter VAN DE RIJT

Laurent MERCY.

En concertation avec la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR) a fixé ses modalités pratiques par l'arrêté n°AG -2024-092 du 19 septembre 2024.

Le document établi par la commission d'enquête, suite à l'enquête publique en objet, est composé de 3 tomes. Le premier relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et y répond. Un deuxième tome donne les conclusions motivées de la commission d'enquête et un troisième tome comporte les annexes.

### **TOME 1 : rapport**

Le tome 1 est constitué de 2 chapitres :

Chapitre 1 : relater le déroulement de l'enquête (tome 1 volume 1) :

- présenter l'objet de l'enquête,
- rendre compte de l'accomplissement des formalités de l'enquête,
- recenser les observations émises par le public.

Chapitre 2 : examiner les observations recueillies (tome 1 volume 2) :

- analyser le dossier et les observations du public sur le fond,
- formuler des questionnements, au responsable du projet, qui prennent en compte les observations du public, celles de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), celles des Personnes Publiques Associées (PPA), Consultées (PPC), celles des communes membres et celles résultant de la propre analyse du projet par la CE,
- analyser les éléments de réponse du responsable du projet pour chacun des points soulevés.

Dans ce chapitre :

- les observations du public relatives aux généralités pour l'ensemble de la communauté de communes, les questions de la CE sur ces généralités et sur les points soulevés par les PPA, les PPC et les communes membres font l'objet du PV « CAUVALDOR »
- les observations du public relatives aux questions parcellaires (zonages, patrimoine, servitudes, OAP ...), regroupées par commune, font l'objet du PV secteurs.

### **TOME 2 : conclusions motivées**

Dans le tome 2, document séparé mais regroupé avec le rapport, la commission d'enquête formule ses conclusions motivées et ses avis sur le projet.

1 : conclusions motivées sur le déroulé de l'enquête.

2 : conclusions motivées sur le projet PLUi-H.

### **TOME 3 : annexes**

Dans le tome 3, sont rassemblés les documents réglementaires fondamentaux dont notamment le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête et le mémoire en réponse du responsable du projet.

Les pièces réglementaires relatives à l'enquête.

**Les 77 communes de la communauté de communes Causses Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR)**

<b>commune</b>	<b>N°</b>	<b>secteur</b>	<b>commune</b>	<b>N°</b>	<b>Secteur</b>
Alvignac	1	1	Loubressac	40	2
Autoire	2	2	Loupiac	41	5
Baladou	3	3	Martel	42	3
Bannes	4	2	Masclat	43	5
Belmont-Bretenoux	5	4	Mayrac	44	5
Betaille	6	3	Mayrinhac-Lentour	45	1
Biars-Sur-Céré	7	4	Meyronne	46	5
Bio	8	1	Miers	47	1
Bretenoux	9	4	Montalvent	48	1
Cahus	10	4	Nadaillac-De-Rouge	49	5
Cales	11	5	Padirac	50	1
Carennac	12	3	Payrac	51	5
Carlucet	13	1	Pinsac	52	5
Cavagnac	14	3	Prudhomat	53	
Condat	15	3	Puybrun	54	4
Cornac	16	4	Reilhaguet	55	5
Couzou	17	1	Rignac	56	1
Cressensac	18	3	Rocamadour	57	1
Creysse	19	3	Saignes	58	1
Cuzance	20	3	Saint-Denis-Les-Martel	59	3
Estal	21	4	Saint-Jean-Lagineste	60	2
Floirac	22	3	Saint-Jean-Lespinasse	61	2
Frayssinhes	23	2	Saint-Laurent-Les-Tours	62	2
Gagnac-Sur-Céré	24	4	Saint-Medard-De-Presque	63	2
Gignac	25	5	Saint-Michel-De-Bannieres	64	3
Gintrac	26	4	Saint-Michel-Loubejou	65	4
Girac	27	4	Saint-Paul-De-Vern	66	2
Glanes	28	4	Saint-Sozy	67	5
commune	n°	secteur	commune	n°	Secteur
Gramat	29	1	Saint-Vincent-Du-Pendit	68	2
Lacave	30	5	Le Vignon-En-Quercy	69	3



# 1 CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE DÉROULÉ DE L'ENQUÊTE

## 1.1 Généralités

Le projet objet de la présente enquête publique est constitué de :

-L'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes des Causses et de la Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR), qui remplacera, après son adoption à l'issue de la présente enquête publique, les documents d'urbanisme de ses 77 communes membres et tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

-L'abrogation des cartes communales de Masclat, Mayrac, Nadaillac-de-Rouge, Cales, Reilhaguet, Couzou, Carluçet, Le Bastit, Bio, Saignes, Mayrinhac-Lentour, Saint-Denis-Les-Martel, Floirac, Glintrac, Aautoire, Saint-Medard-De-Presque, Saint-Vincent-Du-Pendit, Frayssinhes, Estal et Latouille-Lentillac.

-L'élaboration des périmètres délimités des abords de Saint-Laurent-Les-Tours/Saint-Céré, Gramat et Prudhomat/Loubressac.

CAUVALDOR est à la fois autorité compétente pour organiser l'enquête publique et responsable de ce projet, a prescrit cette élaboration le 14 décembre 2015.

Le 27 mai 2016 le même conseil communautaire prescrit l'adjonction du volet habitat au PLUi CAUVALDOR qui tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat, prenant l'appellation de (PLUiH). Cette décision entraîne :

- l'intégration du diagnostic habitat dans le rapport de présentation du PLUi,
- le renforcement du PADD en matière d'habitat,
- la création d'un nouveau document : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui reprend l'essentiel du PLH.

Le PLUi-H, conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) est soumis à évaluation environnementale. Il doit être selon le cas en conformité, compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur, notamment le SRADDET, le SCoT et le SDAGE, PGRI et le SCR. Le projet est pensé globalement pour l'ensemble du territoire concerné.

Le CAUVALDOR prévoit d'accueillir de 3150 habitants et construire 290 logements par an entre 2025 et 2034. *le volet Habitat du PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire Causses et Vallée de la Dordogne en date du 9 juin 2016 il se fixe comme objectifs de :*

- créer des conditions favorables d'accueil de populations sur un parcours résidentiel évolutif et complet*
- réinvestir les centres-bourgs et renforcer l'offre de logements sur les pôles territoriaux identifiés par le SCOT ;*
- d'adapter les politiques publiques sur l'habitat et le logement aux nouveaux enjeux du changement climatique, de la transition énergétique et de la construction du patrimoine de demain intégré à celui d'aujourd'hui ;*

La concertation a fait l'objet d'un bilan joint au dossier d'enquête. Celui-ci liste les diverses réunions publiques. Si elle peut être reconnue comme importante sur le plan quantitatif, il manquait l'objet des thèmes abordés par le public, alors qu'il a été déposé plus d'un millier d'observations. Ce manque a été comblé à la demande de la CE.

La MRaE, les Personnes Publiques Associées (PPA) les Personnes publiques Consultées (PPC) et les Conseils Municipaux des communes membres de la Métropole ont été alors consultés.

Les principaux textes régissant la présente enquête publique sont :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60, et R.132-2 - R.151-1 à R.153-22.
- Code du patrimoine articles L621-30 et 31.

## ***1.2 Préparation de l'enquête publique***

Le dossier, soumis à enquête publique, qui était déjà partiellement consultable sur le site internet de CAUVALDOR, fut fourni à chaque commissaire enquêteur de manière partielle également, en plusieurs fois.

Une première partie, lors d'une réunion de présentation du système de cartographie informatisé le 4 septembre 2024 à Cahors, sous forme papier et numérique.

Puis une seconde partie le 4 octobre 2024 à Vayrac au siège de CAUVALDOR lors d'une réunion de visite des locaux d'enquête et d'ouverture des registres.

Plusieurs documents ont été adressés sur demande de la CE.

Le processus de remise du dossier aux commissaires a été long et source de complications pour la prise de connaissance du projet avant enquête, pour un dossier de 9 481 pages et 199 cartes format A1 et plus.

La CE, en même temps que la prise de connaissance et l'étude du dossier, a fait part à CAUVALDOR lors d'échanges par mail ou au cours de réunions techniques, des problèmes de forme du dossier comme l'absence d'un sommaire général et divers manques.

Le volet PDA a été présenté tardivement, il ne figurait pas au dossier d'enquête, il a nécessité une modification de la décision de tribunal administratif de Toulouse sur demande de la CE.

CAUVALDOR a montré des réticences à l'impression papier coûteuse de la totalité du dossier très volumineux pour l'ensemble des lieux d'enquête et les commissaires (15 exemplaires). Les annexes et un certain nombre de documents n'ont été consultables que sous la forme numérique, un seul dossier papier complet a été disponible au siège de l'enquête. Un dossier complet était consultable sur chaque lieu de permanence partiellement sur support papier, en totalité informatisé.

La CE estime que ce choix présente des insuffisances pour une bonne information du public peu initié à la manipulation de l'informatique ou en zone blanche. Il s'agit d'une dérive de la numérisation qui entraîne une marginalisation voire une exclusion d'une partie de la population ne pouvant se déplacer hors de sa commune. Mis à part ses insuffisances le dossier soumis à enquête publique répond aux exigences de la réglementation.

Il a été décidé d'un commun accord du siège de l'enquête et des 10 lieux d'enquêtes répartis au mieux pour une meilleure diffusion sur le territoire de la communauté de communes de la manière suivantes :

- Mairie d' **ALVIGNAC** Place de la Mairie
- Mairie de **GRAMAT** 3 place du four
- Maison France services 4 place Charles Bourseul **SAINT-CERE**
- Mairie de **SOUSCEYRAC**- 8 allée Gaston Monnerville
- Maison France services avenue Nassogne **MARTEL**
- Mairie de **VAYRAC** place du 11 novembre 1918 et 6 avenue de Saint-Céré au CAUVALDOR
- Maison France services 94 avenue de la république à **BIARS-SUR-CERE**
- Mairie de **PAYRAC** avenue de la Mairie
- Mairie de **SOUILLAC** 5 Avenue du Sarlat

Un dossier papier et un registre d'enquête ont été déposés dans chacun de ces lieux d'enquête. Pour répondre à ses obligations réglementaires. Le registre dématérialisé a été confié à l'entreprise

Publilégal par CAUVALDOR. Une visioconférence a été organisée par le prestataire et CAUVALDOR au cours de laquelle Publilégal a présenté l'outil RD à la CE qui a demandé plusieurs améliorations pratiques qui ont été prises en compte (notamment des accès sélectifs permettant des accès personnalisés pour chaque membre de la CE). Il a également été convenu à la demande de la CE que les contributions déposées sous les autres modes prévus dans l'arrêté de mise à l'enquête publique (registres physiques, mails et courriers postaux), seraient numérisées ou copiées pour être consultables par le public sur le registre électronique. Enfin, cet outil a permis également de mettre en ligne le dossier d'enquête publique complet.

D'un commun accord, il a été décidé :

- de programmer l'enquête publique, du lundi 14 octobre 2024 à 9 h 00 au vendredi 15 novembre 2024 à 17 h 00 inclus, soit une durée d'ouverture de l'enquête au public de 33 jours,
- que la CE tiendrait 40 permanences de 3 heures sur 10 lieux avec un ou deux commissaires selon le besoin estimé au regard des observations de la consultation préalable.

La CE a insisté pour que la publicité de cette enquête soit largement supérieure à ce que la réglementation impose, ce que CAUVALDOR a accepté.

### ***1.3 Tenue de l'enquête***

La publicité de l'EP a été effectuée conformément à la législation :

- affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête, au format réglementaire, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, dans chaque mairie des communes membres, au siège de CAUVALDOR et dans différents emplacements du territoire de la communauté de communes,

- publication légale dans deux journaux locaux La Vie Quercynoise et La Dépêche.

En complément, CAUVALDOR a mené une campagne de communication, en demandant la distribution de flyers, et des publications dans les revues municipales dans les communes qui le souhaitent.

La CE estime que CAUVALDOR a assuré une publicité supérieure à ce que la réglementation impose.

### ***1.4 Après l'enquête : analyse et avis***

Après avoir analysé l'ensemble des observations et étudié le dossier, la CE a établi le procès-verbal de synthèse comportant les questions issues des contributions émises par le public et de ses propres questionnements.

Ce procès-verbal a été adressé par messagerie (gros fichiers) à CAUVALDOR le 24 novembre 2024 en fin d'après-midi, puis dans sa forme officielle le 26 novembre 2024 lors d'une réunion au siège de l'enquête. Outre un récapitulatif comportant des données synthétiques ce PV est constitué de 5 documents qui récapitulent pour les 77 communes, les contributions et les questions de la CE « parcellaires » ou « géographiques ». Il y a également un PV dévolu aux généralités intitulé PV de synthèse généralités pour les questions relatives à l'ensemble de la CC. Soit 6 documents « PV » pour un total de plus de 300 pages.

Compte tenu de ce volume de contributions, et des questions de la CE qui en découlent, CAUVALDOR, en tant que responsable du projet a prévu d'établir et d'adresser à la CE son mémoire en réponse pour le 15 décembre 2024. En conséquence, CAUVALDOR en tant qu'autorité organisatrice, a accordé de fait à la CE un délai supplémentaire pour une remise du rapport et des conclusions motivées début janvier 2025.

Le mémoire en réponse de CAUVALDOR répondant à toutes les questions dans chacun des 6 PV secteur a bien été adressé au fur et à mesure à la CE, du .. décembre au ... décembre 2024 par messagerie. Un exemplaire papier complet est parvenu au président de la CE le .. décembre 2024

Le document « rapport et conclusions », établi par la CE suite à l'enquête publique en objet, est composé de 3 tomes. Un premier tome qui présente le projet, relate le déroulement de l'enquête au chapitre 1 (volume 1), et examine les observations recueillies, les réponses de CAUVALDOR et donne les avis de la CE au chapitre 2 (volume 2). Un deuxième tome qui donne les conclusions motivées et un troisième tome qui comporte les annexes.

Le PV de synthèse de la CE et le mémoire en réponse de CAUVALDOR ont été reportés, analysés en commun point par point au chapitre 2 du tome 1 et synthétisés ci-après dans le tome 2.

Le président de la CE a transmis le rapport et les conclusions motivées de la CE à CAUVALDOR, autorité compétente pour organiser l'enquête, le ,,.,.,.,.,. décembre 2024 ou janvier 025 :

Une édition papier originale et le fichier numérique (format PDF) par messagerie électronique. Il a remis également une copie du rapport et des conclusions motivées en édition papier au président du tribunal administratif de Toulouse.

### ***1.5 Avis sur le déroulement de l'enquête***

La CE considère

- que l'enquête a été annoncée et s'est déroulée sans incident, conformément aux dispositions prévues par les textes en vigueur et de l'arrêté de mise à l'enquête publique ;
- que les dispositions complémentaires d'information du public convenues ont été mises en place partiellement en raison du refus de certaines communes de distribuer les affichettes.
- que le dossier d'enquête, comportant des imperfections et des erreurs mais conforme aux exigences légales, était accessible au public dans des conditions moyennes dans les lieux physiques de dépôt et bonnes sur le site internet ;
- que CAUVALDOR a répondu à toutes les demandes d'informations ou d'explications complémentaires de la CE ;
- que la participation du public a été forte sur les lieux de permanences en raison de l'importance des enjeux pour les citoyens ;
- que les relations ont été excellentes avec CAUVALDOR, les élus communaux, et le personnel sur les lieux de permanences.
- que le registre dématérialisé a dysfonctionné anormalement :
  - sur la prise de rendez-vous des visioconférences,
  - sur le report des registres papier,
  - sur la fourniture de statistiques de manière aberrante.

**Malgré les difficultés rencontrées avec le registre dématérialisé, la commission d'enquête estime que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.**

## **2. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PLUI-H**

### ***2.1 Avis sur le projet***

#### ***2.1.1 Généralités***

Le dossier soumis à l'enquête est conforme, dans sa composition et son contenu aux articles L.151-1 à L.151-48, R.151-55 et R.153-8 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi respecte le SCoT en termes d'accroissement limité des zones constructibles et de tracé des trames vertes et bleues (TVB). Il tient compte des restrictions liées aux servitudes d'utilité publiques (SUP), telles que les périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que des risques (incendie ou d'inondation, glissement de terrain, etc.)

Le PLUi a fait l'objet d'un long travail de concertation itératif avec les élus. Il a été soumis à concertation préalable auprès du public.

Toutefois lors des permanences, il est apparu que le public ne comprenait pas toujours les enjeux d'un tel projet ou les raisons qui conduisaient à une interdiction de construire.

La CE considère qu'il s'agit d'un premier exercice souffrant de nombreuses imperfections qu'il conviendra de réviser assez rapidement. **Elle émettra une RESERVE en ce sens.**

### ***2.1.2 La trame verte et bleue – les continuités écologiques***

La CE fait le constat que ces thématiques n'ont pas suscité de contributions significatives de la part du public, tout au plus le souhait de respecter les paysages, les cônes de vue au loin, les parcelles boisées.

De même les maires n'ont pas fait remonter les difficultés possibles liées à la présence d'obstacles à la continuité écologique identifiée sur leur commune.

Les avis des PPA – notamment la MRAe, la DDT, la CDPNAF - sont en revanche très critiques sur cet aspect du dossier : absence d'analyse sur le terrain et échelle inadaptée, lacunes dans l'état initial de l'environnement, notamment les zones humides, perte de détails dans la déclinaison à l'échelle communale de la TVB, manque d'identification d'espèces protégées sur le terrain, évaluation insuffisante des incidences du projet sur le parc Naturel régional des Causses du Quercy, les sites NATURA 2000, manque de pertinence des indicateurs de suivi, etc.

**La CE reprend à son compte les demandes de la MRAe – dans le prochain PLUi - relatives à l'analyse des incidences du projet de PLUi sur la base des compléments attendus dans l'état initial afin d'assurer plus efficacement la protection effective des continuités écologiques, des corridors écologiques, des enjeux de biodiversité et des zones humides.**

### ***2.1.3 Zan Expansion urbaine – densification***

Un important travail a été fait dans le cadre de la préparation du PLUiH pour déterminer la consommation du foncier en étudiant l'évolution des enveloppes urbaines sur les 10 dernières années. Le résultat de cette étude représente 695,38 hectares (même si ce chiffre ne correspond pas à la méthode du CEREMA). L'étude a permis d'extraire et de caractériser le potentiel de densification brut, de définir les objectifs de consommation et d'artificialisation des sols et d'élaborer des indicateurs de suivi.

Il reste toutefois que le calcul des ENAF comporte des incertitudes méthodologiques, et qu'un objectif global (comme celui de 346,4 hectares représentant 50% du total de 695,38 hectares) n'est pas forcément corrélé aux besoins en logement et en infrastructures. Aussi, les différentes catégories de terrains envisagés pour la densification (jardins enclavés, mutualisations entre voisins, dents creuses avec ou sans accès réalisables) n'augurent pas forcément du succès de la politique de densification. La rétention foncière telle que décrite dans le diagnostic foncier ne permet pas non plus d'assurer que les objectifs de densification seront atteints. Enfin, le devenir de certaines OAP, incertaines pour diverses raisons, invite à réfléchir à l'artificialisation autorisée, en dehors du chiffre magique de 50% des ENAF.

La Commission d'enquête a également noté que la densification est souvent comprise et proposée en prolongement de l'habitat existant, ce qui n'est pas tout à fait la même chose qu'une densification « intra-muros ». Donc ce n'est plus de la densification mais de l'extension et tous les hameaux sont pratiquement en A et parfois N.

Grâce au PLUiH on peut conclure toutefois que le mitage et le diffus ont été résorbés et qu'il y a une volonté de stopper le développement des hameaux au profit des centres villes ou bourgs. Ceci

va dans le sens de la réglementation, ce qui est positif en matière de mobilités mais aussi pour l'agriculture.

#### **2.1.4 Habitat dont POA**

Le volet Habitat du PLUi, n'a fait l'objet d'aucune observation lors de l'enquête publique. La commission d'enquête constate la volonté de CAUVALDOR de mettre en œuvre dans son POA une politique de l'habitat ambitieuse dans le but de revitaliser les centres-bourgs, favoriser la construction en densification et réhabiliter les logements vacants.

Elle note que le POA est bien en cohérence avec le PADD et en particulier son axe 1 afin de garantir un accès au logement pour tous dans une démarche globale de développement durable. Elle retient également la prise en compte dans le document des spécificités locales, telle que la demande d'habitat saisonnier mais aussi les demandes de logements seniors, étudiants, personnes à mobilité réduite etc... Pour atteindre ses objectifs, le POA prévoit non seulement de mobiliser des financements mais aussi de mettre en place un observatoire local de l'habitat qui permettra de suivre l'évolution du marché de l'habitat et d'ajuster les politiques en conséquence. Ce suivi régulier du POA est important et c'est très bien mais des freins peuvent déjà être identifiés, en effet une population dispersée sur un vaste territoire peut rendre la mise en œuvre de certains projets plus complexe et plus coûteuse ; au-delà des capacités budgétaires et des dispositifs de financement multiples à trouver, on constate un manque de services et d'infrastructures. Il peut être difficile de redynamiser les centres-bourgs, de trouver des solutions aux logements vacants. Un exemple avec la commune rurale de Rignac, où des observations contestant une OAP mentionnent le fait qu'il faudrait commencer par réhabiliter les maisons traditionnelles appartenant à la commune.

La commission d'enquête prend acte des remarques de Lot Habitat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). En effet Lot Habitat souligne l'importance d'adapter les stratégies en fonction des besoins évolutifs et des contraintes financières. Il interroge dans le contexte économique actuel et la crise du logement sur la nécessité de revoir les dispositifs de soutien financier pour le logement social, en particulier pour des projets comme l'acquisition-amélioration en centre ancien. Quant au CRHH, l'Etat constate que ce POA répond aux exigences réglementaires, il émet un avis favorable en soulignant le choix volontariste des élus pour ce volet habitat du PLUi-H.

#### **2.1.5 Les outils de protection du patrimoine et de la nature**

La prise en compte des enjeux de protection nécessite des ajustements du PLUiH :

1. Protection des trames vertes et bleues :

- Nécessité de compléter et préciser la TVB (Trame Verte et Bleue) du territoire avec :
  - Une meilleure identification des sous-trames
  - Une suppression des "zones blanches"
  - Un meilleur repérage des corridors écologiques
  - Une intégration des zones humides identifiées par le PNR

2. Protection des espaces sensibles :

- Création de zones protégées Ap (agricole protégée) et Np (naturelle protégée) avec un règlement plus strict :
  - Limiter davantage les possibilités de construction aux stricts besoins
  - Restreindre les exceptions actuellement permises
  - Protéger strictement les cônes de vue et zones à forts enjeux biodiversité
  - Limiter l'utilisation du zonage « p » aux seules zones le nécessitant tant du point de vue agricole que du point de vue environnemental afin d'en garantir l'efficacité

### 3. Protection du patrimoine bâti et paysager :

- Définition plus précise des points de vue à préserver
- Identification des coupures d'urbanisation à maintenir
- Protection renforcée des abords des grands sites (Rocamadour, Padirac)
- Meilleure intégration des SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables)
- Protection des chemins de randonnée et leurs abords

### 4. Protection des ressources :

- Meilleure protection des captages d'eau potable :
  - Zonage Np sur tous les périmètres de protection
  - Règlement adapté aux prescriptions des hydrogéologues
  - Protection des futures ressources

### 5. Outils réglementaires recommandés :

- OAP thématiques plus précises sur :
  - Le paysage et le patrimoine
  - La trame verte et bleue
  - La vallée de la Dordogne
- Règlement graphique à compléter :
  - Meilleur repérage des zones humides
  - Identification plus fine des éléments paysagers
  - Report des zones inondables CIZI
- Règlement écrit plus protecteur pour les zones Ap et Np
- Classement en EBC plutôt que l'utilisation de l'art L151-23

### 6. Améliorations méthodologiques demandées :

- Inventaires naturalistes complets sur les zones de projet
- Analyse paysagère approfondie des secteurs sensibles
- Superposition des enjeux pour identifier les secteurs à éviter
- Démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser) plus approfondie

**La commission d'enquête recommande la mise en œuvre de ces différents outils qui devra permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux dans le PLUi.**

#### ***2.1.6 OAP-Servitudes-ER***

##### **Les OAP**

Le PLUiH présente plusieurs OAP :

Des OAP thématiques :

- L'OAP Vallée de la Dordogne
- L'OAP Trame Verte et Bleue
- L'OAP Paysage et Patrimoine

Des OAP sectorielles :

- 74 OAP de niveau 1 correspondant aux zones 1 AU couvrant 192 ha ouvertes à l'urbanisation
- 88 OAP de niveau 2 correspondant aux zones 2 AU couvrant 40 ha fermés à l'urbanisation tant que les conditions ne seront pas réunies (réseaux)

La création des OAP thématiques est une réelle avancée soulignée par l'ensemble des acteurs démontrant la volonté du PLUiH de prendre en compte la préservation du cadre de vie des habitants.

Cependant, ces documents sont parfois difficiles à appréhender et peuvent présenter des difficultés d'interprétation par les services chargés d'instruire les demandes de constructibilité.

Par ailleurs, il existe des contradictions entre certains choix d'urbanisation et les principes de ces OAP thématiques.

Concernant les OAP sectorielles, plusieurs critiques sont à noter :

1. Problèmes de localisation :

- Plusieurs zones en discontinuité de l'urbanisation existante
- Zones impactant des secteurs à enjeux environnementaux
- Zones AU dans des périmètres protégés ou sensibles
- Contradictions avec les formes urbaines traditionnelles

2. Problèmes de justification :

- Absence d'analyse environnementale complète
- Manque de justification des choix de localisation
- Certaines zones AU non desservies par les réseaux

**La commission d'enquête recommande de prendre en compte les points suivants :**

- **Reclasser en zones N ou A les secteurs déconnectés de la trame urbaine**
- **Renforcer les études environnementales**
- **Établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation**
- **Conditionner l'urbanisation à des opérations d'ensemble**
- **Reclasser en 2AU les secteurs non desservis par les réseaux**
- **Développer des "zones de transition" entre secteurs urbains et agricoles**

**La commission d'enquête émettra une réserve sur la justification de certaines zones en regard des observations des PPA (voir § 1.2.5)**

**Les Servitudes d'utilité publique**

**La Commission d'enquête recommande de prendre en compte l'avis de l'État concernant les annexes SUP.**

**Les emplacements réservés**

Suivant un tableau présenté par CAUVALDOR, 301 emplacements réservés ont été pris en compte pour une surface totale de 71,5 ha dont 41 ha d'ENAF.

**La commission d'enquête recommande de vérifier la justification de ces ER tant en surface qu'au titre de leur ancienneté.**

## 2.1.7 Règlement

### *Règlement écrit, graphique, changements de destination, nuancier, petit patrimoine, ZAN et densification*

#### **Le Règlement écrit**

Même si toutes les parties du PLUiH sont importantes, il faut constater que le Règlement écrit, en lien direct avec le Règlement graphique, en est la traduction la plus concrète pour les habitants, actuels et potentiels, ainsi que pour les autres acteurs économiques.

On peut dès lors exprimer une appréciation positive concernant la précision de ces Règlements qui explicitent dans le détail les droits et les contraintes en zones U, A et N, y compris dans toutes les subdivisions.

Le Règlement écrit est en fait décliné en six volumes qui couvrent les secteurs tels que la Bouriane, le Causse de Martel, le Causse de Gramat, le Limargue, le Ségala et la Vallée de la Dordogne.:

Même si au bout de l'enquête il y a une appréciation globale de la qualité de ces six volumes, par contre, la Commission d'enquête ne peut que s'étonner de la présentation de cet ensemble : à aucun moment, le lecteur potentiel de ces documents ne peut comprendre pourquoi il y a six documents écrits et en quoi ils diffèrent. En fait, sur les 125 pages de chaque volume du Règlement écrit, il n'y a qu'une seule page qui prend la peine de spécifier au lecteur les caractéristiques de la zone et ses éléments remarquables, suivi d'une page de photos de quelques bâtiments. Ensuite, le lecteur devra comparer six fois 120 pages pour savoir si telle couverture de toit souhaitée ou si telle implantation de son habitation est permise ou non.

Comment un nouvel habitant peut-il se décider entre la Bouriane et le Ségala face à une telle masse d'informations non explicitée ?

La Commission d'enquête fera une **Réserve** au sujet d'une note de couverture couvrant les six Règlements écrits.

#### **Le Règlement graphique**

Tout comme le Règlement écrit qui est en fait composé de six pièces, le Règlement graphique se compose en fait de 87 cartes correspondant aux 77 communes de CAUVALDOR, avec pour certaines des plus grandes communes (Bretenoux, Cressensac-Sarrazac, Gramat, Le Vignon-en-Quercy, Saint-Céré, Sousceyrac-en-Quercy) 2 ou plusieurs cartes.

Le Règlement graphique existe aussi bien en format papier (format A0) qu'en version informatique sur un Système d'Information Géographique (SIG)

La Commission d'enquête a pu faire usage des deux formats sur ces lieux de permanences .

Le format A0 a l'avantage pour le public qui vient s'informer en Mairie d'avoir un aperçu global de la commune concernée et « de se repérer ».

Le SIG est toutefois beaucoup plus informatif et précis pour qui veut s'intéresser à une ou des parcelles, ou à un hameau.

Les deux instruments souffrent d'un même handicap en ce qu'ils ne mentionnent pas l'indicateur de section cadastrale, ni la toponymie.

La Commission d'enquête a pu effectuer son travail sur les Règlements graphiques de manière satisfaisante. Mais elle craint que ce ne soit pas le cas pour le grand public, et hors enquête. En effet, les cartes au format A0 ne sont pas présentes dans toutes les communes, loin de là. Et en plus, le SIG qui a été gracieusement mis à la disposition de la Commission d'enquête, ne l'est pas pour le grand public et ne l'est même pas pour les services d'urbanisme des différentes communes de la communauté de communes. ? Ou en tout cas seulement de manière partielle. Ainsi, il n'est pas possible d'accéder aux cartes de, par exemple, Sousceyrac-en-Quercy lorsqu'on se rend à l'urbanisme de Souillac.

Puisque CAUVALDOR dispose d'un SIG efficace et complet, la Commission d'enquête suggère de le mettre de manière plus engagée à la disposition du public ou, à tout le moins, à la disposition des mairies.

Il est apparu également que les parcelles concernées par les ENR n'étaient pas mise à jour, ou en tout cas ne représentaient que les projets réalisés et non pas les projets en cours.

La Commission d'enquête fera une **recommandation** à CAUVALDOR pour mettre à jour l'état actuel et envisagé d'installations d'énergies renouvelables.

Enfin, la CE a noté qu'un nombre substantiel d'observations été faites par le public sur des erreurs d'attributions de parcelles, de numéros non-correspondants, de bâtis non-représentés.

La Commission d'enquête fera une **recommandation** à CAUVALDOR de vérification du règlement graphique notamment des erreurs matérielles soulevées à l'enquête.

### Le nuancier des couleurs

Le dossier comporte également un document appelé «Nuancier général d'application indicative».

On y trouve par exemple ce niveau de précisions :

#### NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 1013	RAL 7035	RAL 7047	RAL 9002	RAL 9016
Blanc Perlé	Gris Clair	Telegri 4	Blanc Gris	Blanc Signal



Par ailleurs (mais toujours sous l'appellation prétendument « indicative ») il est dit « que la couleur des constructions implantées sur la communauté de communes doit être compatible avec le nuancier inscrit dans le règlement écrit »

La Commission d'enquête estime qu'il y a lieu de clarifier si le nuancier est indicatif ou obligatoire

### Les changements de destination :

Le dossier de l'enquête publique comprend un nombre élevé de changements de destination. Le dossier évoque 1450 changements de destination. Et en outre, plusieurs maires se sont présentés à l'enquête pour ajouter encore d'autres changements de destination pour leur commune car ils n'avaient pas pu le faire avant l'arrêt du PLUi. D'autres municipalités n'ont pas fait ce travail de recherche ou n'ont pas sollicité leurs administrés.

En soit, cette ambition n'est pas critiquable puisqu'elle permettrait, dans l'hypothèse où l'objectif serait atteint, de contribuer à une certaine densification de l'habitat, tout en évitant de coûteux travaux de raccordement.

Ces changements de destination ont leur raison d'être dans ce territoire rural et touristique. Ils rentrent dans le cadre du PADD en ce qui concerne le développement touristique en développant les gîtes et les logements saisonniers. Ils participent à la protection et la préservation du patrimoine identitaire du territoire. De nombreuses granges, anciennes fermes ou bergeries sont les témoins d'un passé, d'une histoire, d'une architecture... Ils contribuent à la préservation des paysages et de l'environnement. Enfin, ils permettent aux propriétaires, souvent agriculteurs, de développer leur activité ou d'améliorer leurs revenus dans un contexte d'économie foncière. En effet ils ne sont pas consommateur d'espace.

Mais cet objectif paraît quand même très lointain, si l'on sait que seule une moyenne de 45 changements de destination avait été réalisée au cours des 10 années précédentes. L'hypothèse d'un triplement du rythme de réalisation des changements de destination paraît donc fragile.

De plus, la Commission d'enquête a cherché vainement une stratégie derrière la longue liste de changements de destination enregistrés. Elle recommande donc à CAUVALDOR de s'accorder sur une approche pro-active en réfléchissant aux moyens disponibles et à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, en tenant compte des équilibres entre les communes et les secteurs. Il conviendra d'intégrer ces changements de destination dans le calcul en matière d'habitat-logement et de population. Il y a pour CAUVALDOR une réflexion à mener.

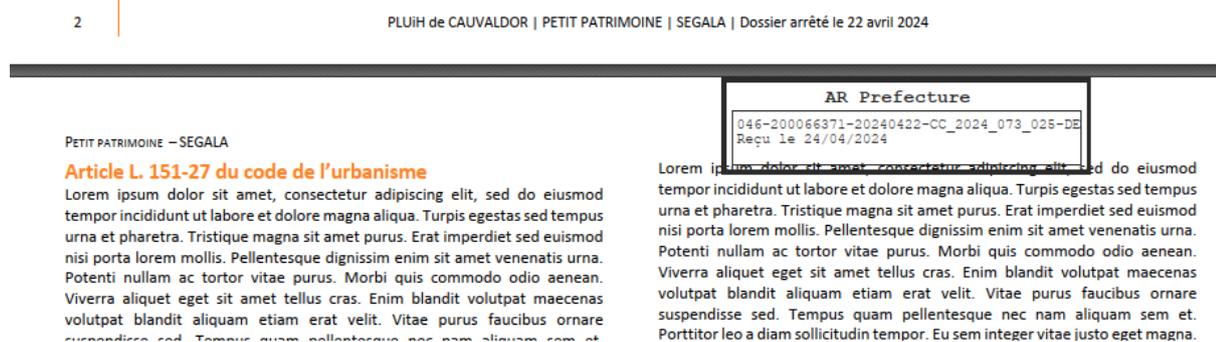
Durant l'enquête, il est apparu qu'un nombre important de changements de destination n'étaient pas recensés, d'où l'intervention souvent tardive d'un nombre de maires. De plus, des erreurs factuelles de positionnement ont été constatées par rapport aux parcelles.

En conséquence, il y aura lieu de revoir la liste actuelle des changements de destination, de la compléter, de la corriger et de consolider le résultat.

### **Le petit patrimoine :**

Le petit patrimoine a probablement été traité de manière un peu sous-dimensionnée durant l'élaboration du PLUiH. La Commission d'enquête a notamment été informée d'une confusion entre deux communes (Saint-Paul de Vern et Saint-Vincent du Pendit) et de recensements manquants que les maires ont dû venir ajouter durant l'enquête.

Dans le même (manque d') esprit, on notera que le chapitre introductif du dossier sur le petit patrimoine remis sur clef USB à la Commission d'enquête ressemblait à ceci :



Ceci accrédite la thèse que les citoyens expriment parfois qu'un dossier aussi volumineux, et dans ce cas l'article L. 151-27 du code de l'urbanisme, « est du latin » pour eux.

En tout cas, la Commission d'enquête recommandera à CAUVALDOR de revoir et corriger la liste du petit patrimoine. Errare humanum est.

### **2.1.8 MRAe**

La MRAe, dans son avis du 13 août 2024, a été très critique quant à la teneur du dossier présenté par CAUVALDOR, à tel point qu'elle a demandé de reprendre substantiellement le rapport de présentation.

L'insuffisance du dossier porte sur les principaux points suivants :

#### **1. Évaluation environnementale insuffisante :**

- État initial de l'environnement incomplet
- Justification des choix insuffisante sur le plan environnemental
- Manque de scénarii de substitution raisonnable
- Analyse des incidences trop succincte
- Mesures d'évitement et de réduction inadaptées
- Manque de valeurs de référence du suivi environnemental

## 2. Choix démographiques et consommation d'espace questionnés :

- Scénario de croissance (+3150 habitants) en rupture avec la tendance démographique baissière observée
- Consommation d'espace importante (environ 350 ha) non suffisamment justifiée
- Faible mobilisation du potentiel de réutilisation des logements vacants (261 sur 3667 vacants)

## 3. Enjeux environnementaux majeurs insuffisamment pris en compte :

- Zones de développement prévues dans des secteurs sensibles (biodiversité, paysages, risques)
- Protection insuffisante des captages d'eau potable et des zones humides
- Manque d'analyse des impacts sur les sites Natura 2000
- Traitement insuffisant des risques naturels (inondation, mouvements de terrain)

## 4. Politique de mobilité et transition énergétique à revoir :

- Manque de cohérence entre urbanisation et desserte en transports alternatifs
- Secteurs EnR définis sans analyse environnementale préalable et sur des zones sensibles

La MRAe souligne enfin la nécessité de s'inscrire dans les trajectoires régionales et nationales en complétant l'analyse de l'articulation du projet avec les plans et programmes de niveau supérieur, notamment le SRADDET.

CAUVALDOR a répondu en septembre 2024 sur l'ensemble des points soulevés par la MRAe.

En conclusion, CAUVALDOR apporte des éléments de réponse sur la plupart des points soulevés par la MRAe. Cependant, les réponses restent souvent assez générales et ne démontrent pas une reprise en profondeur du projet et de l'évaluation environnementale comme recommandé. Certains engagements sont pris pour compléter le dossier avant approbation, ce qui va dans le bon sens.

**Mais globalement, la commission d'enquête considère que la réponse ne semble pas totalement à la hauteur des remarques substantielles formulées par la MRAe sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLUi.**

**La commission d'enquête émettra une réserve sur ce point afin que CAUVALDOR réponde de manière circonstanciée à cet avis de la MRAe.**

### **2.1.9 SRADDET ScoT**

Le SRADDET Occitanie n'est pas pris en compte dans le dossier de présentation au motif que le SCoT est le schéma intégrateur du SRADDET. L'affirmation dans le mémoire réponse de CAUVALDOR sur les EnR « *La prise en compte du SRADDET sera réaffirmée dans un SCoT valant PCAET, prochain document cadre à établir pour la collectivité* » n'est pas suffisante le PLUiH doit prendre compte l'ensemble des prescriptions du SRADDET.

Le PLUi-H prend bien en compte l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCoT.

### **2.1.10 PPA, PPC, communes membres.**

#### **Les PPA et PPC**

Globalement les PPA souligne un projet ambitieux qui marque une avancée significative en matière de réduction de la consommation d'espaces (réduction d'au moins 45% par rapport à la décennie précédente).

Elles ont apprécié la démarche volontaire du PLUiH qui intègre les enjeux de planification territoriale et jugent les orientations générales cohérentes avec les objectifs de développement durable.

Cependant, elles font état des remarques suivantes :

### 1. Principales réserves et recommandations communes :

#### A. Protection des espaces agricoles :

- Nécessité de réduire ou supprimer certaines zones à urbaniser qui impactent fortement les espaces agricoles
- Demande de révision de plusieurs STECAL qui fragmentent des espaces agricoles
- Besoin de renforcer la protection des terres à forte valeur agronomique

#### B. Environnement et biodiversité :

- Améliorer la prise en compte des zones humides et leur protection
- Renforcer la définition et la protection de la trame verte et bleue
- Mieux intégrer les enjeux de continuité écologique

#### C. Risques :

- Nécessité de mieux prendre en compte les risques naturels (inondation, ruissellement, feux de forêt)
- Besoin d'intégrer les zonages de risques dans les documents graphiques
- Renforcement des prescriptions en zones à risques

#### D. Règlement et zonage :

- Demande de clarification et corrections dans le règlement écrit
- Besoin d'harmonisation entre les différents documents
- Nécessité de justifier certains choix de zonage
- Nécessité de justifier certaines zones AU

### 2. Recommandations spécifiques :

#### A. Concernant l'habitat et l'urbanisation :

- Privilégier le renouvellement urbain et la densification des centres-bourgs
- Mieux encadrer les changements de destination qui restent soumis à l'avis conforme de la CDPENAF
- Renforcer les objectifs de production de logements sociaux

#### B. Sur le volet agricole :

- Améliorer le diagnostic agricole jugé insuffisant
- Revoir certains zonages Ap et Np contraignants
- Mieux protéger les zones AOC

#### C. Aspects énergétiques et climatiques :

- Renforcer la prise en compte du changement climatique
- Mieux encadrer le développement des énergies renouvelables
- Intégrer les objectifs du futur PCAET

### 3. Points nécessitant une attention particulière :

- La station d'épuration de Gramat nécessitant une mise aux normes urgente
- Les cas particuliers d'Estal et Glanes concernant leur zonage
- L'enjeu de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique
- La préservation des sites remarquables (Rocamadour, vallée de la Dordogne)

#### 4. Principaux ajustements demandés :

- Compléter les annexes avec certaines servitudes manquantes
- Mettre à jour le diagnostic de consommation d'espaces
- Renforcer la justification des choix d'urbanisation
- Intégrer un échéancier prévisionnel pour les zones AU

**La commission d'enquête considère que les différents avis convergent vers la nécessité d'ajustements pour renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, mieux intégrer les risques, et améliorer la cohérence d'ensemble du document, tout en reconnaissant les avancées significatives du projet en matière de sobriété foncière.**

**Le PLUiH devra évoluer sur ces différents points pour répondre aux attentes exprimées par les PPA tout en maintenant son ambition de développement maîtrisé du territoire.**

#### Les communes membres de CAUVALDOR

Sur les 77 communes de la communauté de communes de CAUVALDOR, 73 ont délibéré de mai à juillet 2024 sur le projet de PLUiH arrêté en avril 2024.

73 communes ont donné un avis favorable dont 16 accompagnés de réserves ou de recommandations.

Lors de l'enquête publique, 53 communes ont fait 154 observations sur le registre comportant 244 demandes, parfois multiples (cas des changements de destination par ex).

Communes	Nb observations	Nb demandes	Communes	Nb observations	Nb demandes
ALVIGNAC	4	4	MAYRAC	1	3
AUTOIRE	4	4	MAYRONNE	1	1
BALADOU	2	2	MIERS	2	30
BELMONT BRETENOUX	1	1	MONTVALENT	1	1
BETAILLE	2	8	NADAILLAC LE ROUGE	2	2
BIARS SUR CERE	3	3	PADIRAC	1	1
CALES	2	7	PAYRAC	1	1
CARLUCET	1	1	PINSAC	4	10
CAVAGNAC	2	2	PRUDHOMAT	5	5
CONDAT	1	1	RHEILHAGUET	2	4
CORNAC	3	4	RIGNAC	1	4
CRESENSSAC SARRAZAC	3	22	SAINT CERE	4	4
CREYSSE	8	6	SAINT DENIS LES MARTEL	1	1
ESTAL	3	3	SAINT JEAN LESPINASSE	1	1
FLOIRAC	1	8	SAINT MICHEL DE BANNIERES	1	5
FRAYSSINHES	3	10	SAINT MICHEL LABEJOU	3	1
GIRAC	2	2	SAINT PAUL DE VERN	4	4
GLANES	1	1	SAINT SOSY	1	1
GRAMAT	32	32	SAINT VINCENT DU PENDIT	1	1
LA CHAPELLE AUZAC	2	2	SOULLAC	2	5
LADIRAT	1	1	SOUSCEYRAC EN QUERCY	3	2
LAMOTHE FENELON	1	1	STRENQUELS	12	12
LATOUILLE-LENTILLAC	2	1	TAURIAC	1	2
LAVERGNE	1	2	TEYSSIEU	2	2
LE ROC	3	4	THEGRA	3	2
LUZAC	3	2	VAYRAC	2	5
MASCLAT	1	1			

Les demandes portent sur plusieurs sujets, parfois en relayant des demandes d'administrés :

- Prise en compte du petit patrimoine
- Constructibilité des parcelles
- OAP
- STECAL
- Emplacement réservé
- Modification de zonage
- Changement de destination

**La commission d'enquête est interpellée par les nombreuses demandes formulées par les municipalités qui devront, sans doute, faire l'objet d'une concertation avant l'approbation du PLUiH.**

## ***2.2 Avis sur les éléments du bilan***

Le projet est porté par les prescriptions de la loi ALUR du 24 mars 2014 instaurant le transfert automatique de la compétence en matière d'urbanisme aux communautés de communes à compter du 27 mars 2017.

L'ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme s'applique aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

La prise en compte des documents supérieurs dans le projet écarte de fait le SRADETT Occitanie au prétexte que les prescriptions de ce schéma sont intégrées au SCoT. Cette position pose problème puisque le SCoT a été adopté avant l'adoption de ce schéma supérieur et ne peut avoir pris en compte les règles et les objectifs de celui-ci.

La CE considère le projet conforme à la réglementation à condition qu'il prenne en compte les remarques énumérées ci-dessous dans le bilan.

L'élaboration de ce projet s'articule sur une refonte de la cartographie impliquant un nouveau zonage plus économe en foncier, accompagné par de nombreuses OAP et une multitude de changement de destination. Cette sobriété foncière reflète une volonté d'organiser et hiérarchiser l'urbanisation dans l'esprit de la loi du 22 août 2021 Climat et résilience. Les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Ce postulat d'intérêt général est l'objet d'une grande attention de la CE afin de s'assurer qu'il est effectivement dans l'intérêt de tous. Ses avis émis résultent du bilan, avantages / inconvénients dûment justifié et motivé.

Afin de fonder son opinion et donner un avis éclairé et circonstancié, la CE a jugé nécessaire d'obtenir des justifications ou avis de CAUVALDOR sur certains points du dossier ou contre-propositions du public. Elle a rédigé un PV de questions qui a été inclus dans le procès-verbal de synthèse thématique généralités. Ce document a été remis en même temps que le PV des 5 secteurs à CAUVALDOR qui y a répondu de façon exhaustive. Cela a permis une meilleure prise en compte, tant des requêtes et contre-propositions du public que des motivations argumentées du responsable du projet.

A l'issue de son travail d'analyse, la CE estime que le projet de PLUi-H de CAUVALDOR objet de la présente enquête publique bien que largement imparfait est satisfaisant.

La CE n'a trouvé aucun motif majeur justifiant un avis négatif global.

Elle estime que le projet répond aux exigences de la loi et traite l'ensemble des domaines imposés par celle-ci.

Elle n'a pas identifié d'incohérence avec les documents supérieurs avec lesquelles il doit être compatible notamment le SRADDET et le SCoT. Malgré une absence d'analyse vis à vis du SRADDET document trop vite écarté, certaines règles de celui-ci doivent faire l'objet d'une analyse fine pour une prise en compte effective de celles-ci.

Elle a relevé plusieurs points positifs mais également de nombreux autres qu'elle a estimés négatifs, ce qui est normal dans un projet aussi important regroupant 77 communes, avec des sujets très variés.

La CE présente ci-après, sous forme de liste, une synthèse des aspects positifs et négatifs établis suite à l'analyse, des grands thèmes généraux du projet, des requêtes propres à chaque commune mais aussi des avis émis par la MRAe, les PPA, les PPC et les communes membres

### **Points positifs :**

- le projet est complet et traite bien tous les aspects imposés par la loi ;
- le projet est compatible avec le SCoT ;
- c'est un projet intercommunal qui ne regroupe pas les documents d'urbanisme existants
- l'élaboration du projet a fait l'objet d'une réelle concertation avec le public ;
- un effort est engagé pour atteindre les objectifs de taux de logements sociaux résultant de l'article 55 de la loi SRU ;
- la création d'OAP thématiques, malgré quelques imperfections, marque la volonté de préservation du cadre de vie des habitants et de l'environnement ;
- la consommation d'espaces agricoles et naturels est freinée malgré une ouverture sur les périphéries ;
- la trame verte et bleue, les continuités écologiques sont globalement prises en compte ;
- la préservation du patrimoine architectural et paysager est recherchée avec les PDA et les changements de destination ;
- la cohérence du développement de l'urbanisme est assurée par la création d'OAP ;
- la prise en compte de nombreux changements de destination devrait permettre la revitalisation des milieux ruraux

### **Points négatifs :**

- Absence d'analyse de la prise en compte des règles du SRADDET Occitanie sur les centralités (4), l'équilibre population-emploi (9) la sobriété foncière (11), agriculture (13) ou encore les ENR (20) ;
- le règlement écrit présente des imperfections avec une répartition sur 6 secteurs géographiques dont il est difficile de comprendre l'intérêt tant les différences sont mineures ;
- le règlement ne prend pas suffisamment en compte la présence des habitants en place ;
- les limites communales sont encore trop présentes dans certains choix de zonage ;
- le règlement graphique présente trop d'erreurs matérielles et manque de justification sur le choix du zonage N ou A.
- des exploitations agricoles sont fragilisées par un zonage N ou Ap non justifié ;
- des hameaux anciens sont classés en zone naturelle sans justification ;
- l'outil OAP est utilisé abusivement dans quelques cas sans justification, voir à l'encontre des souhaits des propriétaires sans concertation conduisant à un blocage des parcelles constructibles.
- l'outil OAP génère pour les propriétaires concernés, une incertitude excessive sur le statut de leur parcelle ;
- la densification n'est pas programmée sur les centres bourgs et ne prend pas en compte l'aspiration des habitants.
- la justification des choix n'est pas claire ;
- la consommation d'espace est mal contrôlée trop d'ouverture pas assez de densification ;
- la répartition des logements sociaux est insuffisamment précise ;
- l'utilisation des outils de classement ne respecte ni l'équité entre citoyens ni leur bonne information (limites de zonage, servitudes, ...) ; il n'existe pas un processus défini, maîtrisé de choix classement ;
- les problèmes de circulation et de déplacement sont insuffisamment pris en compte ;
- le projet n'a aucune action sur le rapprochement emploi/habitat ;
- l'accueil des nouveaux habitants surestime l'évolution démographique ;
- le projet ne recueille pas une bonne adhésion des élus communaux ;

## **Bilan**

Le bilan reste mitigé :

- entre la volonté des élus à harmoniser les différents documents d'urbanisme, prendre en compte les différents enjeux de préservation de l'environnement et des activités agricoles et présenter une réelle volonté de développement des territoires
- et les nombreuses imperfections du document

### **2.3 Avis global de la commission d'enquête**

La CE considère que, sur le plan technique, des améliorations doivent être apportées au projet. Ces améliorations sont présentées sous forme de réserves et recommandations dans l'avis émis ci-après. Les changements engendrés par ces réserves et recommandations ne devraient pas remettre en cause l'équilibre général du PLUi-H.

La commission d'enquête considère qu'il s'agit d'une première étape dont la maturation a pris des années et reconnaît la difficulté de l'exercice sur un territoire aussi vaste avec des problématiques variées.

La commission d'enquête émet donc un **avis favorable** sur le projet de PLUiH et l'abrogation des 20 cartes communales du territoire de CAUVALDOR, considérant l'avancée significative que représente ce PLUiH tout en mettant en avant les nombreuses imperfections du dossier et l'incohérence de certaines dispositions.

### **2.4 Réserves et recommandations**

#### **Généralités**

##### **Avis de la MRAe, des PPA et des communes :**

- Sous réserve de la prise en compte des avis des PPA et de la MRAe en y répondant point par point de façon approfondie et justifiée et en vérifiant, in fine, la cohérence et l'équilibre du projet ;
- Sous réserve de justifier certaines OAP et STECAL
- Sous réserve de la prise en compte des nombreuses demandes des communes lors de concertations avec les élus.

##### **Traitement des contributions du public :**

- Sous réserve que soient précisées les réponses apportées par CAUVALDOR dans le mémoire en réponse aux PV de synthèse.

##### **Règlements écrits**

- Sous réserve que la Communauté de communes rédige une note de couverture couvrant les six Règlements écrits, précisant concrètement quelles sont les différences entre les six documents.

##### **Règlement graphique :**

- Sous réserve de reclasser en zone agricole les zones classées en N par erreur.
- Sous réserve de reclasser en zone constructible les fonds de parcelles classées abusivement en zone agricole sans possibilité de les cultiver (clôtures, aménagement de loisirs des propriétaires etc..).
- Sous réserve de reclasser en zone constructible les hameaux répondant aux critères d'une zone urbanisée.

- Sous réserve d'effectuer une analyse fine des changements de destination avec un décompte du potentiel réel logement.
- Sous réserve d'inscrire au PLUiH les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR selon les prescriptions de la règle 20 du SRADDET Occitanie.
- Sous réserve du respect de la règle 13 Agriculture du SRADDET Occitanie : Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles.

## **Recommandations**

La Commission d'enquête **recommande** à CAUVALDOR de mettre à jour l'état actuel et envisagé d'installations d'énergies renouvelables. Le sujet étant considéré comme prioritaire au niveau national et départemental, et ces sujets ayant un impact potentiel important sur les paysages, il y aura lieu de les superviser de manière pro-active.

La Commission d'enquête **recommande** à CAUVALDOR de vérifier systématiquement que le règlement graphique corresponde à la réalité en commençant à corriger les erreurs matérielles soulevées à l'enquête.

La Commission d'enquête **recommande** à CAUVALDOR de faire pour le petit patrimoine comme pour les changements de destination, c'est-à-dire revoir la liste, la compléter, la corriger et consolider le résultat et de procéder lors d'une prochaine modification du document d'urbanisme à une meilleure prise en compte du petit patrimoine sur l'ensemble du territoire.

La commission d'enquête recommande de prendre en compte les points suivants :

- Reclasser en zones N ou A les secteurs déconnectés de la trame urbaine.
- Renforcer les études environnementales.
- Établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation.
- Conditionner l'urbanisation à des opérations d'ensemble.
- Reclasser en 2AU les secteurs non desservis par les réseaux.
- Développer des "zones de transition" entre secteurs urbains et agricoles.
- Reclasser certaines zones N en A afin de ne pas entraver l'activité agricole.
- Réserver le classement en « p » aux zones le justifiant strictement.

Les emplacements réservés

La commission d'enquête recommande de vérifier la justification de ces ER tant en surface qu'au titre de leur ancienneté au vu des surfaces d'ENAF impactées.

**Les secteurs.**

### *Secteur 1*

**Alvignac :**

#### Réserve

- Mettre la parcelle 268 à Crozille en zone A (observations R196 et R904)

**Bio**

#### Recommandation

- Vérification du petit patrimoine : parcelle 584 à Vilhès (Observation @133)

**Carlucet:**

#### Réserve

- Apporter une réponse à l'observation @836 à Granges de Carlucet : ER Carl\_004

### Recommandation

- Vérifier la justification de l'ER Carl\_002 aux Granges de Carlucet (observation 856)

### **Couzou**

#### Recommandation

- Bien spécifier que la parcelle 217 à Pounissou est en zone A. (observation R804)

### **Gramat :**

#### Réserves

- Apporter une réponse : sur la parcelle 172 à Roques (observation R288) ; sur la parcelle 610 à Cavagnac- Le Claucou (observation R298) ; sur les parcelles 381 et 592 à Picarel (observation E467) ; sur les parcelles 423 et 424 aux Places Hautes (observation 823) ; aux observations @1120, 1122 et suivantes car la réponse n'a rien à voir avec la question ;
- Passer la parcelle 739 à St Chignes en zone N (question CE observation R289)
- Apporter des réponses à l'observation R337 qui n'est pas sans objet : demande de constructibilité et changement de destination
- Changement de zonage de Np à N et de Ap à A pour un projet photovoltaïque à Lauzou (observation @791 et suivantes)

#### Recommandations

- Mise à jour du RG parcelles 1406 et 1405 à Lauzou (observations @204 et suivantes)
- Justifier : le zonage Np de la parcelle 1267 (observation R292 et question CE) ; le zonage Ap parcelle 1230 à Terrou (observation @479)

### **Lavergne :**

#### Réserves

- Que la parcelle 106 à Pech Bouygues reste en zone A comme inscrit dans le RG (observation @60)
- Supprimer la parcelle 110 à Baylissou de la constructibilité suite à la demande de la CA (observation 90)
- Redéfinir et diminuer le zonage Ap sur l'ensemble de la commune : avis PPA et commune

#### Recommandations

- Mettre à jour le petit patrimoine recensé par la commune (observation 90)
- Positionner la zone Alt et modifier le positionnement des bâtiments agricoles au nord de la commune (observation 90)

### **Miers**

#### Réserves

- Passage en zone A des parcelles 77 et 78 à Bouyrissac pour le projet de création d'une truffière (observations R56 et @1089)
- Passage pour partie seulement de Ap à A des parcelles 159 et 161 au Batut (observation 138 et suivantes) ; idem parcelle 278 à Lecusses (observation @166)
- Passage en zone A des parcelles 302 et 309 à Pouène (observation @312 et suivantes)
- Élargissement de la zone A autour du bâtiment agricole situé sur les parcelles 35 et 36 aux Embarrières (observation @769)
- Apporter une réponse aux questions de la commune retranscrites par la CE aux observations @986 et @1089

#### Recommandations

- A Pouène corriger l'erreur du carré rouge de la grange mal placée comme le demande la municipalité (observation @1089) passer une partie de la parcelle 312 en N plutôt que A.
- Procéder au changement de destination à Pougens parcelle 457 (observation @695)
- Mettre un bout de la parcelle 328 en U aux Ségalas afin de réaliser le projet (observation @777)

## **Padirac**

### **Réserves**

- Classer en monument naturel le site du gouffre et réseau souterrain. De plus, prendre en compte l'avis des ABF et de la MRAe afin de protéger ce site classé « envahi d'installations touristiques et commerciales » (observation 1128)

### **Recommandations**

- Agrandir la zone A autour des bâtiments des parcelles 19-20-21 au Camp de Gleye pour la réalisation du projet de l'agriculteur (observation R900).  
- Revoir question 3 de l'observation R900 car erreur sur la parcelle 182 à Pradel.  
- S'agissant de la requête R943 pour l'exploitation du Grand Hôtel, les parcelles sont bien en Ult mais une réserve doit être portée pour certaines parcelles du fait du projet porté par la société du gouffre.

## **Rignac**

### **Réserves**

- Supprimer l'OAP AU 067 (observation R108 et suivantes)  
- Répondre à l'observation R955 de M. le maire de la commune.

### **Recommandations**

- Mettre à jour le RG sur les parcelles 423 et 424 au Causse de Roumégouse (observation R183)  
- Vérifier le zonage U des parcelles 426, 428 à Roumégouse (observation R307)  
- Positionner la maison de pierre sur le RG, parcelles 186-187 à Darnis Bas (observation R1086)

## **Rocamadour**

### **Réserves**

- Repenser tout le zonage du hameau de gare « l'une des portes d'entrée du territoire amadorien », avec la zone aussi 2AUx dont la MRAe dit qu'elle est contraire au schéma directeur du grand site de Rocamadour. Idem pour la DDT qui insiste sur un paysage de qualité et des mobilités douces. (Observations @35, @40 et suivantes)  
- Répondre à l'observation @37 en justifiant le choix, parcelle 181 (au-dessus de l'OAP AU 078)  
- Mieux cadrer et prendre en compte l'avis de la MRAe pour la zone 2 AUlt à Cloup Mary (observations @140, R348 et suivantes)  
- Supprimer l'OAP AU 079 (observation R189 et avis PPA)

### **Recommandations**

- Répondre exactement à la question posée à l'observation R315 et R882 ; ainsi qu'à l'observation @483 à la Mude

## **Thégra**

### **Réserves**

- Justifier le maintien de l'OAP AU169 aux Claux en s'appuyant sur les avis PPA, et les remarques de la commune (observations R64 mais aussi @756 et 759)  
- Supprimer l'OAP AU 170 qui compromet l'exploitation agricole à Jouandeau (observation R802)

### **Recommandations**

- Reprendre la réponse à l'observation @1037 et remplacer le zonage Uc par Ub s'il y a lieu en fonction du RE à Gaule

## ***Secteur 2***

## **Commune de AUTOIRE**

### **Réserves**

N°396 :

**Réserve :** CE demande le classement PARTIEL de cette parcelle côté Nord, pour autoriser une continuité/un alignement avec les parcelles constructibles 1072 et 693.

N°654

**Réserve,** car il n'est pas répondu à la question de l'administré s'il peut rénover la ruine sur la parcelle 564 puisque la parcelle 565 ne fait qu'environ 400m<sup>2</sup>

RD1206

Dont acte pour la réponse à l'OAP mais réserve pour l'absence de réponses aux questions du demandeur concernant les parcelles 196, 197 et 331

## **Commune de FRAYSSINHES**

### **Réserves**

N°410 et Voir aussi @416 et 679

La réponse de CAUVALDOR n'a pas de sens: dire que l'on exprime un « avis favorable pour prendre en compte des informations » équivaut à dire que « l'on entend » mais ne dit pas si « l'on écoute ».

Si toutefois CAUVALDOR est favorable au package proposé par Madame la Maire, la CE n'aura pas à exprimer de réserve. C'est plus clair comme ça ? Mais si CAUVALDOR exprime un avis préalable défavorable à une demande formulée (voir @694) dans ce contexte d'échange, la CE exprimera une réserve.

RD 657

Réponse insuffisante de CAUVALDOR car ne portant que sur une parcelle. La demande concerne 9 parcelles : 89,90,91,107,108,109,703,704,705.

Réserve en attendant le complément de réponse

N°694: (voir aussi N°410 et Voir aussi N°416 et 679)

**Suite à la demande collective de modifications exprimée par la Maire de Frayssinhes, la CE estime que CAUVALDOR ne peut pas donner un avis défavorable préalable à toute discussion à cette demande @694 et émet une réserve (voir le non-sens @410 de « prendre en compte des informations »)**

## **Commune de LATOUILLE-LENTILLAC**

### **Réserves**

N°42 complété/doublonné par la N°49 puis par la N°547

Réserve pour clarifier ce dont semble parler CAUVALDOR dans sa réponse :le dossier OAP AU037 inclut la parcelle 1395, alors que la Réponse technique y est défavorable.

N°677 et 992 et 1013

Que signifie la réponse de CAUVALDOR ? On voit bien que la parcelle est en N, et vous répondez « sous réserve ...et qu'il soit en zone N ou A ».

Réserve en attendant la clarification

RD 696

Réserve car réponse erronée de CAUVALDOR : la demande @649 concernait un hangar communal et émanait de la Maire. Il s'agit ici d'une autre personne (nom illisible) et d'un projet de salle des fêtes.

## **Commune de LOUBRESSAC**

### **Recommandations**

N°240 + SOUTIEN DU MAIRE DANS N°1121

Recommandation de la CE : reconsidérer la motivation derrière le traitement différent de la parcelle F1472 en N et la parcelle 1242 juste derrière qui semble identique mais qui est en U.

Revoir aussi la cohérence de cette réponse avec la réponse qui a été donnée à la demande @780

N° 48 du Registre, Société EVEO WATTS 15

La CE prend acte de cette réponse favorable mais note la contradiction avec l'avis @490 sur le même sujet, voir plus haut

N°780

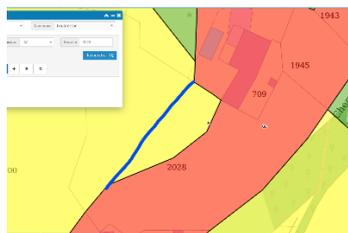
Dont acte, mais Revoir aussi la cohérence de cette réponse avec la réponse qui a été donnée à la demande @240 située juste à côté (Recommandation)

N°1074

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

Page 132 sur 144

L'administré a évoqué des difficultés liées au terrain qu'il n'est pas possible de juger derrière son bureau. La CE recommande de voir si une légère modification comme tracée ci-dessous permettrait de répondre à la demande sans modifier fondamentalement les équilibres urbains.



## **Commune de SAINT-CERE**

### **Réserves**

N° 246. VOIR AUSSI N°907 (Maire) et N°912 (Natixis)

Question très concrète mais réponse à côté de la plaque. La question portait précisément sur 1 parcelle et 1 accès, la réponse évoque une adaptation « dans le sens du projet urbain ». Cela ne veut rien dire, N°1001 et 1048 et 1096 et 1132, voir aussi N°1048 plus avis négatif de l'ABF et 1096 et 1132

Cette réponse vague « réflexion d'intérêt général légitime » n'apporte aucune information de substance. De objections nombreuses ont été formulées. De plus, il y a un avis négatif de l'ABF. La CE exprime par conséquent une réserve

### **Recommandations**

N°106 et N°135

La réponse positive de CAUVALDOR est intéressante, mais comment expliquer la phrase selon laquelle CAUVALDOR ne sait pas si cela se trouve en zone N ou A. Une explication plus claire est souhaitable (recommandation)

N°169

Dont acte dans son attitude positive. Mais il n'y a pas de raison pour cette condition « qui devrait émaner de la commune ». C'est la communauté de communes qui devient responsable de ses choix, y compris d'emplacements réservés devenus superflus. Si CAUVALDOR émet un avis favorable, elle devrait retirer ces ER

N°529

Dont acte. Attention toutefois à ne pas décourager un possible projet hôtelier dans un secteur où quasiment aucun projet économique d'importance n'a été mentionné et où néanmoins la Communauté de Communes espère miraculeusement voir la population augmenter de 6% ou même 7% (recommandation)

N°706

La réponse positive de CAUVALDOR est intéressante, mais comment expliquer la phrase selon laquelle CAUVALDOR ne sait pas si cela se trouve en zone N ou A. Une explication plus claire s'impose (recommandation)

## **Commune de SAINT JEAN LAGINESTE**

### **Réserves**

N°155 et idem N°670 et 1017 de la Mairie (avis contraire)

La CE exprime une réserve car la réponse insuffisante de CAUVALDOR peut être interprétée de manières divergentes. Il y a deux opinions contradictoires sur le devenir de ce terrain. CAUVALDOR doit prendre partie clairement d'une manière ou de l'autre. La CE a noté la position argumentée de la Mairie.

N°1012

La CE émet une réserve et soutient la demande de la Mairie pour trois raisons : 1). Il y a un engagement de l'autorité publique préalable dans le cadre d'un échange qu'on ne peut ignorer. 2), cette exception aurait un impact limité puisque la Commune est en très en deçà de sa capacité autorisée en AU ; et 3), d'autres exceptions sont permises à proximité immédiate, par exemple sur la parcelle 1166, entourée sur 3 côtés par du N et A et traversée par la TVB, qui est néanmoins en U

### **Recommandations**

N°706

La réponse positive de CAUVALDOR est intéressante, mais comment expliquer la phrase selon laquelle CAUVALDOR ne sait pas si cela se trouve en zone N ou A. Une explication plus claire s'impose.

## **Commune de SAINT JEAN LESPINASSE**

### **Réserves**

N° 1131

La CE exprime une réserve en raison de la réponse surprenante de CAUVALDOR ; elle est inexacte, dans la mesure où le PLUiH ne montre aucune construction sur les parcelles 413 ou 414. A revoir donc.

### **Recommandations**

N°22

La réponse de CAUVALDOR surprend si on la compare à toutes les autres réponses sur le linéaire et sur l'accès aux parcelles agricoles. De plus, cette parcelle est traversée par la TVB. La CE prend acte de la réponse de CAUVALDOR mais demande à ce que celle-ci fasse l'objet d'un nouvel examen attentif.

N°683

La CE prend acte de la réponse de CAUVALDOR même si celle-ci interpelle pour au moins trois raisons : 1) le maintien volontaire d'un îlot agricole au beau milieu d'un hameau n'est pas vraiment cohérent avec l'approche générale de compacter le bâti. 2) si le propriétaire déclare que les noyers sont morts et qu'il n'y a pas d'activités agricoles, cela paraît un peu lunaire de déclarer depuis un bureau à Vayrac que CAUVALDOR constate quand même la présence d'un verger. A tout le moins, CAUVALDOR pourrait se déclarer disponible pour vérifier le véritable état de la parcelle. 3) Enfin, l'attribution d'un quota de logements standardisé par commune n'est pas un argument suffisant dans la mesure où, par définition, une communauté de communes doit engager une réflexion pour large que celle de la commune. La CE recommande de reconsidérer ce dossier

N°1052

La CE questionne la qualité de la réponse de CAUVALDOR, puisque l'on parle ici d'un terrain non-bâti sur lequel la réponse précise que « les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N ». Cela laisse supposer que la demande de l'administré n'a peut-être pas été étudiée attentivement, et peut-être pas non plus la logique de celle-ci de combler le seul espace vide d'une continuité. La CE recommande donc de réétudier ce dossier

## **Commune de SOUSCEYRAC EN QUERCY**

### **Réserves**

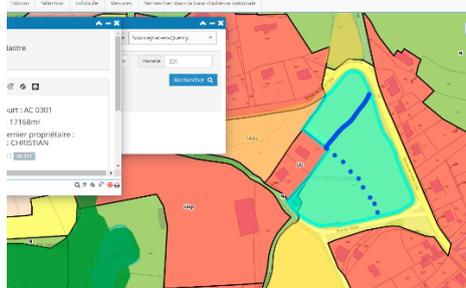
N°44 (Deuxième demande)

**Réserve** car CAUVALDOR n'a probablement pas compris la question. Il n'y a pas de demande de construction, d'extension ou d'annexe, mais on parle ici de la possibilité de créer un accès sécurisé à la route ou le chemin depuis la parcelle faisant l'objet du changement de destination. Un classement même très partiel en Ub devrait être considéré pour ce faire.

N°473

Deuxième demande, AC301

Réserve pour la seconde AC301 pour laquelle la CE propose une alternative limitée en espace qui ne dénoterait pas dans le caractère éclectique de l'environnement local :



### **Recommandations**

Demande 4 :et N°520 identique

Parcelle 266 sur Boussac :

Dont acte. Vue la particularité de la situation et notamment un délai qui risque d'expirer, la CE recommande à CAUVALDOR de faire preuve de réactivité, d'inviter la commune de Sousceyrac-en-Quercy à en informer directement l'administré et de ne pas se satisfaire de la seule publication des réponses lors de l'approbation du PLUiH. Recommandation

N°1046

Surprise pour la deuxième partie de réponse (à partir de Avis défavorable ...) sur des parcelles en U qu'un vent mystérieux provenant du cirque d'Autoire a fait atterrir à Sousceyrac-en-Quercy. Erreur à corriger. (voir @1045)

### *Secteur 3*

#### **Commune de BALADOU**

##### **Réserves :**

Observation n°960

La demande porte sur une modification d'un changement de destination.

Observation n°1101

Demande d'installation ENR sur la parcelle A408 à préciser car elle classée en Ap et CAUVALDOR cite un zonage Npv qui doit être défini.

##### **Recommandation :**

Observation n°226

La CE recommande de faire préciser cette demande de STECAL pour motothérapie.

#### **Commune de BETAILLE**

##### **Réserves**

Observation n°1176

Basculer toutes ces parcelles en A du fait de la présence de bâtiments et/ou accepter un changement de destination si nécessaire.

Observation n°1199

Les demandes de M.MIELVAQUE et Mme CASTEL sont restées sans réponse.

#### **Commune de CARENNAC**

##### **Réserves**

Observation n°634

La demande de classement en U des hameaux de la plaine devra être réexaminée compte tenu de l'ambiguïté de la réponse formulée par CAUVALDOR sur le mémoire en réponse au PV de synthèse thématique.

##### **Recommandation**

Observations n°640 1145 et 1201

Vérifier l'enjeu agricole et prendre contact avec le contributeur sur son projet de centre médicalisé.

#### **Commune de CAVAGNAC**

##### **Recommandations :**

Observation n°647

Position de CAUVALDOR à revoir s'agissant d'une demande ne portant que sur 1000m2 en prolongement d'une zone urbanisée.

Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

Page 135 sur 144

Observation n°908  
Réévaluer la demande s'agissant d'un site Natura 2000.

### **Commune de CRESSENSAC-SARRAZAC**

#### **Réserves :**

Observations n°765 - 982  
Position de CAUVALDOR à argumenter sur la mise en place d'un STECAL pour une activité commerciale sans rapport avec l'agriculture.

Observation n° 782  
La réponse ne concerne pas la parcelle objet de la contribution : demande à réexaminer.

Observation n°820  
CAUVALDOR n'a pas répondu aux demandes du Maire.

Observations 431 et 921  
Ambiguïté de la réponse formulée par CAUVALDOR sur le PV de synthèse thématique.

Observation n°1091  
Il n'y a pas de bâtiment sur la parcelle.

Observation n°1104  
CAUVALDOR ne prend pas en compte la demande de déclassement d'une zone U pour permettre la constructibilité sur 549 m2 d'une parcelle voisine.

Observation n°1212  
Cette réponse concerne-t-elle la parcelle AW124 ou la demande de STECAL ?

Recommandation :

Observation n°530  
La demande mériterait une réponse plus appropriée en lien avec le demandeur.

### **Commune de CREYSSE**

#### **Réserves :**

Observation n°617  
La réponse de CAUVALDOR n'est pas cohérente avec la trame verte et bleue.

Observation n°618  
La parcelle constitue une dent creuse.

Observation n°771  
Réponse de CAUVALDOR partiellement inexacte et en contradiction avec la réponse apportée à la contribution 770.

#### **Recommandation :**

Observation n°465  
Enquête n°24000071 du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024

Vérifier avec le propriétaire sa demande en lien avec le projet d'emplacement d'ER.

### **Commune de LE VIGNON EN QUERCY**

#### **Réserve :**

Observation n°968

CAUVALDOR ne répond pas vraiment à la demande d'extension.

### **Commune de MARTEL**

#### **Réserves :**

Observation n°445

On ne sait pas si la réponse concerne bien toutes les demandes.

Observation n°1108

Réponse non satisfaisante car le changement de destination ne concerne que la parcelle AW77. Avis défavorable pour que la parcelle AW257 soit constructible car éloignée des réseaux, ce qui remet en cause le changement de destination.

### **Commune de SAINT MICHEL DE BANNIERES**

#### **Réserves :**

Observation n°212

Réponse inappropriée. Les demandes portent sur des changements de destination

Observations n°776 et 1044

CAUVALDOR semble considérer que la demande doit venir des propriétaires mais il s'agit d'une question de fond. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au classement en Ux-Ub car porte sur des enjeux agricoles forts.

### **Commune de STRENQUELS**

#### **Recommandations :**

Observation n°437

Vérifier s'il s'agit d'une demande de changement de destination et/ou d'extension.

Observation n°509

Réponse ambiguë de CAUVALDOR et en contradiction avec d'autres demandes du même type : à vérifier.

Observation n°627

Y a-t-il vraiment un bâtiment ou s'agit-il d'une erreur sur la parcelle ?

### **Commune de VAYRAC**

#### **Réserves :**

Observation n°471

Réponse incohérente du fait que les parcelles voisines sont classées en Uc, notamment les parcelles AR 244, AR438 et AR449.

## **Secteur 4**

## **Commune de BIARS SUR CERE**

### **réserves**

#### **@426**

-Sous réserve de classer en zone U la parcelle AI 31 constituant une dent creuse sans aucun intérêt agricole. De même le fond de la parcelle AI 30 et la parcelle AI 29 totalisants 1200 m<sup>2</sup> ne présentent aucun avantage à un classement agricole et doivent passer en zone U.

## **Commune de BRETENOUX**

#### **@2**

-Sous réserve que l'ensemble des parcelles B -173 - 1265 -1267 -1268 -175 – 1101 soient ouvertes à l'urbanisation afin de combler la dent creuse et permettre la densification. En cas de dépassement de la consommation d'espace autorisée, il convient soit de laisser l'ensemble en zone A ou de compenser ailleurs.

#### **@398-1038**

-Sous réserve de fournir des explications sur les enjeux agricoles forts de la parcelle B 284 classée en zone N et non Ap , de positionner précisément la doline afin d'établir le risque réel d'ouverture de la parcelle à la constructibilité. D'ouvrir une bande constructible sur une profondeur de 25 m depuis l'axe de la voirie en cas d'absence de la démonstration d'enjeux agricoles forts et de danger par la proximité d'une doline.

#### **@444**

-Sous réserve du classement en zone Uc du haut de la parcelle C 651 qui devra l'être entièrement si CAUVALDOR ouvre comme il semble le vouloir les parcelles C80-81 et 388 ( cf. réponse à observation 848).

#### **@848**

- sous réserve de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles C 651 et C 257 et du maintien en zone A des parcelles C82 C81 et C388.

## **Commune d'ESTAL**

#### **@542-861**

-Sous réserve de revoir l'ensemble du règlement graphique pour corriger le classement en N de la quasi-totalité de la commune sans tenir compte des exploitations agricoles existantes. Si cette erreur est reconnue dans le mémoire réponse au PV thématiques ce n'est pas le cas au mémoire réponse sur la commune d'Estal.

## **Commune de Girac**

#### **@92-120**

-Sous réserve de combler la dent creuse par le classement en zone Uc des parcelles B 1023 et 1024 dans la logique de l'ouverture des parcelles contiguës B 1021 - 1022- 441- 442- 444.

## **Commune de Prudhomas**

#### **@103-104-105**

-Sous réserve de supprimer l'OAP AU144 dont les 3/4 de la superficie amputent fortement une entreprise agricole en exploitation.

#### **@243**

-Sous réserve du classement en zone N des parcelles forestières B 271 -274 – 227 – 257 – 258 et C 337.

## **Commune de Saint-Michel-Loubéjou**

#### **@279**

-Sous réserve du reclassement en zone Ub de la totalité des parcelles A 1362 et A 1341 qui ne représentent aucun enjeu agricole.

## **Commune de Tauriac**

**@282**

-Sous réserve que la parcelle AC 160 soit classée en zone U

Sous réserve du classement en zone Uc de la parcelle AD 641 et de la prise en compte pour étude de la demande de l' élu de Tauriac.

**@993**-sous réserve de prendre en considération la demande de révision de zonage d'un élu qui est des zones urbanisées classées en N, rapidement rejetée au motif erroné de manque de précision.

### *Secteur 5*

## **Commune de CALES**

**Obs. N°356 :**

**RESERVE :** avis favorable pour une autorisation de construire sur la parcelle A 159, dent creuse au sein d'une zone Uc.

## **Commune de LACAVE**

**Obs. N° 1006-1 :**

**RÉSERVE :** avis favorable pour une autorisation de construire sur la parcelle E 304 (hameau de Meyraguet) dans la continuité de la zone UC mitoyenne.

**Obs. N° 1095 :**

**RÉSERVE :** avis favorable pour une autorisation de construire sur la parcelle EN 761 (hameau de Meyraguet) dans la continuité de la zone Uc mitoyenne.

## **Commune de LANZAC**

**Obs. N° 573 :**

**RÉSERVE :** avis favorable pour une autorisation de construire sur les parcelles ZE 32 et 338 dans leur partie basse sur 1500 m<sup>2</sup> environ en raison de la disposition en dent creuse dans un secteur à l'urbanisation lâche.

**Obs. N° 1162 :**

**RÉSERVE :** avis favorable pour autoriser l'implantation d'habitations légères (Tin house – 20 m2) sur les parcelles A 14/58/1460/1462 (STECAL ?).

## **Commune de LOUPIAC**

**Obs. N°61 :**

**RÉSERVE :** avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle I 409, dent creuse en secteur Uc.

## **Commune de MASCLAT**

**Obs. N° 604 :**

**RÉSERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle A 1038 car l'urbanisation est déjà linéaire et cela comblera une dent creuse.

### **Commune de NADAILLAC-de-Rouge**

**Obs. N° 386 :**

**RÉSERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle A 2066 car l'urbanisation est déjà linéaire.

**Obs. N° 569**

**RÉSERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle A 1253 car à proximité immédiate d'une zone U et en dent creuse.

### **Commune de REILHAGUET**

**Obs. N° 1155**

**RÉSERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle E 624 en continuité de la zone Ua/Uep.

### **Commune de SOUILLAC**

**Obs. N°152**

**RÉSERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle AM 506 située en dent creuse au sein d'une zone Uc.

### **Commune de SAINT SOZY**

**Obs. N°812**

**RESERVE** : avis favorable pour une autorisation à construire sur la parcelle C 397 (dent creuse)

## **3.CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES PDA**

### ***3.1 Avis sur le projet***

#### ***3.1.1 Généralités***

Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) consiste à définir les immeubles ou l'ensemble d'immeubles formant avec un monument historique, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur et son protéger à ce titre.

L'ABF

le PDA est destiné à la protection des abords des monuments historiques. Il recentre l'avis de l'ABF sur les enjeux les plus sensibles des monuments notamment dans le champ de visibilité. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative sur proposition de l'ABF, après enquête publique.

La présente enquête concerne les monuments suivants :

\*le monument aux morts de la commune de Gramat

\*autour des monuments historiques de la commune de Prudhomat

- Château et église de Castelnau-de-Bretenoux
- Eglise de Benneviolle
- Eglise de l'ancien prieuré de Félines
- Eglise de Maday.

\*autour des monuments historiques des communes de Saint-Céré et Saint-Laurent-Les-Tours.

- Château et tour de Saint-Laurent.
- Maison consulaire.
- Maison Louis XIII
- Eglise Sainte Spérie.
- Hôtel Puymule
- Maison à pans de bois
- Eglise des Récollets

### 3.1.3 Consultation des propriétaires

Tous les propriétaires ont été contactés par courrier recommandé en date du 14 octobre 2024, avec accusé de réception dont la preuve des envois et des réceptions figure en annexe du rapport.

Il s'agit de :

Propriétaire	Référence de l'envoi	monument	retour
<b>Monsieur le président du conseil départemental du Lot</b> Avenue de l'Europe Regord BP 291 46005 CAHORS Cedex 9	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4326 4	<b>château et tours de Saint-Laurent à Saint-Laurent-Les-Tours</b>	Pas de réponse
<b>Monsieur le maire de la commune de Prudhomat</b> 193 Bonneviolle 46130 Prudhomat	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4327 1	<b>château et de l'église de Castelnau-de-Bretenoux et de l'église de Bonneviolle</b>	Pas de réponse
<b>Monsieur le président de l'association Diocésaine de Cahors</b> 134 rue F Suisse 46000 Cahors	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4328 8	<b>l'église de l'ancien prieuré de Félines</b>	Retour diocèse par courrier avis favorable.
<b>Monsieur le Maire de Gramat</b> 3 place du Four 46500 Gramat	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4329 5	<b>monument aux morts de la commune de Gramat.</b>	Envoi délibération favorable
<b>Monsieur Germillac Christian</b> 2 place de l'Église 46400 Saint-Céré	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4330 1	<b>l'hôtel Puymule à Saint-Céré</b>	Pas de réponse
<b>Monsieur Martinhac Francis</b> Impasse du 19210 Lubersac	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4331 8	<b>maison d'angle à pans de bois</b>	Pas de réponse
<b>Monsieur le Maire de Saint-Laurent- les-Tours</b> 43 avenue Maynard 46400 Saint-Céré	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4334 9	<b>maison consulaire, église des Récollets, église Sainte Spérie</b>	Pas de réponse
<b>Monsieur le Maire de Saint-Céré</b> 43 avenue Maynard	<b>courrier AR</b> N°1A 215 139 4320 2	<b>maison consulaire, église des Récollets, église Sainte Spérie</b>	Pas de réponse

<b>46400 Saint-Céré</b>			
<b>Monsieur et ou Madame Reumaux-Miramont Dominique 25 avenue Duquesne 75007 Paris</b>	<b>courrier AR N°1A 215 139 4332 5</b>	<b>maison Louis XIII à Saint-Céré</b>	Pas de réponse
<b>Mr le président du conseil départemental du Lot Avenue de l'Europe Regord BP 291 46005 CAHORS Cedex 92</b>	<b>courrier AR N°1A 215 139 4333</b>	<b>du pont de Maday à Loubressac.</b>	Pas de réponse

Les communes concernées ont toutes délibéré sur le projet et émis un avis favorable à l'élaboration du projet de PDA.

### 3.1.4 Avis de la commission d'enquête

-Saint-Laurent-Les-Tours/Saint-Céré :

La CE a enregistré la demande de Mr Antoine Cavalier qui souhaite modifier le périmètre des abords en limite de Saint-Céré et Saint-Laurent-les Tours. Il estime que les parcelles (section AN) 440, 442, 229 à 240, 564, 578 et 579 dans le périmètre délimité des abords ne sont visibles d'aucun des 7 monuments protégés du centre-ville.

Cette requête a été transmise à CAUVALDOR dans le PV de synthèse généralités. La réponse n'est pas satisfaisante, la CE aurait souhaité que l'ABF soit consulté avant rédaction du mémoire. **Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

La délimitation du périmètre constitue une protection efficace et cohérente des 7 monuments concernés. Sauf avis contraire de l'ABF sur la visibilité des parcelles mentionnées par le requérant, la CE est favorable au périmètre tel qui est défini dans le dossier mis à l'enquête.

-Gramat, aucune observation n'a été recueillie sur le PDA du monument aux morts de Gramat. La CE estime ce périmètre adapté au monument et à sa protection. Elle est favorable au projet dans sa configuration proposée dans le dossier mis à l'enquête.

-Prudhomat/Loubressac. La CE a été destinataire d'un retour de courrier à l'avis au propriétaire par le diocèse de Gramat qui est favorable à cette protection.

La CE n'a reçu aucune autre réponse ou observation concernant l'un des quatre monuments proposés à la protection par le projet de PDA. La CE est favorable au projet dans la version proposée au dossier pour les quatre monuments de la commune.

La réglementation applicable à l'élaboration des projets de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), ayant été respectée et l'enquête s'étant déroulée conformément à la législation en vigueur.

Le projet de PDA a un impact positif sur la préservation des 12 monuments sur les 3 communes concernées. Le projet ne porte pas atteinte au droit des riverains ou des personnes impactées par les périmètres proposés. La protection du patrimoine et la mise en valeur du patrimoine est bien prise en compte par ce projet et constitue le motif parfaitement justifié des PDA. La CE émet un avis favorable aux 3 projets de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques des communes de Gramat, Prudhomat, Saint-Céré et Saint-Laurent-Les-Tours, avec la réserve reportée ci-après.

### 3.1.5 Réserve

Sous réserve du recueil de l'avis de l'ABF concernant la demande formulée au registre @170 concernant la visibilité des parcelles AN 440, 442, 229 à 240, 564, 578 et 579 sur la commune de Saint-Céré.

Le 6 janvier 2025



Bruno GALIBER D'AUQUE



Patrick LEGRAND



Laurent MERCY

Isabelle ROUSTIT



Wouter VAN DE JT RI

