



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES LOT ET TOLZAC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification simplifiée N°2 du PLUI approuvée
par délibération du conseil communautaire
en date du 11/12/2025

Mme. la Présidente : Line Lalaurie

La Présidente de la Communauté de communes
Lot et Tolzac,

Line LALAURIE

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE		
1.	<u>PREAMBULE</u>	2
2.	<u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u>	3
2.1. -	CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE : RECLASSER EN ZONE A UNE PARCELLE CLASSEE EN ZONE N A CHARRAU (HAUTES-VIGNES).	3
2.2. -	AJOUTER UN CHANGEMENT DE DESTINATION A LAPOURCAL (CASTELMORON)	4
2.3. -	MODIFIER LA DESTINATION D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION A MANDREAU (VERTEUIL)	6
2.4.-	AJOUTER LA PROTECTION D’UN ARBRE REMARQUABLE A SAINT PIERRE DE CAUBEL (PINEL HAUTERIVE)	7
3.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	8
4.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	9
4.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	9
4.2.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	9
4.3.	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES	10
5.	<u>L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	10
6.	<u>CONCLUSION</u>	10

1. PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de Communes de Lot et Tolzac a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 janvier 2020, modifié par délibération du Conseil Communautaire le 10/03/2022, révisé en dates du 10/03/2022 et du 12/10/2022. La dernière procédure est une modification simplifiée approuvée en date du 16/12/2024.

Le Conseil Communautaire compétent en matière d'urbanisme a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLUi par arrêté en date du 25/07/2025.

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle.
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

Au vu du contexte réglementaire et des modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Le présent dossier présente la modification simplifiée N°2 du PLUi qui consiste à :

- Corriger une erreur matérielle : reclasser en zone A une parcelle classée en zone N à Charrau (Hautes-Vignes).
- Ajouter un changement de destination à Lapourcal (Castelmoron)
- Modifier la destination d'un changement de destination à Mandreau (Verteuil)
- Ajouter la protection d'un arbre remarquable à Saint Pierre de Caubel (Pinel Hauterive)

Les documents graphiques modifiés sont présentés en pièce 3.

2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. - Corriger une erreur matérielle : reclasser en zone A une parcelle classée en zone N à Charrau (Hautes-Vignes).

Les justifications :

La parcelle C n° 299 sur la commune de Hautes Vignes doit être reclassée en zone A afin de permettre le développement de l'activité agricole sur ce secteur de Charrau.

Le hangar agricole a été autorisé suite au dépôt du permis de construire en date du 8 décembre 2006, mais le cadastre n'a pas été mis à jour lors de l'élaboration du PLUi en 2020.

Ainsi lors de l'élaboration du PLUi une zone N a été créée du fait de l'absence du bâti sur le cadastre. L'exploitant agricole souhaite faire une extension de ce hangar agricole.

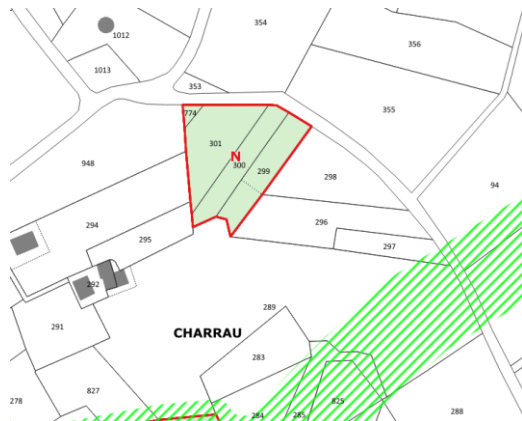
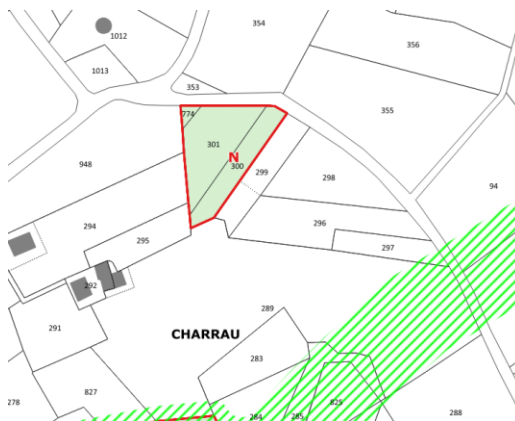
Son projet agricole ne peut se réaliser au regard du règlement de la zone N. C'est pourquoi il est envisagé de réduire la N de 1425 m².



Reclasser
en zone A

La réduction de la zone N est très limitée et ne remet pas en cause Le caractère naturel des parcelles voisines.

La procédure de modification ne réduit pas les surfaces en zone A et N. Elle augmente la zone A de 0.14 ha et réduit la zone N de 0.14 ha. Cette évolution consiste à redéfinir la vocation de la zone au regard de la vocation actuelle du terrain en corrigeant cette erreur matérielle.

Avant modificationModification proposée

Commune de Hautes Vignes

zones	surface avant modification	évolution	surface modifiée
Zone N	158,12 ha	-0,14 ha	157,98 ha
Zone A	716,54 ha	0,14 ha	716,68 ha

2.2. - Ajouter un changement de destination à Lapourcal (Castelmoron)

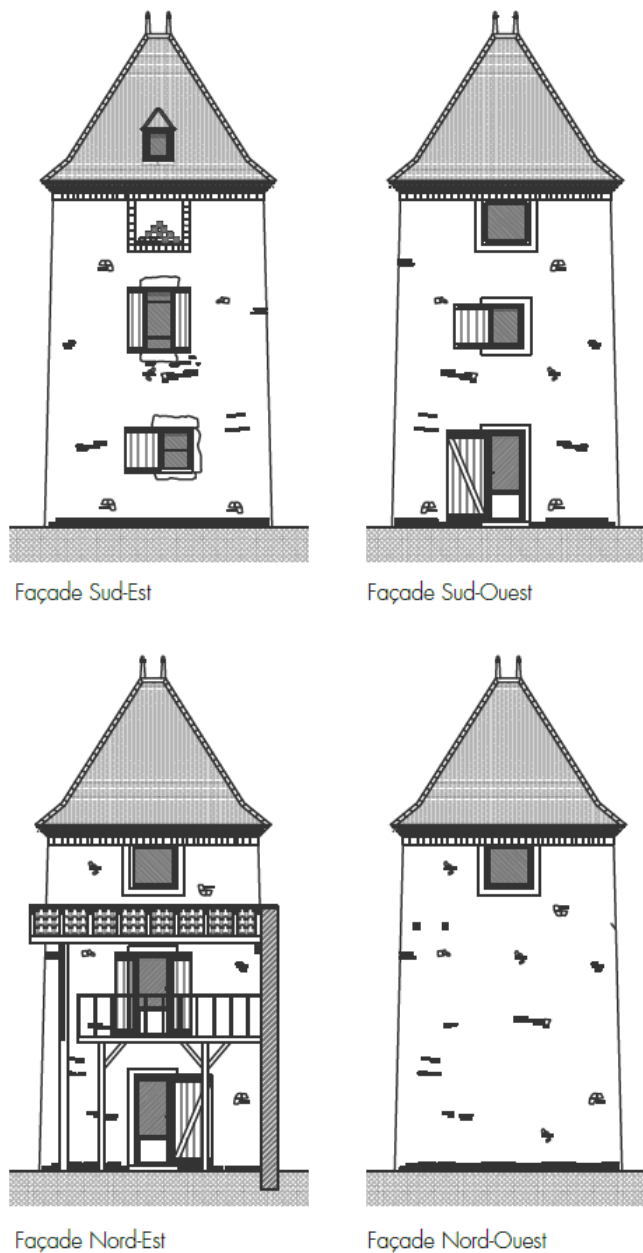
- Le projet et les justifications :

Le propriétaire et agriculteur souhaite changer la destination du pigeonnier pour créer son logement nécessaire à l'exploitation agricole. Il s'agit du fils de l'exploitant qui reprend l'exploitation.

Le bâtiment présente un caractère architectural et patrimonial certain. Il est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité. Il est situé à moins de 100 m des bâtiments d'élevage.

La liste des changements de destination est complétée par cette identification (étoile rouge) qui porte le n°76.





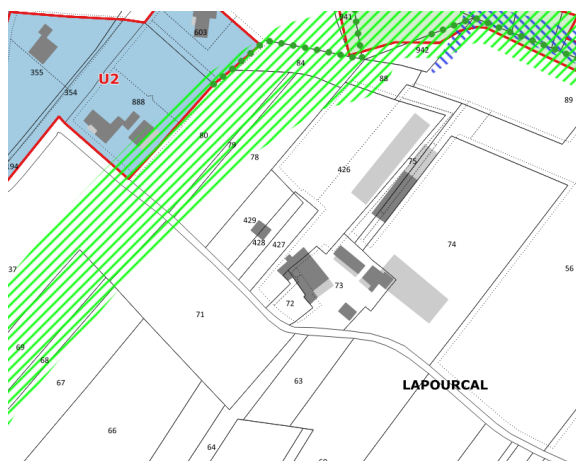
Présentation du projet :

La fragilité du pigeonier nécessite une intervention urgente et coûteuse pour le GAEC de Lapourcal. La fonction primaire du bâti n'est plus utile pour l'exploitation, c'est pourquoi le changement de destination permettrait donc donner une nouvelle vie à ce bâtiment historique pour la ferme. La vocation d'habitation de ce pigeonier permettra à Nathanaël Bousquet, agriculteur, d'obtenir son propre logement sur l'exploitation.

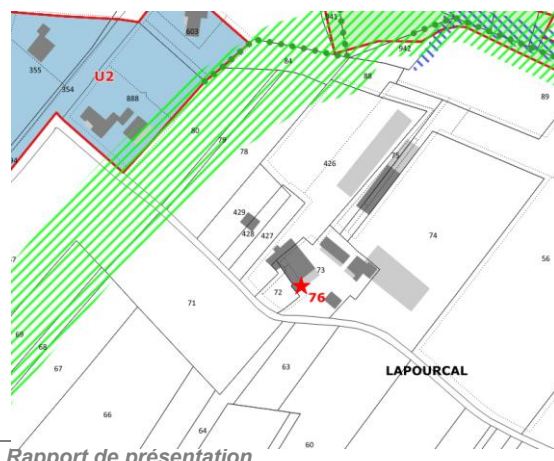
L'objectif architectural de cette intervention est de préserver le plus possible l'aspect du pigeonier actuel. C'est pourquoi la façade Sud-Est gardera ses ouvertures et sa qualité architecturale d'origine. D'autres ouvertures seront créées sur les façades opposées. Ces ouvertures garderont le même principe de composition architecturale : pas plus de trois ouvertures en façade. Les nouvelles ouvertures en partie supérieure s'inscriront dans la continuité de l'emplacement des ardoises anti-rapaces et des trous d'envols. Sous la partie préau un accès reliera le premier étage et la stabulation à l'aide d'une passerelle.

Cette intervention s'inscrira dans une logique de préservation historique du lieu, d'utilisation de matériaux locaux et d'entreprises locales.

Avant modification

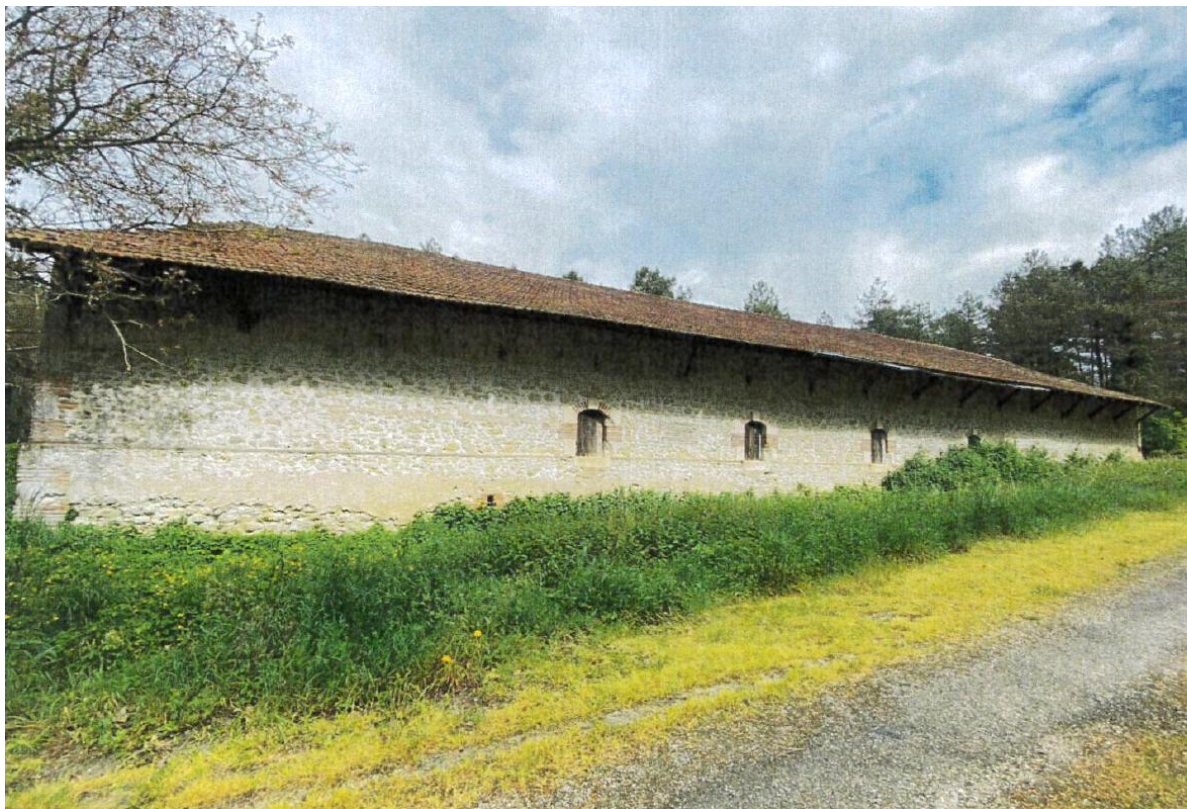


Modification proposée



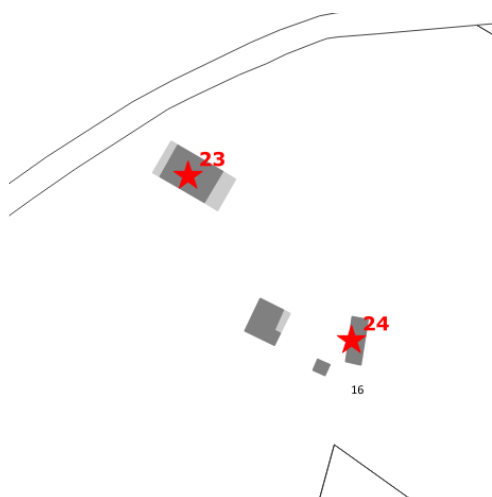
2.3. - Modifier la destination d'un changement de destination à Mandreau (Verteuil)

Une entreprise qui fabrique des poêles à bois écologiques, implantée sur le territoire intercommunal, souhaite s'implanter à Verteuil. L'entreprise est actuellement locataire d'un atelier de 39 m². Cette surface est insuffisante pour se développer. Le bâtiment retenu fait environ 500 m² et sera suffisant pour les besoins de l'entreprise.

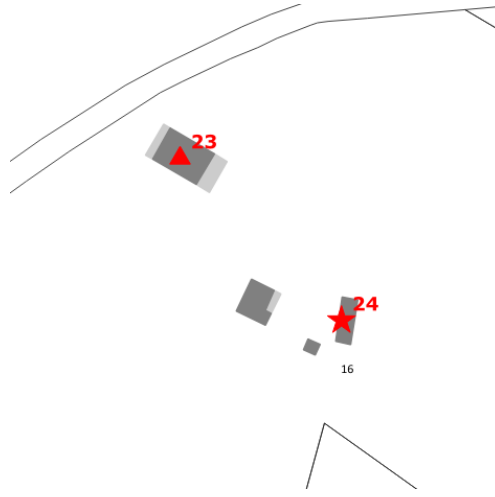


Le bâtiment est déjà identifié pour un changement de destination sous le n°23, mais uniquement pour de l'habitat et de l'hébergement touristique. Il s'agit simplement de lui permettre une destination d'activité économique et artisanale par une identification spécifique (Triangle rouge).

Avant modification



Modification proposée



2.4.- Ajouter la protection d'un arbre remarquable à Saint Pierre de Caubel (Pinel Hauterive)

La commune de Pinel Hauterive souhaite protéger un chêne situé sur la propriété communale.



Cet arbre n'avait pas été répertorié lors de l'élaboration du PLUi en 2020. Il porte ainsi une identification (étoile verte n°22)

Avant modification



Modification proposée



3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les surfaces modifiées par la modification n°2 figurent en vert.

Zones	U1	U1a	U2	U2s	U3	AU1	AU2	AU0	Total	Surface communale	% de la surface
Brugnac	1,12 ha	0,00 ha	2,81 ha	0,00 ha	4,63 ha	0,36 ha	1,23 ha	0,00 ha	10,15 ha	1474 ha	0,69%
Castelmoron-sur-Lot	9,38 ha	7,63 ha	46,61 ha	4,88 ha	12,92 ha	5,55 ha	3,51 ha	2,24 ha	92,72 ha	2325 ha	3,99%
Coulx	0,74 ha	0,00 ha	1,75 ha	0,24 ha	1,07 ha	0,00 ha	1,41 ha	1,07 ha	6,28 ha	1632 ha	0,38%
Hautesvignes	1,35 ha	0,00 ha	6,57 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,20 ha	0,66 ha	0,00 ha	9,79 ha	885 ha	1,11%
Labretonie	2,24 ha	0,00 ha	6,63 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,25 ha	1,92 ha	0,00 ha	12,04 ha	1180 ha	1,02%
Laparade	2,38 ha	4,74 ha	9,42 ha	0,00 ha	5,52 ha	0,00 ha	0,83 ha	2,40 ha	25,29 ha	1622 ha	1,56%
Le Temple-sur-Lot	0,00 ha	4,50 ha	28,29 ha	0,00 ha	27,75 ha	4,95 ha	4,19 ha	0,00 ha	69,69 ha	2402 ha	2,90%
Monclar	3,34 ha	7,40 ha	17,39 ha	2,05 ha	5,19 ha	3,22 ha	0,86 ha	0,53 ha	39,99 ha	2488 ha	1,61%
Montastruc	2,00 ha	0,00 ha	4,90 ha	0,00 ha	3,03 ha	0,00 ha	1,73 ha	0,93 ha	12,58 ha	2177 ha	0,58%
Pinel-Hauterive	3,96 ha	0,00 ha	19,04 ha	0,00 ha	2,89 ha	4,55 ha	0,00 ha	1,27 ha	31,71 ha	1452 ha	2,18%
Saint-Pastour	0,20 ha	3,15 ha	3,74 ha	0,00 ha	7,86 ha	0,00 ha	1,30 ha	0,00 ha	16,26 ha	1691 ha	0,96%
Tombeboeuf	4,17 ha	3,98 ha	22,77 ha	0,00 ha	2,26 ha	1,75 ha	2,30 ha	0,64 ha	37,87 ha	1838 ha	2,06%
Tourtrès	1,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	4,04 ha	0,00 ha	1,21 ha	0,83 ha	7,33 ha	1171 ha	0,63%
Verteuil-d'Agenais	3,36 ha	2,37 ha	10,01 ha	1,19 ha	8,69 ha	2,84 ha	1,31 ha	2,16 ha	31,94 ha	2242 ha	1,42%
Villebramar	1,42 ha	0,00 ha	2,74 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,84 ha	0,38 ha	0,99 ha	6,37 ha	1006 ha	0,63%
Total général	36,92 ha	33,78 ha	182,68 ha	8,35 ha	85,85 ha	26,51 ha	22,84 ha	13,06 ha	410,01 ha	25585 ha	
% des zones U et AU	84,8%					15,2%					

Zones	UX	UY	UL	ULpv	AUY	AUL	AULc	AUS	AUX0	AUY0	AUL0	Total	Surface communale	% de la surface communale
Brugnac	0,00 ha	0,00 ha	0,99 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,99 ha	1484 ha	0,07%
Castelmoron-sur-Lot	20,22 ha	0,00 ha	14,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,92 ha	0,00 ha	1,05 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	38,46 ha	2325 ha	1,65%
Coulx	0,00 ha	2,86 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,78 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	4,64 ha	1640 ha	0,28%
Hautesvignes	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	884 ha	0,00%
Labretonie	1,13 ha	0,00 ha	2,57 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	3,70 ha	1187 ha	0,31%
Laparade	0,00 ha	0,00 ha	5,18 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	7,19 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	12,37 ha	1619 ha	0,76%
Le Temple-sur-Lot	29,49 ha	5,78 ha	32,47 ha	0,79 ha	0,00 ha	10,79 ha	0,00 ha	0,00 ha	8,84 ha	4,37 ha	0,97 ha	93,51 ha	1702 ha	5,49%
Monclar	3,47 ha	4,56 ha	2,90 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,80 ha	0,00 ha	12,73 ha	2420 ha	0,53%
Montastruc	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	2475 ha	0,00%
Pinel-Hauterive	1,18 ha	0,00 ha	2,72 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	3,90 ha	2190 ha	0,18%
Saint-Pastour	0,00 ha	0,49 ha	1,25 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,74 ha	1462 ha	0,12%
Tombeboeuf	0,00 ha	0,00 ha	8,82 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	8,82 ha	1841 ha	0,48%
Tourtrès	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1173 ha	0,00%
Verteuil-d'Agenais	9,98 ha	0,39 ha	5,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	15,37 ha	2240 ha	0,69%
Villebramar	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1007 ha	0,00%
Total général	65,46 ha	14,09 ha	76,16 ha	0,79 ha	1,78 ha	13,71 ha	7,19 ha	1,05 ha	8,84 ha	6,17 ha	0,97 ha	196,22 ha	25650 ha	

Zones	A1	NL	NLc	Npv	Ng	Total	Surface communale	% de la surface
Brugnac	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1484 ha	0,00%
Castelmoron-sur-Lot	0,27 ha	1,33 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,60 ha	2325 ha	0,07%
Coulx	1,11 ha	0,00 ha	0,65 ha	0,08 ha	0,00 ha	1,84 ha	1640 ha	0,11%
Hautesvignes	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	884 ha	0,00%
Labretonie	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1187 ha	0,00%
Laparade	0,00 ha	1,71 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,71 ha	1619 ha	0,11%
Le Temple-sur-Lot	0,00 ha	45,19 ha	3,23 ha	38,63 ha	13,24 ha	100,29 ha	1702 ha	5,89%
Monclar	0,00 ha	14,03 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	14,03 ha	2420 ha	0,58%
Montastruc	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	2475 ha	0,00%
Pinel-Hauterive	0,41 ha	1,26 ha	1,64 ha	0,00 ha	0,00 ha	3,31 ha	2190 ha	0,15%
Saint-Pastour	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1462 ha	0,00%
Tombeboeuf	0,00 ha	29,22 ha	0,00 ha	29,54 ha	0,00 ha	58,77 ha	1841 ha	3,19%
Tourtrès	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1173 ha	0,00%
Verteuil-d'Agenais	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	2240 ha	0,00%
Villebramar	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1007 ha	0,00%
Total	1,79 ha	92,75 ha	5,52 ha	68,26 ha	13,24 ha	181,56 ha	25649,79 ha	
% de CCLT	0,007%	0,362%	0,022%	0,266%	0,052%	0,708%		

Zones	A	N	Total
Brugnac	1296,54 ha	176,49 ha	1473,03 ha
Castelmoron-sur-Lot	1721,13 ha	470,69 ha	2191,82 ha
Coulx	1450,81 ha	176,75 ha	1627,56 ha
Hautesvignes	716,68 ha	157,98 ha	874,65 ha
Labretonie	1026,26 ha	145,01 ha	1171,26 ha
Laparade	1316,04 ha	263,54 ha	1579,58 ha
Le Temple-sur-Lot	1254,48 ha	183,32 ha	1437,81 ha
Monclar	2109,47 ha	243,74 ha	2353,21 ha
Montastruc	2206,62 ha	255,73 ha	2462,35 ha
Pinel-Hauterive	1762,57 ha	388,40 ha	2150,97 ha
Saint-Pastour	1215,74 ha	228,20 ha	1443,94 ha
Tombeboeuf	1385,94 ha	349,34 ha	1735,29 ha
Tourtrès	965,01 ha	201,05 ha	1166,05 ha
Verteuil-d'Agenais	1746,50 ha	446,34 ha	2192,84 ha
Villebramar	854,76 ha	146,28 ha	1001,04 ha
Total	21028,57 ha	3832,84 ha	24861,41 ha
% de CCLT	81,98%	14,94%	96,93%

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure de modification ne réduit pas les surfaces en zone A et N.

4. COMPATIBILITE DU PROJET

Les points de modifications ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence sur les documents qui s'imposent au PLUi dès lors qu'ils sont en cohérence avec le PADD.

4.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La modification est en cohérence avec les orientations du PADD.

La pérennisation des activités agricoles est assurée par la réduction de la zone N de Hautes Vignes.

La modification simplifiée du PLUi entraîne aucune évolution des zones constructibles.

La modification n'entraîne pas d'emprise nouvelles sur les espaces agricoles ou naturels. Elle augmente 0.14 ha à la zone A.

4.2. Prise en compte des risques et des nuisances

La modification ne réduit pas une zone de risques naturels et technologiques identifiés :

- Inondation et effondrement des berges : PPRi du Lot approuvé et zone inondable du Tolzac
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé
- Feux de forêt : Risque faible
- Sismique : Risque très faible

4.3. Prise en compte de la qualité des sites et des paysages

La modification intègre des changements de destination qui permette de préserver le patrimoine rural (pigeonnier et grange).

Le territoire de Lot et Tolzac comporte des Espaces Boisés Classés qui ne sont pas concernés par la modification.

5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L 104-2-1 du code de l'Urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la démarche d'évaluation environnementale a été menée de manière volontaire puisque le territoire ne dispose pas de site Natura 2000.

Au regard de la très faible évolution du PLUi. Une dispense d'évaluation environnementale est demandée.

L'impact sur l'environnement du projet de modification est faible du fait de la faible sensibilité du milieu et de la nature et des caractéristiques du projet.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est nécessaire.

6. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.