



PLUi

Plan local d'urbanisme
intercommunal

DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
du 29.01.2026 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



PLUi

Plan local d'urbanisme
intercommunal

0

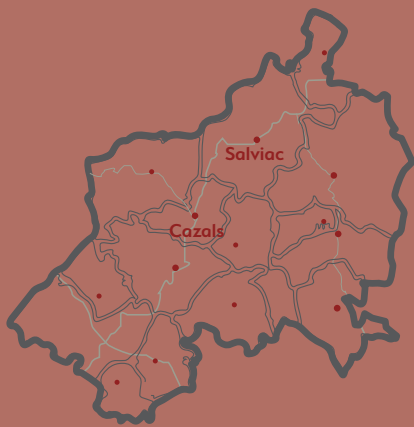
DOSSIER APPROUVÉ

0_Procédure

0.1_Délibérations

0.2_Bilan de la concertation

03_Avis PPA et avis de la MRAe



PLUi

Plan local d'urbanisme
intercommunal

0.1

DOSSIER APPROUVÉ

0_Procédure

0.1_Délibérations

046-200035327-20211028-21_2810_10-DE
Reçu le 03/11/2021
Publié le 03/11/2021

SÉANCE DU CONSEIL
DU 28 OCTOBRE 2021

Cazals
communauté de communes
Salviac

L'an deux mille vingt et un, le vingt-huit octobre à vingt heures trente, les membres du conseil de la Communauté de Communes CAZALS-SALVIAC dûment convoqués se sont réunis à Léobard, sous la présidence de Mme. Mireille FIGEAC, Présidente.

Nombre de membres en exercice : vingt-cinq.

Date de convocation : 21 octobre 2021.

Présents : Mesdames et Messieurs ALAZARD Laurent, BESSIÈRES Rosette, BONAFIOUS Jérôme, CABANEL Alexandre, CHASSAIN Véronique, CURNAC Jean-Marie, DHIEUX Christine, DOLS François, FIGEAC Mireille, GOMEZ Nadège, LAVERGNE Christian, LAVERGNE Yves, MÉLINE Philippe, PÉRIÉ Pascal, PEYRIÉ Sabine, PUGNET Didier, RIGAL Philippe, ROUX Jacques, SÉGOL Pierre, VAYSSIÈRES André.

Absents : AUBRY Richard (pouvoir à Jacques ROUX), FRENCH Rachel (pouvoir à CHASSAIN Véronique); PUYO Ingrid (pouvoir à Christine DHIEUX), THEULET Guy, VILARD Gilles.

M. Alexandre CANEL a été élu secrétaire de séance.

N°21.2810.10 - PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Contexte règlementaire

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) a initié la généralisation des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et une meilleure articulation entre les politiques sectorielles liées à l'aménagement du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...). Elle a posé les principes d'une nouvelle réforme de la planification urbaine et d'un nouveau régime des PLUi.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) fixe les objectifs de développement durable auxquels le plan local d'urbanisme doit répondre.

Ces principes et le contenu du PLUi ont progressivement été renforcés par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite LAAF), la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN).

Dernièrement, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, dite « loi Climat et Résilience », vient traduire une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat afin de lutter contre le dérèglement climatique par la

réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. De nombreuses dispositions modifient le droit de l'urbanisme, à commencer par la proclamation de l'objectif visant à limiter l'artificialisation des sols.

046-200035327-20211028-21_2810_10-DE
Reçu
Publié le 03/11/2021

Le PLUi doit donc viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales. Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLUi.

La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été intégré, par arrêté préfectoral du 12 octobre 2021, à la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire de la Communauté de communes Cazals-Salviac.

Conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme, le PLUi sera élaboré selon les modalités de collaboration débattues en conférence des maires des communes membres le 14 octobre 2021.

Le contexte local

La communauté de communes est compétente en matière de PLUi depuis le 1^{er} avril 2021

Le PLUi, en tant que document de planification, est l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire. Il devra prendre en compte les travaux en cours menés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Bourrian puisque le PLUi de la Communauté de communes Cazals-Salviac devra être compatible avec ce document lorsqu'il sera approuvé.

DÉLIBÉRATION

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.101-1 à L.101-3, L.103-2 à L.103-6, L.132-7, L.132-9, L.132-15 et L.132-16, L.153-8 et L.153-11, R.153-1, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°SPG-2017-13 en date du 12 octobre 2017, modifiant les statuts de la Communauté de communes Cazals-Salviac en portant la mention « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » intégrée à la compétence « aménagement de l'espace » ;

Vu le compte-rendu de la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue, à l'initiative de la présidente de la Communauté de communes Cazals-Salviac, le 14 octobre 2021.

Considérant que la Communauté de communes Cazals-Salviac souhaite se doter d'un document d'urbanisme compatible avec le futur SCoT du Pays Bourrian pour relancer une nouvelle dynamique du territoire et favoriser l'émergence de projets ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente de la Communauté de communes Cazals-Salviac ;

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, décide :

Article 1

De prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Cazals-Salviac.

046-200035327-20211028-21_2810_10-DE

Reçu le 03/11/2021

Publié le 03/11/2021

Article 2

Le PLUI devra assurer un développement équilibré entre les communes du territoire par le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres bourgs, en s'appuyant sur les complémentarités et spécificités des communes du territoire communautaire.

Les objectifs poursuivis par la Communauté de communes Cazals-Salviac, dans le respect des principes édictés aux articles L.151-1 et L.103-3 du code de l'urbanisme, sont les suivants :

1. Organiser le développement urbain, dans une dynamique d'attractivité de nouvelles populations, en :
 - Renforçant l'armature territoriale, le rôle des bourgs centres, pôles d'emploi et de services,
 - Renforçant le rôle des villages et des hameaux en tant que lieux de socialisation et de solidarité,
 - Développant une offre de logements adaptés aux modes de vie et aux attentes des habitants,
 - Facilitant la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants,
 - Valorisant le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager,
 - Encourageant le développement des pratiques alternatives de mobilités et d'habitat.
2. Soutenir le développement économique et la création de nouveaux emplois, accompagner les mutations, en :
 - Encourageant la production d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins actuels et futurs des entreprises,
 - Soutenant le développement de l'agriculture,
 - Favorisant le maintien ou le retour d'activités commerciales au sein des bourgs,
 - Permettant le déploiement et le développement de l'offre touristique.
3. Assurer la transition écologique, préserver les ressources et prévenir les risques en :
 - Préservant et en valorisant les espaces agricoles et naturels,
 - Planifiant un développement raisonné,
 - Préservant la ressource en eau,
 - Favorisant les projets innovants en termes de sobriété énergétique et de réduction des impacts écologiques,
 - Garantissant la santé et la sécurité des habitants par la prévention des risques et la réduction des nuisances et pollutions.

Article 3

La collaboration avec les communes membres de la Communauté de communes Cazals-Salviac s'effectuera conformément aux conclusions de la conférence intercommunale des maires tenue le 14 octobre 2021 selon les modalités annexées à la présente délibération.

Article 4

Conformément aux articles L.103-3 et L. 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. A l'issue de la concertation, l'autorité en arrête le bilan.

Une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- Des publications (articles, exposition) aux différentes étapes d'élaboration du PLUi (présentation de la démarche, éléments de diagnostic territorial, projet d'aménagement et de développement durable),
- Un espace dédié sur le site internet de la Communauté de communes,
- Les observations et les contributions pourront être adressées par courrier au siège de la Communauté de communes Cazals-Salviac,
- La mise à disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la Communauté de communes, d'un registre de concertation.

La Communauté de communes Cazals-Salviac pourra mettre en œuvre toute autre forme de concertation complémentaire (ateliers, réunions publiques, enquête, ...).

Article 5

Autorisation est donnée à la Présidente pour signer tout contrat, avenant, convention concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et pour solliciter une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à l'élaboration du plan, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.132-16, les dépenses d'études seront inscrites en section d'investissement du budget de la Communauté de communes.

Article 6

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, elle sera notifiée aux personnes suivantes : préfet, présidente du conseil régional Occitanie, président du conseil départemental du Lot, président du syndicat mixte du Pays Bourrian chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et aux présidents des chambres consulaires.

Elle sera également transmise pour information au président du PETR Grand Quercy, aux président(e)s des EPCI, syndicats intercommunaux, syndicats mixtes locaux et limitrophes, et aux maires des communes limitrophes.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes Cazals-Salviac et dans les mairies des communes membres. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle peut être consultée au siège de la Communauté de communes et sur le site internet de la Communauté de communes.

AR Prefecture

046-200035927-20211028-21-210-10-09
Reçu le 03/11/2021
Publié le 03/11/2021

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme.
Certifié exécutoire selon

publication le 29/10/2021
et enregistrement en Préfecture le
La Présidente,

Mireille FIGEAC



A Salviac, le 29 octobre 2021
La Présidente,

Mireille FIGEAC





Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS Communauté de communes CAZALS - SALVIAC

Séance ordinaire du 29 avril 2024

Les membres du conseil de la Communauté de communes CAZALS-SALVIAC, dûment convoqués, se sont réunis **à 18 h 00 à la salle communautaire à Salviac**, sous la présidence de Madame Mireille FIGEAC.

Date de convocation : 22 avril 2024

Délégués en exercice : 25

Délégués présents : 20

Délégués absents : 4 Procurations : 2

Procurations : 1

Votants : 22

Présents : Mesdames et Messieurs ALAZARD Laurent, AUBRY Richard, BESSIÈRES Rosette, BONAFOUS Jérôme, CABANEL Alexandre, CHASSAIN Véronique, CURNAC Jean-Marie, DOLS François, FIGEAC Mireille, FRENCH Rachel, GOMEZ Nadège, LAVERGNE Christian, LAVERGNE Yves, MÉLINE Philippe, PÉRIÉ Pascal, PUGNET Didier, RIGAL Philippe, THEULET Guy, VAYSSIÈRES André, VILARD Gilles et WARE Lucy.

Absents et pouvoirs : DHIEUX Christine (pouvoir à MÉLINE Philippe), PEYRIÉ Sabine, PUYO Ingrid (pouvoir à DOLS François), SÉGOL Pierre.

Assistaient également à la séance les suppléants, sans voix délibérative : CUROUX Dominique, MOUSSEAU Philippe, POCAT-EARL Romaine, SÉGUY Julien, TOME Sogna.

Secrétaire de séance : M. CABANEL Alexandre

N°24.2904.07 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Par délibération en date du 28 octobre 2021, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), précisé les objectifs poursuivis et défini les modalités de la concertation.

Le PLUi doit permettre de traduire le projet du territoire à une échelle fine (à la parcelle), dans une perspective de 10 ans, et de l'entériner dans un cadre réglementaire précis.

Sur le plan réglementaire, le PLUi poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il respecte les principes édictés par l'article L.101-3 du code de l'urbanisme et vise à atteindre les objectifs énoncés à l'article L.101-2 du même code.

À titre de rappel, les grandes étapes de la démarche d'élaboration du PLUi sont :

1. Le diagnostic,
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
3. La traduction réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et documents graphiques),
4. L'évaluation environnementale du projet,
5. La concertation, l'arrêt du projet, l'enquête publique.

Le diagnostic a été engagé en 2022 et a permis d'analyser le territoire au regard des données économiques, démographiques et agricoles, des caractéristiques de l'habitat et du logement, des enjeux en termes d'armature urbaine, d'aménagement de l'espace et de consommation foncière, ainsi que de la préservation de l'environnement. L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLUi comportent un PADD.

Le PADD constitue la pièce maîtresse du PLUi car il définit les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement du territoire dans toutes les thématiques concernées et analysées dans le diagnostic.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ainsi, dans le respect de ces dispositions, la Communauté de communes Cazals-Salviac traduit son projet intercommunal sous forme d'orientations principales, regroupées en trois axes :

- Axe 1 : Un socle paysager et environnemental à protéger
- Axe 2 : Une identité rurale à préserver
- Axe 3 : Des qualités territoriales à affirmer

L'ensemble du travail engagé depuis le diagnostic a été réalisé en lien avec les communes, qui ont été associées à plusieurs niveaux : dans le cadre de réunions d'avancement avec le comité de pilotage, d'entretiens individuels avec les communes, de présentation en réunions d'élus.

Enfin, le diagnostic et le projet de PADD ont été présentés aux Personnes Publiques Associées dans le cadre de deux réunions de travail.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLUi doit avoir lieu au sein du Conseil communautaire de la communauté de communes et ce, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

En vue de ce débat, les documents spécifiques ont été diffusés aux quinze mairies membres ainsi qu'à l'ensemble des conseillers communautaires et des réunions de présentation du projet de PADD ont été réalisées auprès de l'ensemble des conseillers municipaux.

Par ailleurs, il a été proposé aux communes de débattre sur les orientations générales du PADD du PLUi au sein du Conseil municipal.

Ont été présentés :

- les conditions dans lesquelles l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Cazals-Salviac a été mise en œuvre et à quelle étape de la procédure elle se situe,
- les motifs de cette élaboration et, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les éléments propres à ouvrir le débat sur les orientations générales du PADD mentionné aux articles L. 151-2 et L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5214-1 et suivants vu le code de l'urbanisme, et les articles L. 101-1 à L. 101-8, L. 131-4, L. 151-1, L. 151-5, L. 153-12

Vu le code de la construction et de l'habitation et les articles L.302-1 et R.302-1-2

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 octobre 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi, précisant les objets poursuivis et définissant les modalités de la concertation

Vu la présentation du projet de PADD aux conseillers municipaux les 8, 9 et 10 avril 2024,

Vu la présentation du projet de PADD aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion le 23 avril 2024,

Vu la présentation du projet de PADD en conférence des maires le 25 avril 2024,

Vu la présentation des orientations générales du projet de PADD,

Considérant que les principaux éléments du diagnostic et les enjeux qu'il sous-tend ont été présentés en réunions d'élus, en réunion des Personnes Publiques Associées et des partenaires,

Considérant les orientations générales du PADD du PLUi,

Considérant que les supports présentant ces orientations ont été diffusés aux quinze mairies membres ainsi qu'à l'ensemble des conseillers communautaires pour la tenue des débats,

Considérant que le Conseil communautaire aura débattu des orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme,

Le conseil communautaire, après en avoir débattu :

- prend acte de la tenue d'un débat sans vote sur les orientations générales du PADD, conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,
- précise que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage d'un mois au siège de la Communauté de communes Cazals-Salviac et dans les quinze mairies et sera transmise au représentant de l'État dans le département.

La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de la dernière formalité de publicité la concernant, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif, ou d'un recours gracieux adressé à la Présidente de la Communauté de communes Cazals-Salviac.

En cas de rejet du recours gracieux par une décision expresse, ou par une décision implicite résultant du silence gardé par l'administration pendant un délai de deux mois, cette décision et le rejet du recours gracieux peuvent faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif pendant un nouveau délai de deux mois courant soit à compter de la notification de la décision expresse de rejet, soit de la date d'intervention de la décision implicite de rejet.



Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS Communauté de communes CAZALS - SALVIAC

Séance ordinaire du 13 mai 2025

Les membres du conseil de la Communauté de communes CAZALS-SALVIAC, dûment convoqués, se sont réunis **à 18 h 30 à la salle communautaire à SALVIAC**, sous la présidence de Madame Mireille FIGEAC, Présidente.

Date de convocation : 5 mai 2025

Délégués en exercice : 25

Délégués présents : 21

Délégués absents : 4

Procurations : 1

Votants : 22

Présents : Mesdames et Messieurs ALAZARD Laurent, AUBRY Richard, BESOMBES Gérard, BESSIÈRES Rosette, BONAFOUS Jérôme, CABANEL Alexandre, CHASSAIN Véronique, CURNAC Jean-Marie, DHIEUX Christine, DOLS François, FAURIE Jean-Claude (suppléant de PÉRIÉ Pascal), FIGEAC Mireille, FRENCH Rachel, GOMEZ Nadège, LAVERGNE Christian, MÉLINE Philippe, PUGNET Didier, RIGAL Philippe, THEULET Guy, VAYSSIÈRES André, et VINGES Lucy.

Absents et pouvoirs : LAVERGNE Yves, PÉRIÉ Pascal (suppléé par FAURIE Jean-Claude), PEYRIÉ Sabine, PUYO Ingrid (pouvoir à DHIEUX Christine), SÉGOL Pierre.

Assistaient également à la séance les suppléants, sans voix délibérative : CUROUX Dominique, POCAT-EARL Romaine, VILARD Gilles.

Secrétaire de séance : M. CABANEL Alexandre.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



N° 25.1305.01 - Urbanisme – Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.103-2 à L.103-6, L.153-14 et R.153-3,

Vu la Conférence des maires du 14 octobre 2021 préalable à la prescription du PLUi,

Vu la délibération n°21.2810.10 du 28 octobre 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat au sein du conseil communautaire du 29 avril 2024 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu le dossier de projet du PLUi annexé à la présente délibération et comprenant notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les documents graphiques et les annexes,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi est prêt à être transmis pour avis, préalablement à l'enquête publique,

Madame la Présidente expose que le projet d'élaboration du PLUi est finalisé et qu'il doit être à présent arrêté par le conseil communautaire. Il sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes membres, et soumis ultérieurement à enquête publique.

Madame la Présidente rappelle que la procédure d'élaboration du document d'urbanisme a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 28 octobre 2021. Les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

1. Organiser le développement urbain, dans une dynamique d'attractivité de nouvelles populations, en :
 - Renforçant l'armature territoriale, le rôle des bourgs centres, pôles d'emploi et de services,
 - Renforçant le rôle des villages et des hameaux en tant que lieux de socialisation et de solidarité,
 - Développant une offre de logements adaptés aux modes de vie et aux attentes des habitants,
 - Facilitant la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants,
 - Valorisant le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager,
 - Encourageant le développement des pratiques alternatives de mobilités et d'habitat.
2. Soutenir le développement économique et la création de nouveaux emplois, accompagner les mutations, en :
 - Encourageant la production d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins actuels et futurs des entreprises,
 - Soutenant le développement de l'agriculture,
 - Favorisant le maintien ou le retour d'activités commerciales au sein des bourgs,
 - Permettant le déploiement et le développement de l'offre touristique.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



3. Assurer la transition écologique, préserver les ressources et prévenir les risques en :

- Préservant et en valorisant les espaces agricoles et naturels,
- Planifiant un développement raisonné,
- Préservant la ressource en eau,
- Favorisant les projets innovants en termes de sobriété énergétique et de réduction des impacts écologiques,
- Garantissant la santé et la sécurité des habitants par la prévention des risques et la réduction des nuisances et pollutions.

Pour répondre à ces différents objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD, qui figure comme le cœur politique du PLUi et qui a été débattu en conseil Communautaire le 29 avril 2024, traduit le projet intercommunal sous la forme d'orientations regroupées en trois axes :

- AXE 1 : Un socle paysager et environnemental à protéger

- 1.1 Identifier et protéger les connexions écologiques
- 1.2 Protéger la ressource en eau aujourd'hui sous tension
- 1.3 Maintenir l'identité paysagère du territoire
- 1.4 Valoriser le patrimoine dans sa diversité

- Axe 2 : Une identité rurale à préserver

- 2.1 Prendre soins des sols
- 2.2 Maintenir l'offre urbaine existante pour répondre aux besoins des habitants
- 2.3 Aménager des espaces publics et lieux de vie qualitatifs garants du bien-vivre ensemble
- 2.4 Un cadre bâti à préserver
- 2.5 Maintenir une agriculture dynamique

- Axe 3 : Des qualités territoriales à affirmer

- 3.1 Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- 3.2 Poursuivre le développement d'une économie plurielle
- 3.3 Conforter la vocation touristique, culturelle et de loisirs du territoire
- 3.4 Renforcer l'accessibilité du territoire en développant de nouvelles façons de se déplacer
- 3.5 Répondre aux enjeux d'adaptation climatique

La procédure de concertation s'est effectuée en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme tout au long de l'élaboration du PLUi. Elle a permis aux élus d'informer la population et surtout de recueillir ses observations.

À cet effet, la délibération du conseil communautaire du 28 octobre 2021 prévoyait que la concertation devait revêtir la forme suivante :

- Des publications (articles, exposition) aux différentes étapes d'élaboration du PLUi (présentation de la démarche, éléments de diagnostic territorial, projet d'aménagement et de développement durable),
- Un espace dédié sur le site internet de la Communauté de communes,
- Les observations et les contributions pourront être adressées par courrier au siège de la Communauté de communes Cazals-Salviac,
- La mise à disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la Communauté de communes, d'un registre de concertation.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



Il ressort du bilan de la concertation annexé à la présente délibération que l'ensemble des modalités de concertation définies dans la délibération du 28 octobre 2021 ont donc été respectées.

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente, et en avoir débattu, le conseil communautaire :

- décide d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cazals-Salviac, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- décide de tirer le bilan de la concertation tel que présenté par Madame la Présidente et tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- autorise la Présidente ou son représentant à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles L.153-15 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLUI arrêté sera soumis pour avis aux services de l'État et aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la communauté de commune.

Vote : majorité Pour : 19 Contre : 1 Abstentions : 2

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme à SALVIAC, le 14/05/2025.

La Présidente,
Mireille FIGEAC



Caractère exécutoire certifié selon :

Publication électronique sur le site internet de la Communauté de communes Cazals-Salviac le **19/05/2025**.

Et enregistrement en Préfecture

La Présidente,

Mireille FIGEAC





Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS Communauté de communes CAZALS - SALVIAC

Séance ordinaire du 25 août 2025

Les membres du conseil de la Communauté de communes CAZALS-SALVIAC, dûment convoqués, se sont réunis **à 20 h 30 à la salle communautaire à SALVIAC**, sous la présidence de Madame Mireille FIGEAC, Présidente.

Date de convocation : 18 août 2025

Délégués en exercice : 25

Délégués présents : 19

Délégués absents : 6

Procurations : 2

Votants : 21

Présents : Mesdames et Messieurs ALAZARD Laurent, AUBRY Richard, BESSIÈRES Rosette, BESOMBES Gérard, BONAFOUS Jérôme, CABANEL Alexandre, CHASSAIN Véronique, CURNAC Jean-Marie, DHIEUX Christine, DOLS François, FIGEAC Mireille, FRENCH Rachel, GOMEZ Nadège, MÉLINE Philippe, PÉRIÉ Pascal, PUYO Ingrid, SÉGOL Pierre, THEULET Guy et VAYSSIÈRES André.

Absents et pouvoirs : Mesdames et Messieurs LAVERGNE Christian, LAVERGNE Yves, PEYRIÉ Sabine, PUGNET Didier, RIGAL Philippe (pouvoir à ALAZARD Laurent) et VINGES Lucy (pouvoir à AUBRY Richard).

Assistaient également à la séance les suppléants, sans voix délibérative : CUROUX Dominique, MOUSSEAU Philippe, POCAT-EARL Romaine, VILARD Gilles.

Secrétaire de séance : Mme PUYO Ingrid.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



25.2508.01 – Urbanisme – Nouvel arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Cazals-Salviac a été prescrit par délibération n°21.2810.10 du 28 octobre 2021. Les orientations du PADD ont été débattues par le conseil communautaire le 29 avril 2024.

Un premier arrêt du PLUi est intervenu par délibération n°25.1305.01 du 13 mai 2025 tirant simultanément le bilan de la concertation.

En application de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, les 15 communes membres ont disposé d'un délai de 3 mois à compter de la transmission pour faire valoir leur avis sur le projet :

- 1 commune a donné un avis défavorable sur le projet de PLUi ;
- 5 communes ont donné un avis favorable avec observations ;
- 9 communes ont donné un avis favorable sans observation ;

L'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme dispose que « Lorsque l'une des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ».

Ainsi, il convient de procéder à un second arrêt du PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

I. RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois :

- Un document prospectif, traduisant un projet politique, pour tout le territoire dans une approche collective et partagée,
- Un document réglementaire, définissant un cadre légal en matière d'urbanisme.

Il détermine ainsi, à l'horizon d'une dizaine d'années, les objectifs de développement pour le territoire en matière d'habitat, d'environnement, de préservation de la biodiversité, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement.

Il fixe également des règles d'utilisation du sol et de construction, applicables sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi sont définis dans la délibération n°21.2810.10 du 28 octobre 2021

II. RAPPEL DES MODALITES D'ÉLABORATION DU PLUI

Conformément au Code de l'Urbanisme, les Communes membres, les acteurs locaux et le public ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

Modalités de collaboration avec les communes

L'ensemble de l'étude et de construction du PLUi a été conduit au travers d'échanges politiques et techniques avec les communes notamment dans le cadre du comité de pilotage PLUi composé de 30 élus (2 élus de chaque commune). Des réunions plénières, des ateliers thématiques, des sessions de découverte et de travail sur le terrain, de nombreuses réunions se sont déroulées depuis 2021 pour élaborer le projet.

Ce travail collaboratif avec les communes, à travers la mobilisation des élus au sein des instances de travail, a permis une bonne participation et une appropriation du projet.

III. LA CONCERTATION PRÉALABLE ET SON BILAN

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération n°25.1305.01 du 13 mai 2025.

IV. LES ENJEUX DU CONTENU DU PLUI

Le PLUi comprend :

- Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire ;
- Un règlement applicable aux différentes zones du territoire de la Communauté de Communes sous la forme de plans et d'un règlement écrit ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les orientations souhaitées : elles sont thématiques (sur des sujets spécifiques) ou sectorielles (sur des secteurs de projets) ;
- Des annexes.

Telles que débattues en avril 2024, les orientations du PLUi sont les suivantes :

- **AXE 1 : Un socle paysager et environnemental à protéger**

- 1.1 Identifier et protéger les connexions écologiques
- 1.2 Protéger la ressource en eau aujourd'hui sous tension
- 1.3 Maintenir l'identité paysagère du territoire
- 1.4 Valoriser le patrimoine dans sa diversité

- **Axe 2 : Une identité rurale à préserver**

- 2.1 Prendre soins des sols
- 2.2 Maintenir l'offre urbaine existante pour répondre aux besoins des habitants
- 2.3 Aménager des espaces publics et lieux de vie qualitatifs garants du bien-vivre ensemble
- 2.4 Un cadre bâti à préserver
- 2.5 Maintenir une agriculture dynamique

- **Axe 3 : Des qualités territoriales à affirmer**

- 3.1 Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- 3.2 Poursuivre le développement d'une économie plurielle
- 3.3 Conforter la vocation touristique, culturelle et de loisirs du territoire
- 3.4 Renforcer l'accessibilité du territoire en développant de nouvelles façons de se déplacer
- 3.5 Répondre aux enjeux d'adaptation climatique



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



V. SUITE DES AVIS DES COMMUNES/BILAN

Les conseils municipaux des 15 communes membres ont tous délibéré dans les délais pour donner leur avis sur le PLUi :

- 1 avis est défavorable (Montcléra avec 4 voix contre, 3 voix pour et 2 abstentions).
- 14 avis sont favorables (avec ou sans observations),

S'agissant de l'avis défavorable de la commune de Montcléra, une seule observation a été faite : le secteur de Bugar n'a pas été mis en zone Uc malgré une demande communale.

S'agissant des observations émises par les conseils municipaux favorables au projet de PLUi :

- Plusieurs observations exprimées relèvent soit d'erreurs matérielles, soit de modifications mineures qui ne posent pas de problème particulier et qui seront réétudiées après l'enquête publique,
- Quelques remarques concernent des observations ou des demandes incompatibles avec la réglementation nationale ou les orientations retenues dans le PADD.
- Plusieurs remarques formulent des avis politiques ou des réflexions d'ordre général (contre le ZAN, etc.) ou ne contiennent aucun point concret à modifier dans le PLUi.

En conséquence, et compte tenu que plus de 80% des conseillers municipaux ont voté favorablement, la Présidente propose d'arrêter le projet de PLUi sans modifier le document.

Le projet de PLUi soumis au vote est ainsi identique sur le fond et la forme à celui arrêté lors du Conseil Communautaire du 13 mai 2025 par délibération n°25.1305.01.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

ARRETE de nouveau, et sans le modifier, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Cazals-Salviac tel qu'il est annexé à la délibération n°25.1305.01 du 13 mai 2025 et enregistré au contrôle de légalité en sous-préfecture de Gourdon le 22 mai 2025 ;

AUTORISE la Présidente de la Communauté de communes Cazals-Salviac, ou son représentant, à conclure et signer tous les actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du code de l'Urbanisme.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la communauté de commune.

Vote : unanimité Pour : 20 Contre : 0 Abstentions : 0

*Le pouvoir de Monsieur Philippe RIGAL, intéressé au vote, n'a pas été pris en compte.
Nombre de votants : 20*

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme à SALVIAC, le 26/08/2025.

La Présidente,

Mireille FIGEAC



Caractère exécutoire certifié selon :

Publication électronique sur le site internet de la Communauté de communes Cazals-Salviac le **27/08/2025**.

Et **enregistrement en Préfecture**

La Présidente,

Mireille FIGEAC





Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS Communauté de communes CAZALS - SALVIAC

Séance ordinaire du 29 janvier 2026

Les membres du conseil de la Communauté de communes CAZALS-SALVIAC, dûment convoqués, se sont réunis à **18 h 00 à la salle communautaire à SALVIAC**, sous la présidence de Madame Mireille FIGEAC, Présidente.

Date de convocation : 22 janvier 2026

Délégués en exercice : 25

Délégués présents : 22

Délégués absents : 3

Procurations : 1

Votants : 23

Présents : Mesdames et Messieurs AUBRY Richard, BESSIÈRES Rosette, BESOMBES Gérard, BONAFOUS Jérôme, CABANEL Alexandre, CHASSAIN Véronique, CURNAC Jean-Marie, DHIEUX Christine, DOLS François, FIGEAC Mireille, FRENCH Rachel, GOMEZ Nadège, LAVERGNE Christian, LAVERGNE Yves, MÉLINE Philippe, PÉRIÉ Pascal, PUGNET Didier, RIGAL Philippe, SÉGOL Pierre, THEULET Guy, VAYSSIÈRES André, et VINGES Lucy.

Absents et pouvoirs : ALAZARD Laurent, PUYO Ingrid (pouvoir à DHIEUX Christine), PEYRIÉ Sabine.

Assistaient également à la séance les suppléants, sans voix délibérative : CUROUX Dominique, MOUSSEAU Philippe, POCAT-EARL Romaine, VILARD Gilles.

Secrétaire de séance : M. CABANEL Alexandre.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



N°26.2901.03 – Urbanisme – Approbation du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) et abrogation des cartes communales

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l’Urbanisme, et notamment son article L.153-21,

Vu le SCOT - PCAET du Pays de Gourdon approuvé le 19 décembre 2024,

Vu la délibération n°21.2810.10 du 28 octobre 2021 prescrivant l’élaboration du PLUi et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat au sein du conseil communautaire du 29 avril 2024 sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la délibération n°25.1305.01 en date du 13 mai 2025 arrêtant le projet du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Cazals-Salviac et approuvant le bilan de la concertation,

Vu les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les communes membres sur le projet de PLUi arrêté,

Vu les avis formulés par la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLUi arrêté,

Vu l’enquête publique relative au projet de Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cazals-Salviac et à l’abrogation des cartes communales des communes de Goujounac, Les Arques, Montcléra, Pomarède et Thédillac, qui s’est déroulée du 22 septembre 2025 au 31 octobre 2025,

Vu les pièces du dossier soumises à l’enquête publique,

Vu les observations émises dans le cadre de l’enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions de M. le Commissaire enquêteur donnant :

- un avis favorable sans réserve à l’abrogation des 5 cartes communales,
- un avis favorable assorti de six réserves et de trois recommandations au projet de PLUi,

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s’est tenue le 06 janvier 2026 relative à la présentation des avis joints au dossier d’enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,

Vu l’entier dossier du plan local d’urbanisme intercommunal, tel qu’annexé à la présente délibération,

Considérant que les observations émises par les services consultés et les résultats de l’enquête publique justifient que des adaptations et corrections mineures, exposées dans la note explicative des modifications annexée à la présente délibération, soient apportées au projet de PLUi,

Considérant que ces modifications mineures apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale,

Les conseillers communautaires ont été informés de l’ensemble des modifications envisagées du PLUi, la note retraçant les modifications à apporter au PLUi à la suite de l’enquête publique et à la consultation des personnes publiques associées leur ayant été adressée.



Communauté de communes Cazals-Salviac

5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

Tél : 05 65 41 62 40 Email : accueil@cc-cazalssalviac.fr



Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- **Approuve** les modifications apportées au projet de PLUi telles qu'elles sont annexées à la présente délibération ;
- **Approuve** le PLUi de la Communauté de communes Cazals-Salviac ;
- **Abroge** les cartes communales de Goujounac, Les Arques, Montcléra, Pomarède et Thédillac ;
- **Charge** la Présidente ou son représentant de toutes les démarches nécessaires à ces décisions.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme :

- d'un affichage au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres pendant un délai d'un mois ;
- mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication sur le site internet de la communauté de communes ;
- d'une publication sur le portail national de l'urbanisme (« Géoportail de l'urbanisme »).

La présente délibération sera transmise à Mme la Préfète du Lot afin qu'elle se prononce par arrêté préfectoral sur l'abrogation des cartes communales.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé sera ensuite tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes, 5 Bd Hugon à Salviac, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Vote : majorité Pour : 20 Contre : 1 Abstentions : 2

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme à SALVIAC, le 30/01/2026.

La Présidente,
Mireille FIGEAC



Caractère exécutoire certifié selon :

Publication électronique sur le site internet de la Communauté de communes Cazals-Salviac le **30/01/2026**.

Et **enregistrement en Préfecture**

La Présidente,
Mireille FIGEAC



Madame la Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



PLUi

Plan local d'urbanisme
intercommunal

0.2

DOSSIER APPROUVÉ

0_Procédure

0.2_Bilan de la concertation



I- PRÉAMBULE

En octobre 2021, la Communauté de communes Cazals-Salviac a lancé la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). A travers sa délibération la Communauté de Communes a défini les modalités de concertation de la population à mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet.

La concertation a été menée au fil de la procédure grâce à plusieurs outils permettant d'impliquer les habitants à chaque phase de l'élaboration du PLUi. Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, des temps d'échanges et de débats ont aussi été organisés.

Le présent document constitue le bilan de la concertation et s'organise de la manière suivante:

- Première partie : rappel des principes de la concertation,
- Deuxième partie : présentation des modalités de concertation définies pour le PLUi,
- Troisième partie : exposition des outils d'information et de concertation mis en place tout au long de la procédure.

Ce bilan dresse un état des lieux de la concertation et en tire les conclusions. Enfin, une dernière partie en propose une synthèse.



I- PRÉAMBULE

II- LE CADRE GÉNÉRAL

- 1- LA CONCERTATION DANS LES PLUI
- 2- LA CONCERTATION CHOISIE PAR CAZALS SALVIAC

III- LES OUTILS MIS EN OEUVRE ET LEURS APPLICATIONS À LA CONSTRUCTION DU PROJET

- 1- LES PUBLICATIONS
- 2- LES REUNIONS PUBLIQUES
- 3- LE CONCOURS PHOTO
- 4- LE REGISTRE DE LA CONCERTATIOIN

IV- LES OUTILS DE LA CONCERTATION COMPLÉMENTAIRES AVEC LES ÉLUS ET LES PARTENAIRES

- 1- LA CONCERTATION AGRICOLE
- 2- LA CONCERTATION AVEC LES COMMUNES
- 3- LA CONCERTATION AVEC LES PARTENAIRES

II- LE CADRE GÉNÉRAL

1- LA CONCERTATION DANS LES PLU

L'article L.123-6 du code de l'Urbanisme indique que « le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres. ». La procédure d'élaboration du PLUi est la suivante :





Tout au long de l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), la concertation joue un rôle central et prend différentes formes afin d'assurer une participation active des citoyens et des acteurs concernés.

Deux étapes clés de la concertation sont à distinguer :

- Le bilan de la concertation :

Cette étape consiste à dresser un bilan des différentes actions de concertation menées tout au long de l'élaboration du projet de PLUi. Ce bilan doit être présenté et délibéré par le Conseil Communautaire, afin de formaliser les retours des habitants et des parties prenantes.

- L'enquête publique :

Une fois le projet de PLUi arrêté, il est soumis à une enquête publique. Celle-ci intervient après la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et permet aux citoyens de s'exprimer une dernière fois avant la finalisation du document. Les remarques formulées durant cette enquête sont ensuite étudiées afin d'apporter, si nécessaire, des ajustements au projet.

L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose « La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L.121-4. ».

L'article 300-2 du Code de l'Urbanisme précise que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ». A l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en tire le bilan.

2- LA CONCERTATION CHOISIE PAR CAZALS-SALVIAC

Lors de la délibération 28 octobre 2021, le Conseil Communautaire de Cazals-Salviac a voté les modalités de la concertation à mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUi et qui permettent d'atteindre les objectifs poursuivis par ce document d'urbanisme.

Sont prévues, à minima :

**Des publications
sur le site
internet de la CC
Cazals-Salviac**

**Des publications
dans la presse et
sur les bulletins
locaux**

**La possibilité de
transmettre des
contributions par
courrier au siège
de la CC Cazals-
Salviac**

**La mise à
disposition de
registres de
concertation**

III- LES OUTILS MIS EN OEUVRE ET LEUR APPLICATIONS À LA CONSTRUCTION DU PROJET

1- LES PUBLICATIONS

La communication autour du projet de PLUi s'est faite à de nombreuses reprises pour inviter le plus grand nombre à participer aux échanges, à informer de l'état d'avancement de la procédure, à annoncer les réunions publiques, etc

La publicité a été diverse : affiches, flyers, messages sur panneaux lumineux, mémo dans le journal communal ou articles dans les journaux hebdomadaires, site internet de la Communauté de Commune de Cazals Salviac, site internet des communes...

Ainsi, et cela sera détaillé par la suite, une communication à toutes les échelles (intercommunale, communale, foyer) en numérique, en présentielle ou en version papier a pu être réalisée.

1.1 - Article de presse

[Accueil](#) / [Culture et loisirs](#) / [Animations](#)

Salviac. Un concours pour promouvoir les paysages



Gourdon. Des ateliers entre élus pour dessiner le futur territoire



• Gourdon, capitale de la Bouriane.

Publié le 20/04/2022 à 05:10

Dans le cadre du diagnostic du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), le Syndicat mixte du pays bourien propose de participer à une série de 4 ateliers à destination des élus du territoire et des territoires voisins.

Le SCoT est une stratégie commune, une feuille de route pour les deux communautés de communes Cazals-Salviac et Quercy-Bouriane, permettant de coordonner les politiques publiques. Les grands projets d'aménagement et les PLUi devront être compatibles avec le SCoT. Quant au PLUi c'est un document d'aménagement s'appliquant sur tout le territoire intercommunal. Il régit l'occupation des sols en définissant des règles et des orientations qui permettront d'autoriser ou non les constructions et les aménagements. Une fois exécutoires, les PLUi remplaceront l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Ces "Conversations du territoire" seront animées par le bureau d'études Cittanova. Elles ont pour objectif de partager les constats sur le territoire et de se questionner sur l'ensemble des thématiques du SCoT et des PLUi. Ces séances seront aussi l'occasion de s'habituer à une

Deux articles de La Dépêche sur les PLUi de Cazals-Salviac et Quercy Bouriane, pour lesquels des réunions communes ont été organisées.

mardi 21 janvier 2025, Sainte Agnès

Accueil / France - Monde / Politique

Gourdon. L'urbanisme dans les intercos

ABONNÉS



« Les 10 et 16 février, les élus des communautés de communes Cazals-Salviac et Quercy Bouriane se sont retrouvés mi-février pour deux réunions lançant les démarches d'élaboration des PLUi sur le territoire de chaque intercommunalité. »

mardi 04 mars 2025, Saint-Casimir

Accueil / France - Monde / Société / Urbanisme - Aménagement

Salviac. Une centaine d'habitants assistent aux présentations du PLUi



La réunion pour le lancement des PLUi de la communauté de communes Cazals-Salviac à la salle Bouriane, DDM

f x in

Urbanisme - Aménagement, Salviac, Politique

Publié le 27/02/2025 à 05:10

Correspondant de la rédaction du Lot

Écouter cet article

00:00 / 01:51

Articles de La Dépêche sur les réunions publiques présentant le PLUi de Cazals-Salviac.

Deux réunions publiques ont été organisées la semaine dernière dans le territoire. L'une s'est déroulée dans la salle Bouriane à Salviac, au siège de la communauté de communes Cazals-Salviac, tandis que l'autre a eu lieu à la salle des fêtes de Frayssinet-le-Gélat. Elles avaient pour but de présenter le travail en cours sur le futur plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des quinze communes présentes dans la communauté de communes.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU, PLUi)

La Communauté de communes Cazals-Salviac a lancé l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi). Vous pouvez consulter :

[SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE](#)

[PLAN LOCAL D'URBANISME PLUi intercommunal](#)

Ce nouveau document d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui comme l'outil le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement à l'échelle des 15 communes de la Communauté. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle d'un ensemble de communes.

Il définit le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement à l'horizon des 20 prochaines années et le formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Le PLUi doit exprimer spatialement un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et locales d'aménagement intégrant les spécificités des communes de la communauté de communes.

Le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)
Modification n°1 du PLU de Lavercaillère
Projet de centrale photovoltaïque à Cazals
ZAD de l'Arbre Redon
L'ADIL

Dès la prescription du PLUi, une information sur le site internet de la Communauté de Communes Cazals-Salviac a été publiée.

Dès lors, une page dédiée dans l'onglet **AMENAGEMENT/URBANISME/HABITAT - Le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)**, a été créée.

Cette page a été alimentée au fur et à mesure de la démarche, enrichie par des documents de présentation et de travail et des éléments de calendrier.

La population peut également consulter librement les livrables concernant le document d'urbanisme. Cela permet :

- ° D'informer la population de la démarche de révision du PLUi
- ° D'informer la population de l'avancée du PLUi ainsi que les prochaines étapes
- ° D'informer la population sur la contribution qu'elle peut apporter et de quelle manière
- ° De mettre à disposition du public les documents relatifs au PLUi (Affiche de présentation de la démarche, projet de PADD, diagnostic territorial, PADD ...).

Site de la commune de Saint-Caprais

Accueil

LE VILLAGE

LA MAIRIE

DEMARCHES ADMINISTRATIVES

VIVRE ICI

VE PRATIQUE

ACTUALITES

TOURISME

PHOTOTHEQUE

Bienvenue à Saint-Caprais

SCoT - PLU - PLUi

Le plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)

La Communauté de communes Cazals-Salviac a lancé l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ce nouveau document d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui comme l'outil le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement à l'échelle des 15 communes de la Communauté. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle d'un ensemble de communes.

Il définit le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement à l'horizon des 20 prochaines années et le formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Le PLUi doit exprimer spatialement un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et locales d'aménagement intégrant les spécificités des communes de la communauté de communes.

CC CAZALS SALVIAC

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

la démarche

LES OBJECTIFS

LES PRINCIPES

LES Outils

LES ENJEUX

LES ACTIONS

LES OBJECTIFS

LES PRINCIPES

LES Outils

LES ENJEUX

LES ACTIONS

PDF

SCOT_et_PLUi_flyer

Site de la commune de Marminiac

Accueil

Vivre à Marminiac

La Mairie

Urbanisme

Information communale

Galerie photo

Quoi de neuf 2024

MARMINIAC

LOT

PLUi

février 2024

Réunion publique pour le SCoT afin de présenter l'intégration du Plan Climat Air Énergie Territorial.

mai 2023

Diagnostic du territoire

Suite aux carnets d'enjeux complétés par les habitants comme les élus, en voici le diagnostic prononcé par le cabinet chargé d'accompagner l'élaboration du PLUi.

février 2023

Carnet d'enjeux

Le diagnostic du SCoT du Pays Bourian a permis d'identifier un certain nombre de

SCOT

PAYS BOURIAN

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL

Réunion publique

En 2022, le syndicat mixte du Pays Bourian lance l'élaboration de son SCoT. Ce document stratégique a pour objectif d'accompagner les dynamiques du territoire. Il intègre un Plan Climat Air Énergie Territorial, afin d'initier une transition énergétique.

jeudi 15 février 2024 à 18h30, mairie communale

12

1.3 - Le blog-des-Bourians

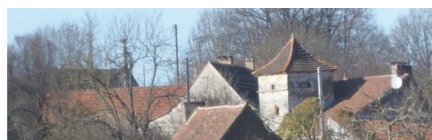
L'information à la population est également passée par la parution d'articles dans le magazine le « Blog-des-Bourians » qui permet de suivre l'actualité de la Communauté de Communes.



4/03/2022 10:26

Lancement des PLUi des Communautés de communes Cazals-Salviac et Quercy-Bouriane – Blog des Bourians

Blog-des-Bourians
La vie à Gourdon, Salviac, Cazals.



Lancement des PLUi des Communautés de communes Cazals-Salviac et Quercy-Bouriane

Publié le mercredi, 9 mars 2022 par ccqb

Les 10 et 16 février, les élus des Communautés de communes Cazals-Salviac et Quercy-Bouriane se sont retrouvés pour deux réunions lançant les **démarches d'élaboration des PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal) sur le territoire de chaque intercommunalité.**

Ces temps d'échange faisaient suite à la réunion du 19 janvier à la salle Jean Carmet au Vigan qui avait rassemblé les élus du Pays Bourian (union des deux Communautés de communes) et des représentants de l'Etat au sujet du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). L'élaboration de ce document, qui cadrera les orientations des PLUi, sera menée en parallèle.

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire à l'échelle intercommunale. Il identifie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet à horizon 10-15 ans et le formalise au travers de règles de construction. Les PLUi des Communautés de commu

Ce dernier a permis :

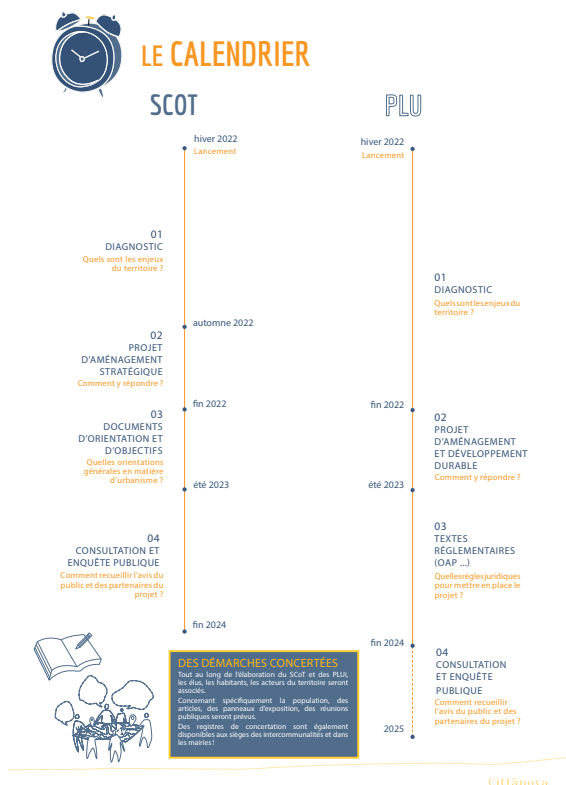
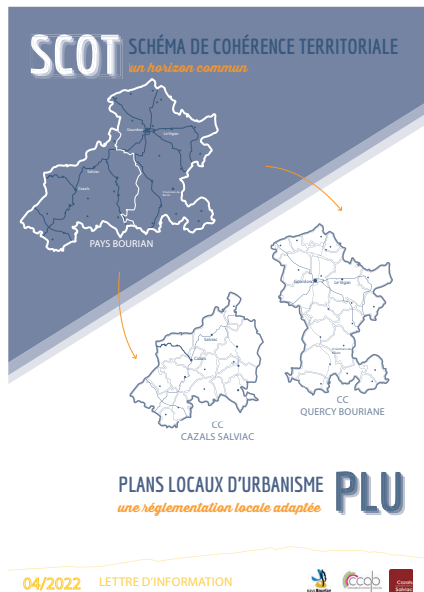
D'informer du lancement de la procédure

D'informer de l'avancement du PLUi

D'informer sur la mise en ligne de certains documents

Les flyers ont eu vocation à communiquer et partager des informations sur la procédure du PLUi en l'intégrant dans la procédure d'élaboration du SCoT qui était également en cours.

Le format Flyer permet une plus vaste communication au travers des différentes boutiques ou établissements publics dans lesquels ils peuvent être déposés.

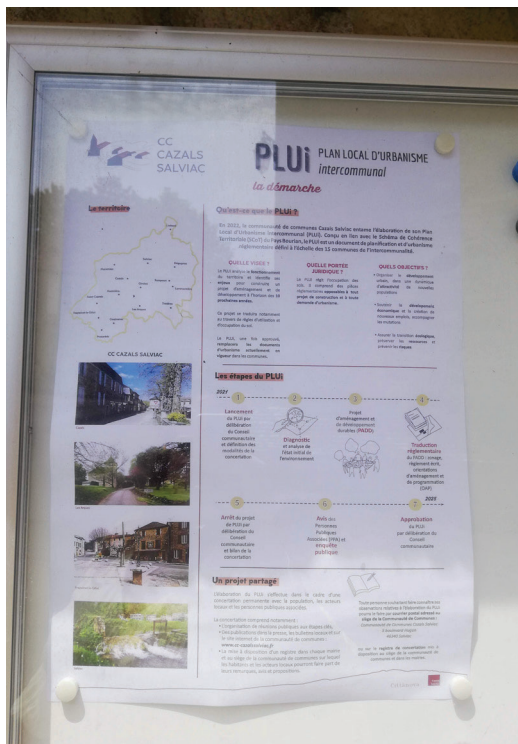


Gindou



1.5 - Panneaux d'exposition

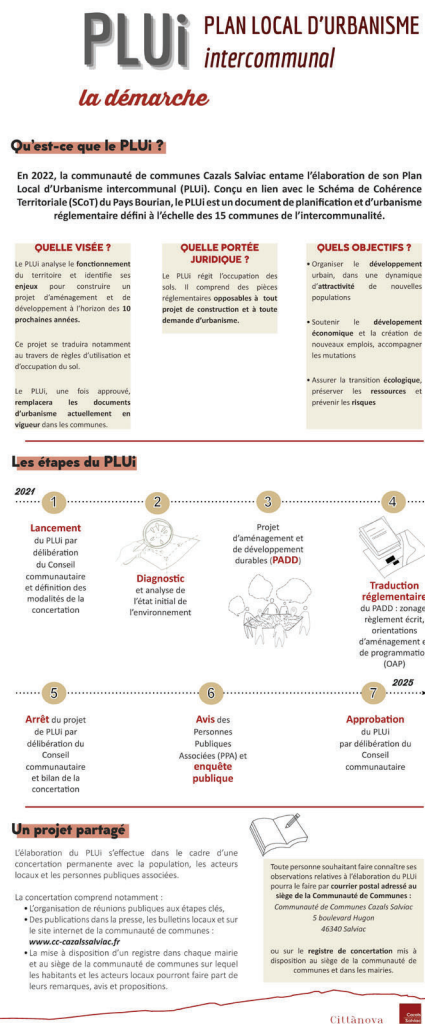
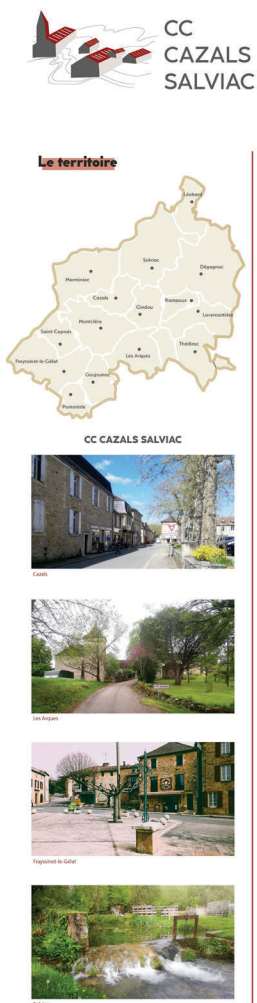
Tout comme les flyers, les panneaux d'expositions ont eu vocation à communiquer et partager des informations sur la démarche PLUi.



Léobard



Pomarède



Plusieurs communes ont partagé l'information en disposant leurs panneaux directement dans leurs locaux apportant ainsi des éléments de connaissance à un plus large public.

Les panneaux sont restés constamment exposés au siège de la Communauté de Communes.

2- LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées à l'étape finale de la réalisation du document pour informer la population sur ses modalités : à Salviac et Frayssinet-le-Gélat. L'objectif était de toucher un maximum d'habitants et réalisant 2 réunions publiques lors de la même soirée.

À la fin des présentations, un temps de débat et d'échanges sous forme de questions/réponses avait lieu pour permettre à chacun de réagir. L'ensemble de la prise en compte des questions figure au sein des comptes rendus annexés au présent document.

Lundi 17 février 2025 :

- Présentation de la démarche d'élaboration du PLUi et en particulier de ses outils réglementaires.

Ainsi les principes de chaque zone, du règlement écrit, des OAP sectorielles et thématiques ont été présentés.

Un rappel du cadre législatif et des objectifs de la consommation foncière a permis d'informer la population et permet d'échanger avec la population.

Un peu plus de 120 personnes sur les 2 réunions publiques



Seconde réunion du 17 février 2025 à Frayssinet-le-Gélat



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

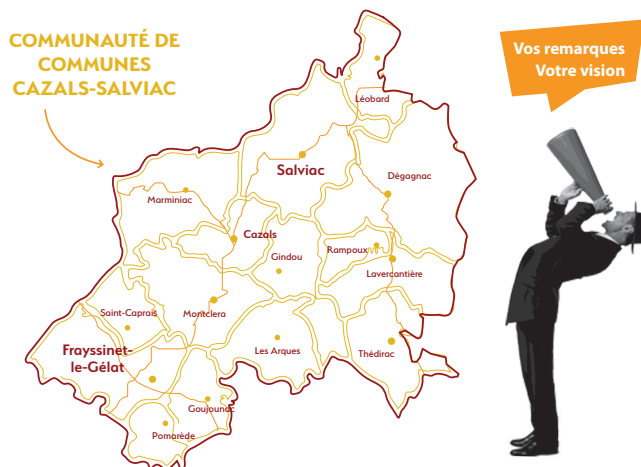
Lundi 17 février 2025

18h : Siègne de la Communauté de Communes

Cazals-Salviac à Salviac

ou

20h30 : Salles des Fêtes de Frayssinet-le-Gélat



Pour plus d'informations : cc-cazalsalviac.fr



Première réunion du 17 février 2025 au siège de la Communauté de communes de Cazals-Salviac

3- CONCOURS PHOTO

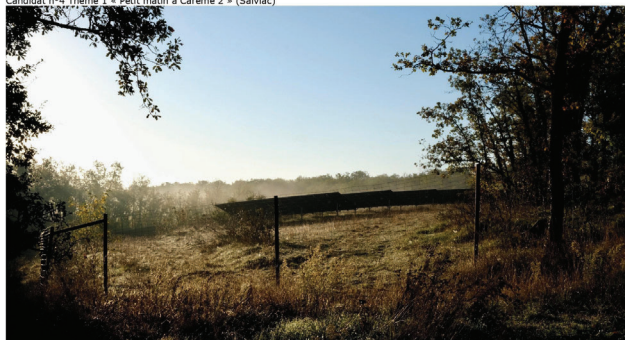


Envoyer vos photographies à
notreterritoirealepreuve@gmail.com
 avant le 30 Novembre 2022
 Règlement sur www.cc-cazalssalviac.fr

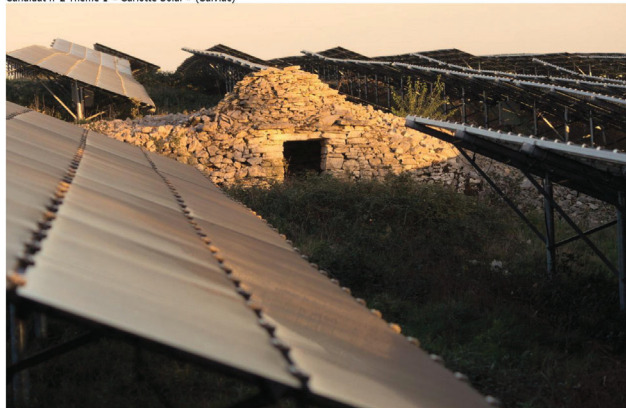
Concours photo organisé par la
 Communauté de communes Cazals-Salviac
 dans le cadre de
 l'élaboration Plan Local
 d'Urbanisme
 intercommunal (PLUi)



Candidat n°4 Thème 1 « Petit matin à Carême 2 » (Salviac)



Candidat n°2 Thème 1 « Gariotte Solar » (Salviac)



Un concours photo a été organisé par la Communauté de communes Cazals-Salviac dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il avait pour objectif de mettre en avant les atouts du territoire mais aussi les éléments en évolution voire menacés. Pour le PLUi, ces photos devaient permettre d'amender le diagnostic.

La participation est restée relativement faible, malgré la communication réalisée autour de cet évènement :

> 6 candidats et 21 photos reçues

CONCOURS PHOTOS

Bulletin de Participation

Pour plus de détails sur le concours et les modalités de participation, consulter le site Internet «www.cc-cazalssalviac.fr» - Bulletin et règlement téléchargeables sur le site

Vous...

Nom et Prénom :

Adresse :

Mail :

Numéro de téléphone :

Vos photographies :

Catégorie (cochez la case) :

☐ Adulte

☐ Jeunesse - 18 ans

Thème 1 : Evolution des paysages ruraux

• Photo 1 :

Nom du fichier :jpg

Lieu de prise de vue :

• Photo 2 :

Nom du fichier :jpg

Lieu de prise de vue :

Thème 2 : Cadre de vie et habitat : les réussites

• Photo 1 :

Nom du fichier :jpg

Lieu de prise de vue :

• Photo 2 :

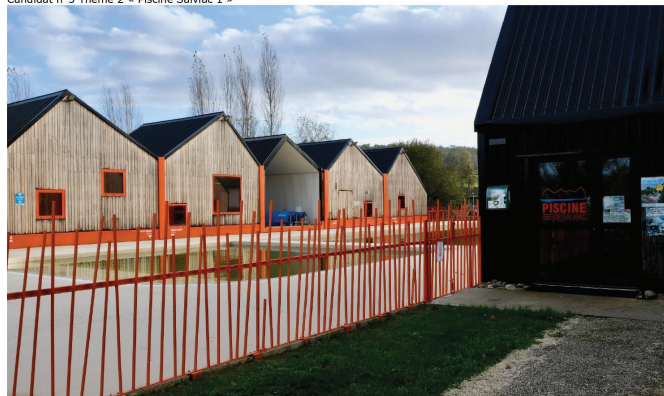
Nom du fichier :jpg

Lieu de prise de vue :

Envoyer vos photographies
 à notreterritoirealepreuve@gmail.com
 avant le 30 Novembre 2022



Candidat n°3 Thème 2 « Piscine Salviac 1 »



4- REGISTRE DE CONCERTATION

Des registres de concertation ont été mis en place dans toutes les mairies et au siège de la CC. Les registres de concertation devaient être accessibles aux heures d'ouverture des mairies. Les habitants ou porteurs de projet ont pu venir y inscrire toutes leurs observations relatives au PLUi (notamment concernant des demandes sur la constructibilité de terrains). Pour les habitants ou porteurs de projet n'étant pas sur le territoire, un mail pouvait être envoyé et collé dans le registre. Les registres sont restés en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire. Il était possible d'envoyer un courrier au siège de la CC ou un mail à l'adresse mail principale de l'intercommunalité.

25
participations

16	Demandes de mise ou de maintien en constructibilité	Soit 64 %
2	Demandes de changement de destination	Soit 8 %
1	Demande de classement de parcelle en zone Agricole	Soit respectivement 4 % chacune
1	Demande de classement de parcelle en zone Loisirs / Touristique	
5	Autres diverses demandes et remarques (EBC, Emplacement Réserve, renseignements, protection bassin hydrologique, site de la carrière de Pourvoyeur)	Soit 20 %

**52 % de
participation par
mail**

**32 % de
participation par
courrier**

**16 % de
participation par
registre**

Une analyse de chaque contribution a été effectuée avant l'arrêt du PLUi. Comme indiqué dans les modalités de concertation, les réponses apportées aux observations ou remarques inscrites dans les registres sont synthétisées dans le bilan de la concertation. Le tableau ci-après reprend les différentes réponses qui ont été apportées :

Demande	Réponse apportée par la collectivité	Nombre de contributions concernées	Justifications
Mise en constructibilités	Favorable	4	Compatible avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans les axes 1.1 et 2.1 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser
	Favorable pour partie	2	Compatible en partie avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans les axes 1.1 et 2.1 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser
	Défavorable	8	Contraire aux enjeux de sobriété foncière avancés dans les axes 1.1 et 2.1 du PADD et ne répond pas à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser
	Non localisée	2	/
Changement de destination	Favorable	2	Compatible avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans les axes 2.2 et 3.1 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser
Classement de parcelles en zone agricole	Favorable pour partie	1	Compatible en partie avec les enjeux de sobriété foncière avancés dans les axes 2.2 et 3.1 du PADD et répond à la méthodologie mise en place pour définir les zones urbaines et à urbaniser
Classement de parcelle en zone Loisir / Tourisme	Non localisée	1	/
Autres demandes	Favorable	1	Une demande de suppression d'un emplacement réservé a été prise en compte
	Favorable pour partie	1	Certaines parcelles ont été prises en compte afin d'identifier la carrière comme site de pourvoyeur en matériaux de construction locaux
	Non localisée	2	/
	Prend acte	1	La collectivité a pris acte des différentes remarques sur le projet

BILAN :

Il est possible de constater que le registre de concertation a surtout fait l'objet de demande de mise en constructibilité et d'information sur les droits à construire. Les habitants ont su se saisir de l'ensemble des moyens de communication qui ont été mis à leur disposition pour faire remonter leurs remarques et demandes.

IV- LES OUTILS DE CONCERTATION COMPLÉMENTAIRES AVEC LES ÉLUS ET LES PARTENAIRES

1. CONCERTATION AGRICOLE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et particulièrement afin de réaliser un diagnostic agricole concerté, la parole a été donnée aux agriculteurs, notamment à travers la réalisation de permanences agricoles. Afin de toucher un maximum d'agriculteurs, 2 permanences réparties sur l'ensemble du territoire ont été organisées :

- Mercredi 26 novembre 2022 de 9h00 à 18h00 à l'Ostal à Rampoux
- Mercredi 9 novembre 2022 de 9h00 à 18h00 à la salle des fêtes de Montcléra

Des questionnaires ont été envoyés aux personnes ayant potentiellement une activité agricole. La liste des destinataires a été élaborée à partir des déclarants PAC* 2018 et complétée par les communes.

Enfin, des entretiens bilatéraux avec un élu de chaque commune ont été organisés. Ils ont eu pour but de localiser les exploitants,

le type d'activité sur les exploitations et les problématiques qu'ils avaient identifiées ou qu'on leur avait transmis. Cette journée s'est déroulée :

- Le mardi 20 décembre de 2022 de 9h à 12h et de 14h à 18h, dans la salle du conseil communautaire à Salviac.

**29 répondants à l'enquête agricole :
3 communes non représentées.**

**5 participants aux permanences agricoles :
12 communes non représentées.**

**7 entretiens avec les élus :
8 communes non représentées**

**13 documents rendus par les élus :
2 communes non représentées**



DIAGNOSTIC AGRICOLE

ATELIER DE TRAVAIL DU 20 DÉCEMBRE 2022

Quelles sont les dynamiques de l'activité agricole sur vos communes ?

1. A ce jour, combien de sièges d'exploitations sont situés sur votre commune ? Localisez-les sur la cartographie jointe en jaune.
Le nombre d'agriculteurs est-il en augmentation ou en diminution par rapport à la dernière décennie ?

2. Avez-vous identifié des situations de blocage pour l'activité agricole sur votre commune ? Si oui lesquelles (difficultés de circulation des engins agricoles, conflits d'usage avec les riverains, consommation des terres par l'urbanisation, ...) ? Pouvez-vous les localiser sur la cartographie jointe en rouge ?

3. Existe-t-il des points de vente de produits alimentaires venant du territoire ou de ces alentours proches (ferme en vente directe, marché de producteur, ...) ? Si oui, lesquels ? Localiser-les en vert !

4. Diriez-vous que l'activité agricole de votre commune est dynamique ? Pourquoi ? Avez-vous constaté de nouvelles installations d'agriculteurs au cours des 5 dernières années ?

2- CONCERTATION AVEC LES COMMUNES

BUS TOUR

Lors de la phase diagnostic, 2 journées ont été organisées par thématiques. L'objectif était d'arpenter le territoire afin de visiter des sites à ne jux ou avec un projet sur le territoire. Elus, et techniciens ont été conviés, encourageant l'acculturation de l'ensemble des participants.

La journée du 29 juin 2022 :

- Matinée : « Thématiques abordées : sol, paysage, biodiversité et risques. » avec notamment un passage par le bourg de Léobard, la carrière de Salviac, l'ENS Vallées de la Masse sur Les Arques ou encore le projet d'éco-hameau de Goujounac.

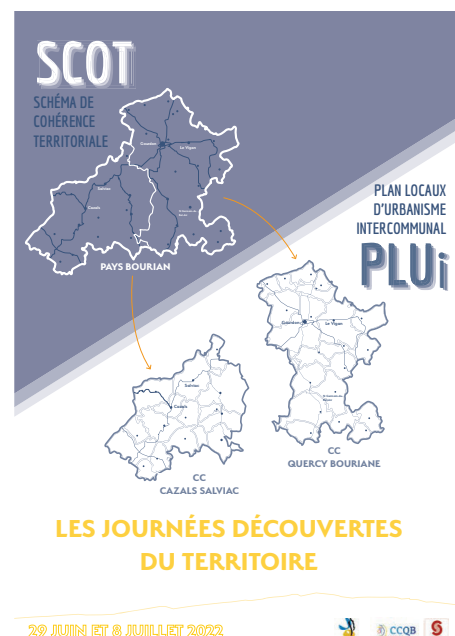
- Après-midi : « Thématiques abordées : eau, forme urbaine, espaces publics » avec notamment un passage par le Plan d'eau de Frayssinet-le-Gélat, la zone d'activité, la porcherie et le bourg de Montcléra. Un passage ensuite par Cazals et le lotissement « Hameau Font Bonne » et par les bourgs de Gindou et Rampoux.

La journée du 08 juillet 2022 :

- Matinée : Thématiques abordées : « Mobilité, connexion avec les territoires périphériques, liaisons piétonnes, espaces publics, réseaux » avec notamment le projet mobilité de Salviac qui a été un des sujets de la matinée

- Après-midi : Thématiques abordées : « Habitat, innovation, association » avec notamment le sujet des magasins de produits locaux à Lamothe-Cassel et de Cazals « All fermier » mais également avec le sujet du Jardin Bourrian et de la maison de la biodiversité à Dégagnac.

Flyer destiné aux participants



ENS Vallée de la Masse



Jardin Bourrian

CONVERSATIONS DU TERRITOIRE

Deux journées 'Conversations du territoire' ont été organisées à l'échelle du SCoT afin de partager une vision objective des territoires du Pays Bourian et des deux Communautés de communes qui le composent.

Elles ont eu pour objectifs de construire de façon partagée le diagnostic pour :

- Co-élaborer le plan du diagnostic,
- Mettre en relief ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas sur le territoire,
- Identifier les atouts et les limites du territoire.

Cette dynamique de projet a permis de :

- Contribuer à écrire une vision collective du territoire,
- Partager les constats,
- Solliciter les participants via des groupes de travail,
- Se questionner sur l'ensemble des thématiques du SCoT et des PLUi,
- S'habituer à une approche transversale et intercommunale et s'accoutumer aux outils SCoT et PLUi.

Les conversations du territoire se sont déroulées :

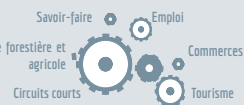
- Mercredi 27 avril 2022 de 9h30 à 12h et de 14h à 16h30.
- Mercredi 1er juin 2022 de 9h30 à 12h et de 14h à 16h30.

Les ateliers conviaient les élus de la Communauté de Commune Cazals-Salviac ainsi que les partenaires extérieurs. Cela a permis d'identifier certains enjeux de l'intercommunalité.



SUJET 4 // EMPLOI, VIE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Comment travailler et consommer sur le territoire ?



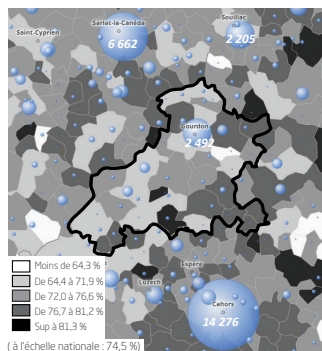
Illustrations de commerces à Cazals



Illustrations de l'artisanat à Uzech



Illustrations des zones d'activités économiques à Gourdon



4 750
emplois



5 420
actifs ayant un
emploi



87,7
indicateur de
concentration d'emploi

1. Quelles sont pour vous les filières économiques les plus porteuses sur le territoire (agriculture, exploitations forestières, services, commerces, industrie, artisanat, ...) ? Et pourquoi ?

2. L'artisanat est-il pour vous une activité économique structurante pour le territoire ? Quels en sont les facteurs clés de succès et les menaces de cette activité ?

3. Selon vous, quels sont les avantages et les inconvénients qu'a une entreprise à s'implanter sur votre territoire ? Reste-t-il encore du foncier de disponible dans vos zones d'activités ? Avez-vous des projets de création de nouvelles zones d'activités ?

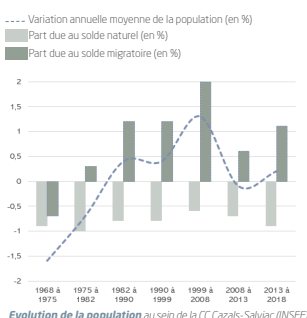
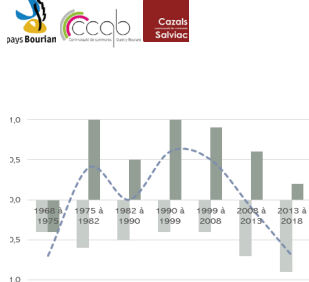
4. Depuis 10 ans - et tout particulièrement ces 2 années singulières de crise sanitaire - comment a évolué selon vous le mode de consommation de vos habitants (recherche de proximité, de praticité, de prix, de service, de qualité des produits, ...) ? Comment a évolué la fréquentation des différentes formes de commerce du territoire (commerces de proximité, marchés, supermarchés, drives, hard discounters, AMAP, e-commerce...) ?

5. Avez-vous observé l'ouverture de nouveaux commerces ces dernières années ? Les commerces existants sont-ils menacés ? Quels sont les freins, selon vous, pour l'implantation de nouveaux commerces sur le territoire ? Êtes-vous satisfait du maillage d'offre de proximité du territoire (boulangerie, pharmacie, marché...) ?

Cittanova

SUJET 3 // IMAGE DU TERRITOIRE

Comment le territoire du Pays Bourrian s'est-il construit et comment est-il perçu ?



1. Quels points communs (physiques, mémoriels, symboliques) relient les communes et forgent une identité à l'échelle du Pays Bourrian ?

2. Quel(s) type(s) de tourisme observez-vous sur le territoire du Pays Bourrian ? Quels sont les profils des touristes et où vont-ils ? Quelles sont les opportunités et les menaces liées à la dimension touristique du territoire ?

3. Qu'est-ce qui attire les nouveaux habitants ? Qui vient s'installer dans le Pays Bourrian et pourquoi ? Des différences sont-elles observables entre les espaces du territoire (entre les communes, entre les bourgs et les secteurs moins urbains) ?

4. Quels sont les lieux, les espaces qui portent une image positive du Pays Bourrian vers l'extérieur ? Au contraire, quels sont ceux qui génèrent une image négative et quel(s) pourrai(en)t être le(s) levier(s) d'une meilleure valorisation ?



Visuel Oh my Lot



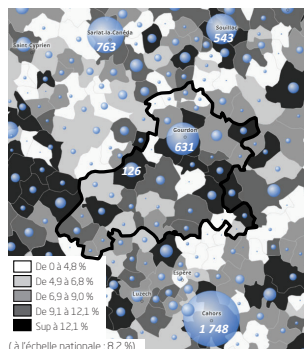
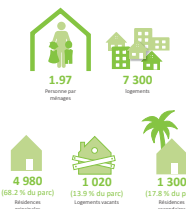
Architecture traditionnelle à Gourdon et Frayssinet-le-Gélat



Affiche des 38^{èmes} rencontres du cinéma de Gindou

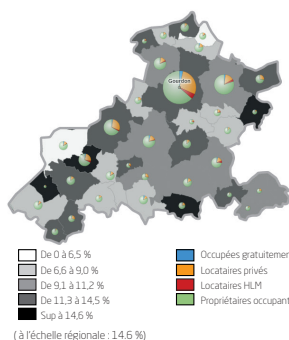
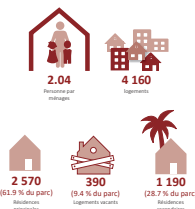
Cittanova

LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CC QUERCY BOURRIANE EN 2018



Cittànova

LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CC CAZALS SALVIAC EN 2018



1. Quels sont les besoins ou les attentes en matière d'habitat des nouveaux arrivants/de la population ? Pensez-vous que le parc de logements est adapté à la demande ? Existe-t-il un type de bien manquant sur le territoire ? Selon vous, le parc de logements répond-il à tous les besoins (saisonnier, locatif, pour les personnes fragiles, ...) ?

2. Comment expliquer la forte proportion de logements vacants (12,3% du parc de logement) ? Existe-t-il des zones plus touchées par la vacance que d'autres ? Quels sont les leviers pour mobiliser et réinvestir les logements vacants du territoire ?

3. Souhaitez-vous limiter ou développer le parc des résidences secondaires (au travers des secteurs de projets par exemple), lequel représente aujourd'hui 21,8 % du parc de logements ? Certaines communes ou secteurs doivent-ils faire l'objet d'une attention particulière ?

4. Existe-il une opération d'aménagement récente qui vous a séduit pouvant servir de source d'inspiration ? Ou au contraire, une opération que vous ne souhaitez pas reproduire dans le futur ?



LES ATELIERS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ATELIER DE TRAVAIL

Après une priorisation des enjeux, un atelier autour du PADD et des scénarios d'aménagement a eu pour but de travailler avec les élus afin de spatialiser les enjeux du territoire, de rechercher des éléments de réponses et de travailler sur le foncier.



ÉLABORATION DU PLUI DE LA CC CAZALS-SALVIAC

QUEL CADRE DE VIE POUR DEMAIN ?

MON SCENARIO POUR CAZALS-SALVIAC 2035

A partir des trois scénarios proposés, à vous de construire votre scénario, celui qui sera possible et souhaitable pour Cazals-Salviac en 2035.

TITRE DU SCENARIO :
MOTS CLÉS :

SCENARIO N°1
«ESSENTIEL»

SCENARIO N°2
«PARTENARIAT»

SCENARIO N°3
«INTENSITÉ»

ARMATURE TERRITORIALE

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

DÉMOGRAPHIE

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

LOGEMENTS

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

ENVIRONNEMENT

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

COMMERCE ET SERVICES

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

ÉNERGIE ET RESSOURCES

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

CITIZEN

PHASE RÉGLEMENTAIRE

ATELIERS CONSTRUCTION D'UNE OAP

Un atelier autour des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles a été organisé. Il réunissait les élus du territoire et était animé par l'équipe d'architecte de Sinopia.

Objectifs de l'atelier :

- Faire du terrain pour prendre connaissance des secteurs OAP et exclure les sites inadaptés.
- Réfléchir collectivement à la construction d'une OAP.
- Vérifier la compatibilité entre les OAP et le PADD.

Déroulement de l'atelier :

Les éléments suivants ont été travaillés par les élus, avec les techniciens :

- Élaborez un diagnostic de l'existant en se basant sur les visites, les connaissances et le plan cartographique fourni.
- Imaginez votre projet en fonction du potentiel de production de logement qu'il est accordé à votre commune.



PHASE RÉGLEMENTAIRE

LA PLATEFORME COLLABORATIVE

Accessible depuis un ordinateur comme depuis un smartphone, elle a permis aux élus et techniciens de contribuer sur des sujets ou des questions précises. Elle peut également être un espace de libre saisie d'information. Chaque personne a ainsi pu géolocaliser des éléments grâce à l'outil simple et ludique, tel que le petit patrimoine bâti ou les emplacements réservés.

Tout au long de la procédure, elle a permis de :

- Transmettre et réceptionner et stocker des documents
- Travailler sur une cartographie interactive et collaborative
- Transmettre des points de changements, vigilances ou des contributions.



Inventaires



Documents

PLUi CC Cazals-Salviac

À quel inventaire souhaitez-vous contribuer ?



1_ZONAGE EN CONSTRUCTION



PLUi CC Cazals-Salviac



Inventaires



Documents

NB



Ajouter un dossier



Ajouter des documents

PLUi CC Cazals-Salviac

Nom	date		
00_Administratif	Le 1 mars 2022 à 16h31	   	☐
01_Diagnostic territorial	Le 1 mars 2022 à 16h31	   	☐
02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Le 1 mars 2022 à 16h31	   	☐
04_Pièces réglementaires	Le 1 mars 2022 à 16h32	   	☐
Documents_de_travail	Le 9 déc. 2024 à 09h56	   	☐

3- CONCERTATION AVEC LES PARTENAIRES

LES RÉUNIONS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Durant la procédure 1 réunion PPA a été réalisée à chacune des 3 phases du PLUi. Aussi, une réunion est programmée entre l'arrêt et l'approbation.

Le rôle des PPA est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois et règlements et également de la compatibilité du document avec les objectifs du PLUi.

Les différentes réunions se sont déroulées les :

- 06 avril 2023 : Réunion PPA en phase du diagnostic
- 23 avril 2024 : Réunion PPA en phase du PADD
- 27 novembre 2024 : Réunion PPA en phase réglementaire

Ces réunions sont aussi l'occasion de rappeler le calendrier de la procédure aux PPA et de les tenir informer sur l'état d'avancement du projet. Ces échanges peuvent donner lieu à des retours et des avis de la part des PPA qu'il convient alors de considérer dans la rédaction du PLUi.

BILAN : Le bilan des réunions avec les PPA est plutôt positif avec des personnes publiques associées qui se sont mobilisées permettant d'avoir une diversité d'acteurs représentée et de multiplier les regards sur le projet. Leur expertise a permis d'amender le projet de PLUi sur plusieurs points.

ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Dans le cadre du PLUi et notamment durant la phase diagnostic, divers entretiens ont eu lieu avec des acteurs du territoire afin d'avoir une vision plus complète et défini du territoire. Ces échanges constructifs ont permis de nourrir le diagnostic, d'une expertise de certains domaines et/ou de connaissances précises du territoire.

Des entretiens se sont fait avec les partenaires suivants :





COMPTE RENDU DES RÉUNIONS PUBLIQUES DU 17 FÉVRIER 2025

Réunions publiques - phase réglementaire

17 février 2025

Communauté de Communes Cazals-Salviac

REUNION N°1 : 18H A 19H30 – SALVIAC +/- 100 PARTICIPANTS

1. OBJET DE LA REUNION

La présente réunion a pour objectif de présenter aux habitants les grands principes du PLUi et de ses pièces réglementaires.

Les points suivants ont été abordés durant le déroulé de cette réunion :

- Rappels sur le PLUi et sa procédure ;
- Les enjeux du territoire et la construction du projet ;
- Le contenu réglementaire du PLUi et sa traduction en outils ;
- Un temps d'échange pour répondre aux diverses questions.

2. DEROULE DE LA REUNION

Après une présentation des principes et différents outils du PLUi, la Présidente de la Communauté de Communes a pris la parole afin de préciser l'objectif ZAN venant ainsi justifier les choix énoncés tout au long de la présentation. Un temps de discussion a été pris pour répondre aux diverses interrogations et préciser certains points.

Les sujets abordés dans ce temps d'échange sont retranscrits ci-après :

Les changements de destination

Quel est la motivation menant à l'approbation ou au refus d'un changement de destination ?

- L'approbation ou le refus d'un changement de destination se fait par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Tout dépend du changement de destination présenté. Si les réseaux sont présents, qu'il ne gêne pas l'activité agricole et que le bâtiment n'est pas une ruine, alors il n'y a que peu de risque de refus. Notre travail a été d'identifier tous les possibles changements de destinations répondant à ces éléments.

Les objectifs du SCoT

N'est-il pas ambitieux de se reposer sur les divisions parcellaires pour répondre à l'objectif des 500 logements ?

- Afin de répondre à l'objectif des 450 logements fixé par le SCoT, la loi nous demande d'identifier l'entièreté du potentiel en densification présent sur le territoire. Cela passe par les changements de destinations, et les dents-creuses ou encore les divisions parcellaires.
Si on se base simplement sur les changements de destinations, le PLUi compte de 1000 entités. Il n'y a donc aucune obligation de réalisation des divisions parcellaires, un ratio a été appliqué, afin de ne comptabiliser que 50% des parcelles identifiables.

Avec l'objectif de production de 500 logements sur le territoire, et un accès à la propriété de plus en plus difficile, avez-vous établi des règles pour l'habitat léger ?

- Divers échanges ont eu lieu sur le sujet de l'habitat léger et ont souligné une difficulté pour gérer ce type d'habitat. Ainsi, les communes ont fait le choix de ne pas délimiter des zones dédiées dans le PLUi, tant pour préserver le paysage bâti que pour limiter les conflits d'usages entre habitants.

Le volet Energie Renouvelable et le SCoT

- Les objectifs de production d'énergie renouvelable du PLUi doivent entrer en adéquation avec le SCoT. L'OAP thématique ENR permet de préciser et traduire à une échelle plus fine les objectifs de celui-ci.

Les zones Urbaines (U)

Quel est le devenir d'une parcelle actuellement en zone U ?

- Plusieurs éléments ont été pris en compte pour définir les zones urbaines du PLUi. Le zonage des documents d'urbanisme en vigueur n'a pas été un élément de sélection.
Selon son emplacement elle peut désormais se trouver en zone U, A, N ou même AU.

Que deviennent les bâtiments agricoles en zone U ?

- Le nouveau PLUi ne cherche pas à faire disparaître l'existant. Le règlement écrit précise qu'un nouveau bâtiment agricole ne peut se développer dans une zone U. Néanmoins s'il est déjà existant alors son développement est permis mais encadré : des extensions resteront possibles mais seront mesurées.

Jusqu'à quand pouvons-nous déposer un permis pour nos terrains constructibles dans les documents en vigueur ?

- Les terrains restent constructibles jusqu'à l'approbation du PLUi, programmée pour début 2026.
Il est néanmoins souligné que l'enquête publique qui aura lieu à la suite de l'arrêt du PLUi permettra de vérifier ou non si vos parcelles sont constructibles.

Source de captage et zone agricole

Quelles protections pour ces zones à enjeux ?

- Il existe déjà des zones de protection pour les captages et les zones agricoles ont leur propre réglementation en faveur de la préservation d'espace agricole. Les logements, campings ou autres types d'implantation sont limités. Le PLUi ne met pas en place d'outils supplémentaires pour protéger les captages en zones agricoles (ou ailleurs).

Les gîtes

Avez-vous évalué le nombre de gîtes présents sur le territoire ?

- Les élus et le bureau d'étude ont identifié que les gîtes représentent une part importante sur le territoire mais sans pouvoir définir un chiffre précis.

L'agro-tourisme

Comment traduire la volonté d'associer l'agro-tourisme sans les dissocier des zones agricoles déjà existantes ?

- La mise en place des STECAL viennent répondre à cette demande. C'est une volonté individuelle qui sont parvenu aux élues et au bureau d'étude par l'initiative des habitants.

Il a été rappelé que le PLUi sera disponible à la Communauté de Communes et qu'une version en ligne sera également accessible.

La séance s'est achevée après ce dernier point, les participants sont remerciés pour leur présence.

REUNION N°2 : 20H30 A 21H20 - FRAYSSINET-LE-GELAT +/- 20 PARTICIPANTS

La seconde réunion avait pour but de présenter les mêmes éléments que la précédente. Celle-ci s'est déroulée à Frayssinet-le-Gélat afin de permettre une plus large diffusion du projet de PLUi sur le territoire.

La présentation s'est terminée avec un mot de remerciement et, sans questions de la part des participants, la séance s'est achevée.

17 février 2025



PLUi

Plan local d'urbanisme
intercommunal

0.3

DOSSIER APPROUVÉ

0_Procédure

03_Avis PPA et avis de la MRAe

Communauté de Communes Cazals - Salviac
5 Bd Hugon 46340 SALVIAC

N/Réf : xx/LA61

Objet : Avis sur le projet de PLUi

Auzeville-Tolosane, le 20 juin 2025

Madame la Présidente,

Nous avons bien pris connaissance de votre projet de PLUi envoyé par mail le 16/05/2025 et nous vous remercions pour votre courriel. Nous donnons un avis **favorable avec une réserve**.

La forêt couvre plus de **16 000 ha sur votre territoire (taux de boisement de 64%)**. Le projet de PLUi répond globalement aux enjeux de préservation de la forêt tout en permettant sa gestion durable.

Nous avons seulement quelques remarques sur des OAP sectorielles dont une qui justifie la réserve :

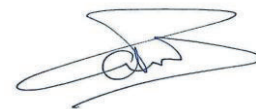
- Il s'agira de prendre en compte les Obligations Légales de Débroussaillage induites par les constructions pour les OAP CAZ2, LEO2 et SAL4.

- Pour l'OAP CAZ1, nous soulignons la perte de surface boisée. Néanmoins, nous n'avons pas connaissance d'enjeux forestiers particuliers.

- Pour l'OAP SAL3, la perte de surface boisée est relativement faible (2000 m2) mais il s'agit d'un peuplement résineux productif planté dans les années 1990 (pin laricio). Cette forêt gérée a fait l'objet d'un investissement initial (plantation) et de travaux (éclaircie et élagage). Au-delà de l'impact sur la zone défrichée, il est primordial de s'assurer du maintien de l'accès au reste du massif forestier qui se fait depuis la route départementale. Enfin, le projet va engendrer des Obligations Légales de Débroussaillage sur les parcelles boisées. **Le CNPF donne donc un avis défavorable pour cette OAP compte-tenu des enjeux forestiers existants.**

Nous restons à votre disposition pour tout complément,

**Le Directeur
Olivier PICARD**



Pour plus d'informations : <https://www.cnpf.fr/se-former-s-informer/droit-et-fiscalite/urbanisme-et-foret>

Copie : Antenne CRPF 46 – Yann CLEMENT

Cahors, le 11 juillet 2025

Madame la Présidente,

Suite à l'arrêt du PLUi Cazals-Salviac lors du conseil communautaire du 13 mai 2025, par courrier du 14 mai 2025, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis au titre des articles L. 151-12 (extensions et annexes des habitations en zones A et N) et L. 151-13 (création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL). En outre, lors de sa réunion tenue le 28 janvier 2022, en application du 4ème alinéa de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, la CDPENAF du Lot a décidé de s'auto-saisir de l'examen des projets de PLUi arrêtés.

Réunie le 11 juillet 2025, la CDPENAF a émis les avis suivants :

1. avis favorable pour les extensions sans réserve, pour les annexes sous réserve d'une distance d'implantation à 30 mètres maximum de la construction principale (dérogation possible pour les petits bâtiments type abri de jardin de moins de 5 m²)

2. Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL :

La commission émet **un avis favorable sous réserve de doter les STECAL de règles spécifiques conformément aux attendus du L151-13**, notamment sur les conditions de desserte par les réseaux.

3. Concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission émet **un avis favorable sous réserve de supprimer ou réduire les zones à urbaniser aux impacts les plus forts sur les espaces agricoles ou naturels.**

Enfin, la commission rappelle la nécessité légale de faire figurer au PLUi un bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers pour la décennie précédant l'arrêt, soit la période 2015-2024.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Préfet et par délégation
La directrice-adjointe départementale
des territoires



Armelle LE BRUN

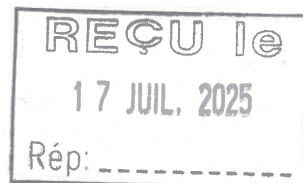
*Madame la Présidente de la communauté de communes
Cazals-Salviac
5, boulevard Hugon
46340 Salviac*

Enjeux Agricoles, Naturel ou Forestiers

N°	commune	Lieu-dit	Référence	Emprise	motif
1	Cazals - 2AU	Le Jayne Nord	B 899	9 078 m²	enjeux agricole et paysager
2	Frayssinet le Gélât - Uc	La Theze-Haute	F 728 729	4 700 m²	enjeu agricole extension de la zone Ub
3	Gindou - AU	Moussac	C 579 580	2 970 m²	enjeux agricole et paysager
4	Marminiac - AU	Le Bourg	F 418	2 765 m²	enjeux agricole et paysager
5	Salviac - AUx	Sarpine	E 772 773 876	4 758 m²	enjeux agricole et paysager



Le Président



Cahors, le [voir date dans le pavé signature]

Madame Mireille FIGEAC
Présidente de la Communauté de
communes Cazals Salviac
5 boulevard Hugon
46340 SALVIAC

OBJET : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Cazals - Salviac
REF : Votre mail en date du 16 mai 2025

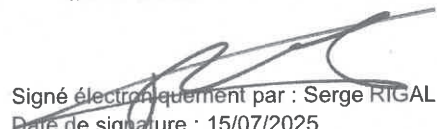
Madame la Présidente,

Par courrier visé en référence, vous sollicitez l'avis du Département concernant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Cazals - Salviac.

Vous trouverez en pièce jointe les observations faites sur ce document. Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information si nécessaire.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Serge RIGAL


Signé électroniquement par : Serge RIGAL
Date de signature : 15/07/2025
Qualité : Présidence

Copie à : Mme Edith LAGARDE et M. Frédéric GINESTE, conseillers départementaux du canton de Gourdon



Le Département soutient la démarche d'attractivité du territoire

Avenue de l'Europe - Regourd - BP291 - 46005 Cahors cedex 9 - Tél : 05 65 53 40 08 - Fax : 05 65 53 40 25 - Courriel : cabinet-president@lot.fr - www.lot.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL **COMMUNAUTE DE COMMUNE CAZALS - SALVIAC**

Avis du Département du Lot

Sur les OAP sectorielles :

▪ Commune de Cazals – CAZ_2 - Zone AU - p.4 & 5

Le projet prévoit la création d'une unité de logements. L'accès envisagé sera réalisé sur une voie communale. Conformément au Règlement Départemental de Voirie, les lots situés au sud ne pourront pas bénéficier d'un accès sur la route départementale 13.

De plus, il sera pertinent de prévoir un accès depuis le lotissement au futur bassin de rétention (entretien).

▪ Commune de Gindou – GIN_1 - Zone AU - p.12 & 13

Le projet prévoit la création d'une unité de 4 logements. Compte tenu de l'augmentation du trafic au droit de la route de Combe Torte, il pourrait être envisagé la modification du régime de priorité entre la route départementale 25 et la voirie commune, qui est actuellement géré en priorité à droite.

▪ Commune de Gindou – GIN_2 - Zone AU - p.14 & 15

Le projet prévoit la création d'une unité de 3 logements, avec un accès unique depuis la route départementale 150.

Comme présenté dans l'OAP et conformément au Règlement Départemental de Voirie, les accès depuis la route départementale 13 seront proscrits.

La création d'un accès unique via une voie de desserte des trois habitations (comme envisagé) sera demandée par le Conseil Départemental.

▪ Commune de Lavercantière – LAV_1 - Zone AU - p.18 & 19

L'orientation prévoit la possibilité de créer 2 nouvelles habitations en front de la route départementale 6. Il est donc prévu deux accès distincts.

Compte tenu du trafic, il sera demandé de regrouper les accès au même endroit. Une définition des distances de visibilité pourra être émise auprès du Département pour prévoir les futures limites parcellaires.

▪ Commune de Léobard – LEO_1 - Zone AU - p.20 & 21

Le projet prévoit la création d'une unité de 3 logements. Les accès sont envisagés au droit de l'impasse des Etangs et de la route départementale 47.

Conformément au Règlement Départemental de Voirie, les accès depuis la route départementale 47 seront proscrits et il est donc demandé un accès unique (via une voie de desserte) à l'ensemble des futures habitations.

▪ Commune de Marminiac – MAR_1 - Zone AU - p.26 & 27

Le projet prévoit la création d'une unité de 8 logements. Compte tenu de l'augmentation du trafic au droit du chemin de Valadié, il pourrait être envisagé la modification du carrefour qui est très large mais également du régime de priorité entre la route départementale 13 et la voirie commune, qui est actuellement géré en priorité à droite.

▪ Commune de Saint-Caprais – STC_1 - Zone Ub - p.38 & 39

L'orientation prévoit la possibilité de créer 2 nouvelles habitations en front de la route départementale 46. Il est donc prévu deux accès distincts.

Dans la mesure du possible, il sera demandé de regrouper les accès au même endroit. Une définition des distances de visibilité pourra être émise auprès du Département pour prévoir les futures limites parcellaires.

- **Commune de Salviac – SAL_3 - Zone AUx - p.44 & 45**

La zone identifiée prévoit l'extension de la zone d'activités existante.

Il est envisagé la création d'un accès unique depuis la route départementale 673 permettant de desservir les différents lots par la réalisation d'une déserte interne (chemin communal existant). Conformément au Règlement Départemental de Voirie, les futures entreprises ne pourront pas bénéficier d'un accès indépendant sur la route départementale 673.

- **Commune de Salviac – SAL_4 - Zone AU - p.46 & 47**

La zone identifiée prévoit l'extension de la zone d'activités existante. Il est envisagé la création des accès, regroupés deux à deux, sur la route départementale 673.

Dans un premier temps, une définition des distances de visibilité pourrait être émise auprès du Département pour prévoir les futures limites parcellaires. Le cas échéant et en fonction du type d'entreprises, il pourrait être envisager une desserte au sud des lots.

- **Pas de remarque pour les autres communes du STR**

Dans le règlement écrit :

Il est prévu, pour les zones Ub et AU, la possibilité d'implanter les bâtiments dans l'alignement de la limite d'alignement parcellaire. En bordure des routes départementales, un retrait de 5 mètres est préféré.

Il serait opportun que les règles du Règlement Départemental de Voirie (clôture, haie, accès,...) prévalent de celles du PLUi pour les aménagements au droit des routes départementales. De plus, il serait pertinent d'inscrire que la délivrance du permis de construire soit subordonnée à l'avis du Conseil Départemental du Lot pour une création d'accès au droit d'une route départementale.

Chaque nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie avant sa réalisation.

Dans l'annexe relative aux emplacements réservés :

Il est prévu :

➤ L'emplacement réservé ER_2 au droit de la RD673 sur la commune de Cazals
Le Département ne connaît pas l'objet du projet envisagé.

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud

4 RUE LEON GOZLAN

CS 70014

13331 MARSEILLE CEDEX 03

Contact : documents.urbanisme.grandsud@sncf.fr

**Communauté de Communes
Cazals-Salviac
5, Boulevard Hugon
46340 SALVIAC**

***A l'attention de
Madame La Présidente,
Madame Mireille FIGEAC***

Marseille, le 25 juillet 2025

Affaire suivie par : Julien BERTRAND
julien.bertrand@cc-cazalssalviac.fr

Objet :

Retour SNCF – Avis sur projet

Elaboration PLUi – CC Cazals-Salviac

Madame La Présidente,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC Cazals-Salviac, vous avez sollicité le Groupe SNCF et nous vous en remercions.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau et/ou SNCF Voyageurs, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent.

Les contraintes ferroviaires

Les communes du périmètre de la CC Cazals-Salviac sont traversées par la ligne ferroviaire n°590.000 d'Aubrais-Orléans à Montauban-Ville-Bourbon.

Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.

Nous identifions un passage à niveau ainsi que des tunnels ferroviaires sur le périmètre.

Servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer :

De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

En effet, l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire.

Ce régime juridique était initialement issu de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et/ou des règlements de grande voirie qui ont été abrogés par différents textes.

L'infrastructure ferroviaire n'étant plus comparable à celle qui existait en 1845, la plupart de ces servitudes ferroviaires étaient devenues incomplètes, obsolètes et en décalage avec les problématiques auxquelles est confronté le domaine public ferroviaire.

Il devenait donc indispensable, pour parvenir à une meilleure protection du domaine public ferroviaire, de moderniser ces règles, de les compléter, de les renforcer pour permettre d'assurer la sécurité de l'infrastructure ferroviaire d'aujourd'hui ainsi que les circulations et l'exploitation ferroviaires.

Un régime de protection propre au domaine public ferroviaire est créé avec l'insertion de dispositions dans la partie législative (L2231-1 à L2231-11-1) et la partie réglementaire (R2231-1 à R2231-8) du code des transports.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « *Fiche T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer* ».

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Le périmètre des Servitudes d'Utilité Publique T1 ainsi que les données et documents associés sont désormais disponibles en version numérisée sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Cela reprend notamment les points suivants :

- Fixation et délimitation du domaine public ferroviaire ;
- Ecoulements, déversements, rejets sur le domaine public ferroviaire ;
- Gestion de la végétation ;
- Règles et prescriptions à appliquer pour les constructions, projets à proximité du domaine public ferroviaire ;
- Information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- 1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour

chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes ;

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

Les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

D'une manière générale, il convient de veiller à ce que toute opportunité soit l'occasion de supprimer les passages à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

Généralités - Constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées :

Il paraît important de rappeler que chaque demande d'autorisation d'urbanisme, et d'une manière générale, toute intention d'occupation et/ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine des emprises ferroviaires doit systématiquement être soumise à l'examen de nos services.

À cet effet, nous vous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud dont voici les coordonnées :

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud

4 rue Léon Gozlan

CS 70014

13 331 Marseille Cedex 03

conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité des emprises ferroviaires qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la législation en vigueur pour se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires.

Aussi, la circulaire n° 2000-5UHC/QC ¼ du 28 janvier 2000, ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposent des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues. Il sera notamment nécessaire de respecter :

1. L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement.
2. L'arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté modifié du 6 octobre 1978 pour les autres zones.

L'arrêt du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1. L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.
2. L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
3. Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Maitrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour des raisons de sécurité des circulations, de sécurité du personnel, d'accès à l'infrastructure ferroviaire, de régularité et d'optimisation de la maintenance de l'infrastructure. Cela se traduit par le maintien des abords des voies ferrées en zones ouvertes de type pelouses, prairies et milieux ouverts et semi-ouverts.

Il faut ainsi veiller à ce que les dispositions d'urbanisme reprises dans les documents de planification restent compatibles avec ces objectifs de maitrise de la végétation, avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public

ferroviaire pour ne pas compromettre la sécurité des circulations, la visibilité de la signalisation ferroviaire.

En, effet, l'affectation des emprises ferroviaires, même si elles présentent un intérêt écologique et paysager certain, est avant tout de permettre le transport des usagers et des marchandises en maintenant un haut niveau de sécurité de la plateforme ferroviaire mais également des ouvrages en terre adjacents.



En complément de la maîtrise de la végétation, nous constatons que le foncier du Domaine Public Ferroviaire, sur lequel sont présents des installations nécessaires à l'exploitation, est classé en zones N et A.

Comme nous avons pu l'identifier, le règlement écrit de ces zones N et A, tel que défini dans le projet de PLUi de la CC Cazals-Salviac, autorise les ouvrages liés aux infrastructures ferroviaires. Cette disposition réglementaire permet donc de garantir la pérennité et la conformité de nos installations ferroviaires existantes, indispensables à la sécurité et à la continuité du service public de transport.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Christophe CHANDARD
Responsable Urbanisme

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 rue Léon Gozlan - CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03





CHAMBRE
D'AGRICULTURE
LOT

Direction

Tél. : 05 65 23 22 63
Email : urbanisme@lot.chambagri.fr

Référence
LM/BL

Objet
PLUi Cazals - Salviac

Dossier suivi par Madame la Présidente,
Christophe ROGER

Madame la Présidente
Communauté de Communes
CAZALS - SALVIAC
5 boulevard Hugon
46 340 SALVIAC

Cahors, le 5 août 2025

RE: <CIUJ 0@

06 AOUT 2025

Rép: _____

Lettre recommandée Vous nous avez adressé pour avis, par mail le 19 mai dernier, le projet avec AR de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Cazals-Salviac.

Comprenant 15 communes, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un outil ambitieux permettant d'harmoniser les politiques de planification et d'aménagement du territoire, notamment en prenant en compte l'économie agricole.

Ce document a donc retenu toute notre attention et nous tenons à vous formuler quelques remarques et observations.

1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes. Il expose le projet d'intérêt général choisi et il fixe les objectifs.

Rappel des objectifs précisés dans la délibération de prescription du PLUi:

- 1. Organiser le développement urbain, dans une dynamique d'attractivité de nouvelles populations,*
- 2. Soutenir le développement économique et la création de nouveaux emplois, accompagner les mutations, notamment en soutenant le développement de l'agriculture*
- 3. Assurer la transition écologique, préserver les ressources et prévenir les risques,*

Siège Social
CHAMBRE D'AGRICULTURE
430 avenue Jean JAURES
CS6019 9
46004 CAHORS CEDEX 9
Tél. : 05 65 23 22 21
Email : accueil@lot.chambagri.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes Cazals - Salviac s'appuie sur 3 axes thématiques

- 1- **Un** socle paysager et environnemental à protéger
- 2- **Une** identité rurale à préserver
- 3- **Des** qualités territoriales à affirmer

L'Axe 2 du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se concentre sur cinq objectifs stratégiques :

- 2.1 Prendre soin des sols
- 2.2 Maintenir l'offre urbaine existante essentielle pour répondre aux besoins des habitants
- 2.3 Aménager des espaces publics et lieux de vie qualitatifs garants du bien-vivre ensemble
- 2.4 Un cadre bâti à préserver
- 2.5 Maintenir une agriculture dynamique**

Quelques-unes des actions du projet politique :

- » Permettre le développement et le maintien des activités agricoles sur le territoire par la mise en place d'un zonage adapté,
- » Accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire en protégeant les terres en activité,

La politique énoncée pour le secteur agricole met l'accent sur la préservation de l'activité. Cependant, **l'agriculture n'est pas expressément considérée comme une activité économique**, pourtant essentielle dans l'équilibre du territoire.

Pour autant, le maintien et le développement de l'économie agricole semblent constituer des ambitions portées par les élus (cf délibération de prescription).

Les règlements graphiques et écrits doivent ainsi retranscrire ces objectifs.

Pour ce faire, un diagnostic du territoire et notamment un diagnostic agricole doit être réalisé afin d'accompagner les élus dans leurs décisions.

2- Le diagnostic : l'importance de l'économie agricole

Le rapport de présentation indique page 20 : « une surface agricole utile qui confirme l'importance de l'agriculture ».

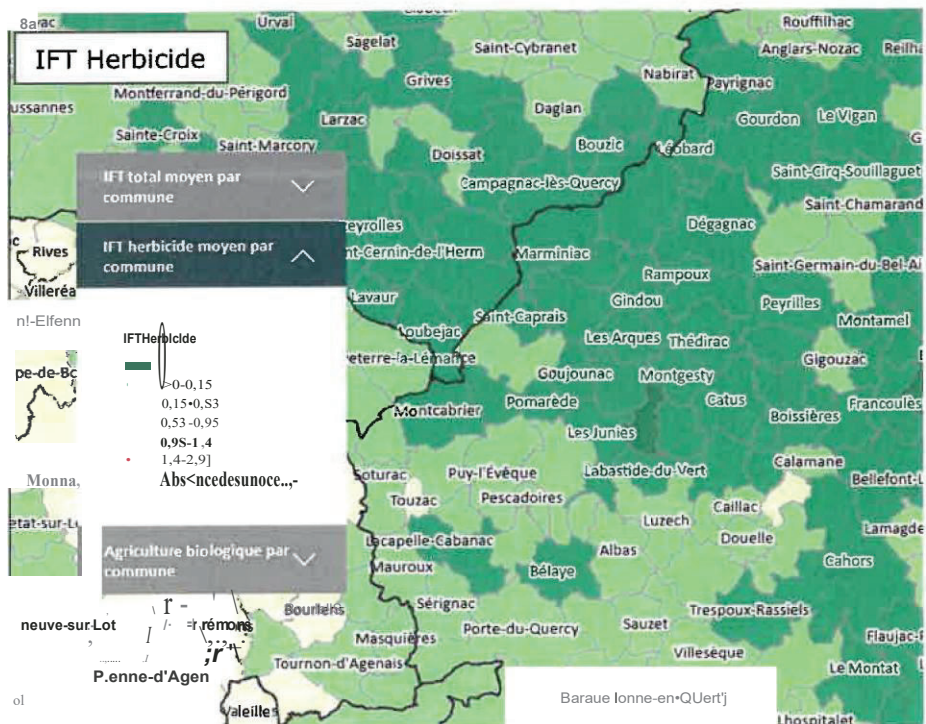
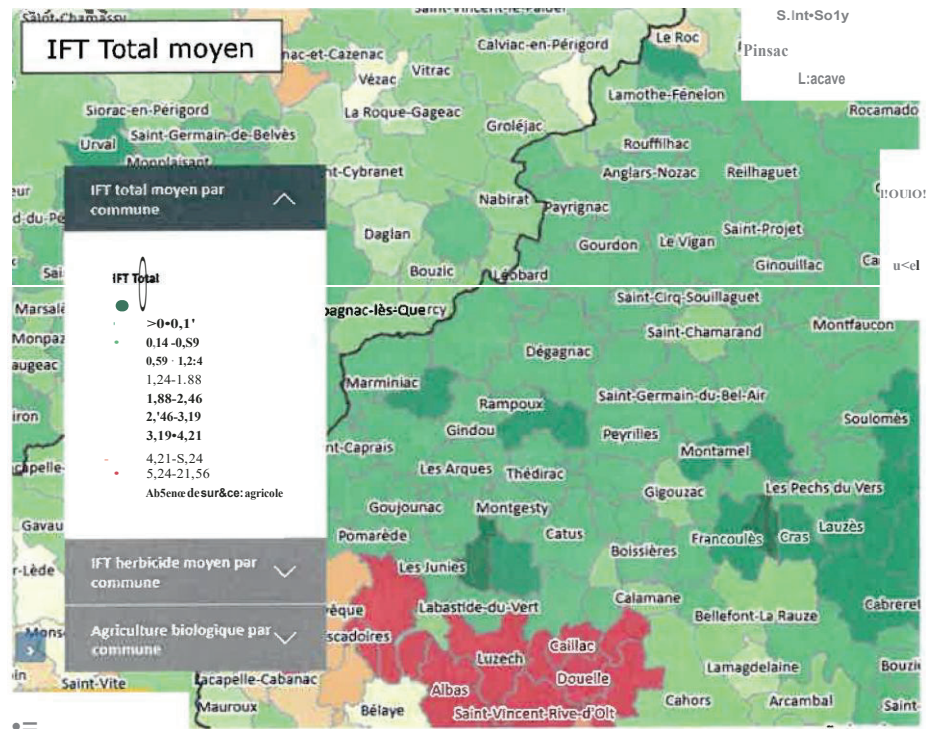
En 2020, la SAU sur Cazals - Salviac cumule 6 617 Ha contre 6 451 Ha en 2010 soit une augmentation de 2,57 % (Cette évolution globale masque des dynamiques communales très contrastées).

En outre, il est également mentionné que 82 % des terres agricoles sont destinées à l'élevage.

En page 26, concernant l'usage des pesticides, il est mentionné une augmentation de 149 % de doses unités par an entre 2017 et 2020. Cette donnée « CRAter » est pour le moins énigmatique ; elle apparaît en contradiction avec la baisse de l'activité agricole présentée en page 29. Avec un espace agricole composé à plus de 70% de prairies, ce pourcentage d'augmentation n'est pas réaliste.

En effet, l'indice de Fréquence de Traitement phytosanitaire (IFT) des surfaces agricoles dans votre territoire est très faible :

(L'IFT correspond au nombre de doses de produits phytosanitaires appliquées par hectare pendant une campagne culturale).



En page 32, l'agriculture est présentée comme un support d'énergies renouvelables.

Dans le résumé non technique, on peut noter :

-Il est essentiel de permettre le développement et le maintien des activités agricoles sur le territoire par la mise en place d'un zonage adapté.

-Accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire est également une priorité

-Valoriser l'agriculture locale et sa renommée est une autre action clé.

-Il est important d'accompagner la diversification de l'activité agricole.

Les enjeux mis en évidence :

- 
- » La diversification des exploitations agricoles pour faire preuve de résilience en variant les sources de revenus et améliorer la pérennité des exploitations
 - » La conservation et la valorisation des haies et des prairies, réel levier pour une agriculture durable
 - » L'amélioration et l'accompagnement des agriculteurs dans la mise en place de point de vente directe
 - » Le développement d'une stratégie de mise en réseau entre les acteurs de la restauration collective et les producteurs
 - » La mise en place d'actions en faveur de l'agroécologie pour lutter contre l'uniformisation de l'élevage et des cultures

Certains enjeux importants identifiés comme des freins à la pratique agricole n'apparaissent pas dans la synthèse (approvisionnement en eau, ...).

Au final, **peu d'éléments permettent d'appréhender l'agriculture comme une activité économique.**

La synthèse des enjeux ne permet pas de répondre clairement à l'objectif affiché de protéger le potentiel de développement de l'activité agricole, notamment pour les productions d'élevages.

D'autre part, la priorité d'un PLUi est bien la mise en place de règles de constructibilité sur un territoire ; il ne peut répondre à des vœux pourtant partagés par un grand nombre de décideurs : diversifier les exploitations agricoles, développer une stratégie de mise en réseau entre les acteurs de la restauration collective et les producteurs, mettre en place des actions en faveur de l'agroécologie, ...

3- Le règlement écrit

Le règlement écrit et les règlements graphiques sont étroitement liés. Dans l'objectif d'accompagner et soutenir les activités agricoles, de promouvoir de nouvelles installations, il est important que ces documents n'apportent pas de contraintes empêchant la réalisation des ambitions affichées dans le PADD.

► **La zone agricole** est divisée en quatre zones : A, Ap, Al et Ax

En page 98, il est précisé que la zone A poursuit également les objectifs de:

- Diversification de l'activité
- Harmoniser les pratiques agricoles avec l'identité des paysages
- Limiter les conflits d'usages entre la pratique agricole et toute autre occupation du sol.

A plusieurs reprises, dans le PADD et dans le rapport de présentation, la diversification constitue un objectif majeur. Celui-ci apparaît en contradiction avec l'harmonisation des pratiques souhaitée dans le règlement.

A notre avis, un règlement de PLU ne peut répondre à l'objectif d'harmonisation des pratiques agricoles.

En zone A, page 99, le règlement prévoit que la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production doivent être implantés dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf:

- dans le cas de la création d'une exploitation,
- dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée,
- si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles.

Malgré les dérogations affichées, ce point de règlement nous semble impacter la préservation du potentiel de développement de l'activité agricole mis en avant dans le PADD.

En effet, le fonctionnement des exploitations est très variable en fonction de l'historique, des caractéristiques techniques, des moyens humains, etc... L'agriculteur, l'éleveur, chef d'entreprise prévoit naturellement l'implantation d'un bâtiment sur un lieu adapté et fonctionnel en fonction des besoins de son entreprise.

De plus, un règlement de PLU doit offrir la meilleure compréhension possible aux citoyens. Dans ce cas, quelle est la définition de « continuité immédiate » ? quelle est la différence entre « continuité immédiate » et « extension » ?

A notre avis, cette rédaction laisse place à de trop nombreuses interprétations.

Nous souhaitons aussi insister sur la nécessité de préserver une distance suffisante entre les bâtiments pour faciliter l'accès, les manœuvres, le retournement des engins et des camions. Le règlement écrit n'est donc pas en adéquation avec les actions proposées, notamment « permettre le développement et le maintien des activités agricoles sur le territoire ... ».

Nous proposons la rédaction suivante :

La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à une activité agricole ou au prolongement de l'acte de production doit être implantée à l'intérieur d'un rayon d'environ 150 m pris à partir des bâtiments existants, sauf :

*dans le cas de la création d'une exploitation,
dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée,
si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles.*

Concernant le logement, en page 100, le règlement prévoit qu'il sera implanté à une distance de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées.

Ce point de règlement n'est pas en adéquation avec l'objectif affiché de favoriser l'installation.

Les jeunes agriculteurs ont de plus en plus de difficultés à trouver des espaces constructibles disponibles dans les villages. Pour ceux qui ont la nécessité parfois de résider à proximité des installations agricoles, ils n'ont pas toujours la possibilité de construire leur habitation à moins de 100 mètres de celles-ci.

Nous proposons que soit autorisé le logement de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à l'activité agricole.

L'implantation nécessite une analyse au regard du fonctionnement de l'exploitation et de la configuration des lieux (parcellaire, relief, propriété, location ...). Le seul critère de la distance ne permet pas de réussir l'intégration de cette nouvelle construction.

En zone Ap. seules les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

Même si nous comprenons les objectifs de la zone Ap, **cette interdiction totale de nouvelle construction peut s'avérer préjudiciable pour certaines exploitations.**

L'agriculture du territoire étant orientée majoritairement vers les activités d'élevages, les constructions démontables (serres tunnels, ...) peuvent constituer une nécessité dans certains secteurs de pacage.

Nous vous proposons d'autoriser les constructions démontables à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux paysages et aux milieux naturels.

La zone Naturelle

La zone Naturelle est divisée en cinq zones : N, Npv, Nt, NI et Ne

En page 109, le règlement autorise **en zone N** */es constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc, d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m².*

La zone N n'autorise donc pas la construction de bâtiments agricoles alors que les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole sont acceptées.

Concernant ces constructions liées à la diversification de l'activité agricole, une incohérence existe entre les règles de la zone N et celles de la zone A : pour la zone A, ces constructions nécessaires à la diversification doivent être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants du siège d'exploitation alors que la zone N permet ces constructions sans règle de distance et sans lien avec le siège d'exploitation.

Faut-il comprendre que ces constructions liées à la diversification de l'activité agricole sont possibles même si le siège d'exploitation n'est pas présent en zone N ?

Dans la mesure où la zone N n'autorise ni la construction, ni l'extension de bâtiments agricoles, il est impératif que ce zonage n'intègre pas d'exploitations agricoles.

Concernant les installations agrivoltaïques, le règlement indique:

« Uniquement si le projet répond à la définition présente dans l'article L314-36 du Code de l'énergie »

En référence à notre doctrine professionnelle agricole sur « un développement maîtrisé de l'agrivoltaïsme » dans le département, nous considérons que des projets d'installations agrivoltaïques peuvent faire partie de la réponse aux enjeux énergétiques de demain. Certes, prioritairement les centrales photovoltaïques sont installées sur les toitures des bâtiments agricoles.

Des trackers doivent pouvoir être installés également, en répondant à des logiques d'autoconsommation.

S'agissant des installations agrivoltaïques désormais définies par la Loi APER et les textes réglementaires secondaires, un développement maîtrisé repose (via notre doctrine) sur l'articulation d'un ensemble de critères : design adapté, activité agricole véritable et pérenne, répartition équitable du retour de valeur, solidité des conventions juridiques...

S'agissant de la catégorie des installations « compatibles » avec l'activité agricole (hors agrivoltaïsme), l'élaboration du document-cadre instauré par la Loi APER a fait l'objet d'une large concertation. Considérant la capacité de l'agriculture de notre territoire de se déployer, par sa diversité, sur un large panel de sols, ce document-cadre ne rassemble qu'une superficie restreinte. En effet, dans la très large majorité des projets d'installations au sol, sur les espaces naturels agricoles et forestiers, c'est l'agrivoltaïsme qui devra être privilégié.

4- La détermination des zonages :

Le territoire de 25 000 ha compte 32 % de zones agricoles, 66 % de zones naturelles et 2 % de zones urbanisées ou à urbaniser.
10 STECAL représentent 2Ha50.

Comme mentionné dans le PADD, le zonage doit permettre un éventuel développement de l'activité agricole.

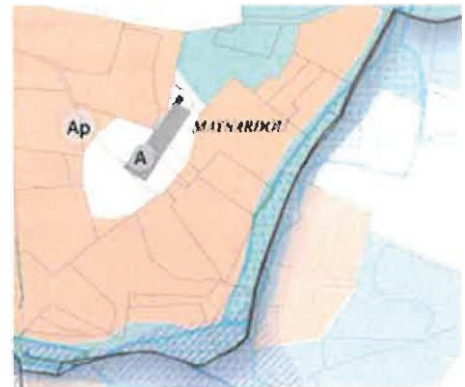
Zone Ap:

Cazals

Maynardou

La zone Ap qui jouxte cette installation agricole pourrait constituer un frein à l'évolution de cette entreprise.

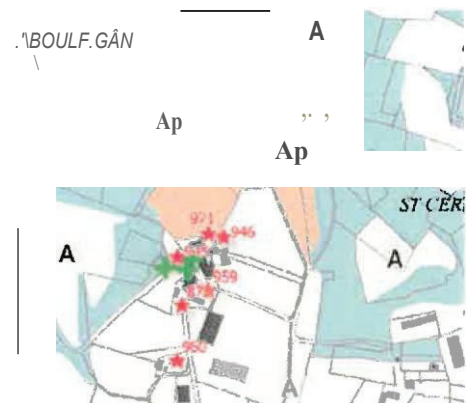
Nous souhaitons une réduction de la zone Ap.



Salviac

Boulegan

Une réduction de la zone Ap à proximité de cette exploitation préserverait des perspectives d'évolution.

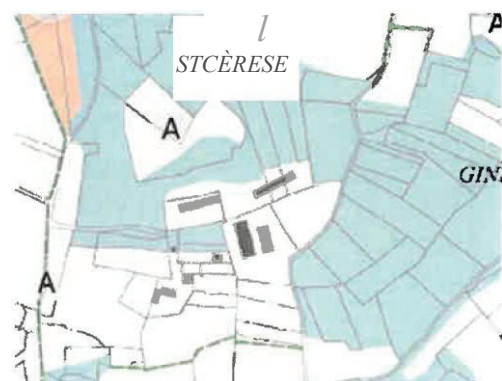


Zone N

St Cereze

La zone N qui jouxte ce siège d'exploitation pourrait constituer un frein à l'évolution de cette entreprise.

Nous souhaitons une modification en zone A.



Le projet du PLUi a des incidences sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi engendre une consommation d'espaces de :

- 20,51 ha pour le logement
- 3,10 ha pour l'économie
- 3,72 ha pour les équipements
- 2,46 ha pour les Stecal

Majoritairement, les surfaces ouvertes à l'urbanisation correspondent à des terrains qui ne sont plus réellement utilisés ou utilisables par la production agricole.

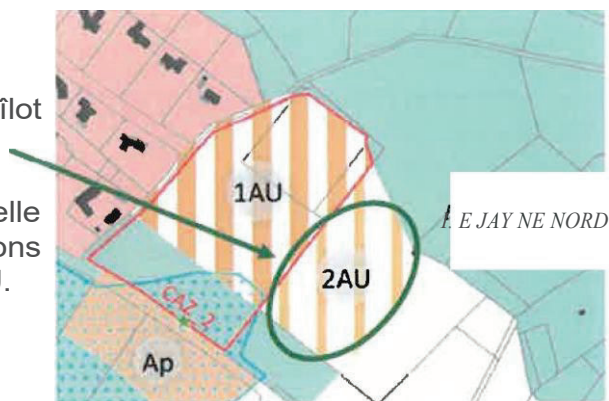
Pour autant, plusieurs choix de zones constructibles nous interrogent, et certains sont de nature à impacter l'activité agricole :

Cazals

Jayne Nord -2AU

Cette zone 2AU impacte un îlot agricole.

Afin de préserver une parcelle exploitable, nous demandons le retrait de cette zone 2 AU.

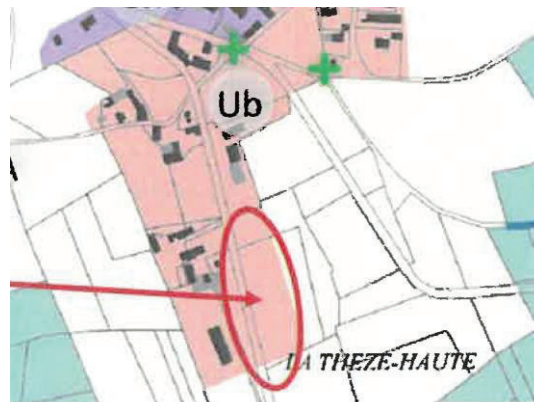


Frayssinet le Gélât

La thèze haute

L'extension de la zone Ub porte préjudice à l'activité agricole.

Nous demandons une réduction de la zone Ub.

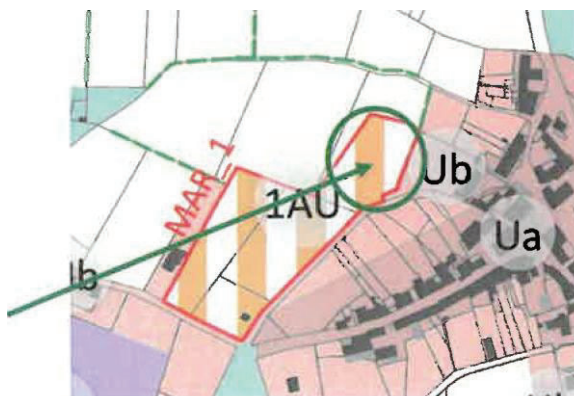


Marminiac

Le bourg-Mar 1

Cette zone 1 AU impacte un îlot agricole.

Afin de préserver une parcelle exploitable, nous demandons une réduction de cette zone 1 AU.



Salviac

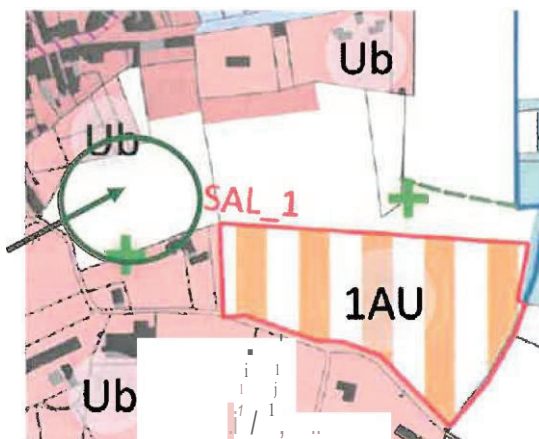
Les taillardas - Sa/ 1

La zone 1AU impacte un îlot agricole.

De plus, la partie agricole restante serait difficile à exploiter après urbanisation.

La zone entourée en vert en continuité du secteur bâti serait moins préjudiciable aux enjeux agricoles.

Nous demandons le retrait de la zone 1 AU.

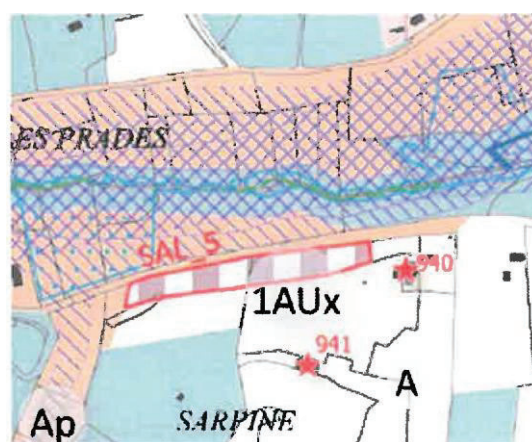


Sarpine - Sa/ 5

La zone 1 AUx positionnée sur un espace agricole nous interroge.

La zone 1 Aux - Sal 4 n'est-elle pas suffisante ?

Notre avis est réservé.



Les espaces tampon ou espaces de transition

Cet enjeu doit être pris en considération. La possibilité offerte par le code de l'urbanisme de « définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales » au sein des OAP devrait être utilisée.

Nous souhaitons la mise en place, hors zone agricole, d'espaces (inconstructibles) de transition végétalisés d'une largeur adaptée, à la périphérie des espaces agricoles.

Les STECAL

Les zones A et N comprennent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des constructions à un autre usage. L'impact sur l'activité agricole étant mesuré, ces choix n'appellent pas d'observations particulières.

5- Les changements de destination :

Tout en considérant que les changements de destination participent à limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, plusieurs situations nous interrogent (bâtiments ne répondant pas à la définition d'un changement de destination, bâtiments isolés, etc).

Mais le nombre de changements de destination étant très important (1059 repérés), nous ne sommes pas en mesure de mentionner dans cet avis tous les cas qui porteraient préjudices à l'activité agricoles (proximité de bâtiments agricoles, remise en cause d'un plan d'épandage, etc) et plus généralement atteintes aux enjeux agricoles. En effet, la rénovation de certains bâtiments peut s'avérer en contradiction avec les objectifs de protection, de développement et de diversification de l'activité agricole.

Il sera donc primordial de vérifier la prise en compte des enjeux agricoles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Lors de l'examen en CDPENAF, la profession agricole fera preuve de la plus grande vigilance avec l'objectif de limiter l'impact de ces rénovations sur l'activité agricole.

Avis

Au regard des éléments présentés ci-dessus, nous émettons un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et modifications demandées, dans l'objectif de préserver l'économie agricole.

Nous restons à votre disposition pour discuter avec vos services de la mise en application de ces modifications.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Présidente, nos respectueuses salutations.

Stéphane PONS
Président



Cahors, le 8 août 2025

La Préfète du Lot

à

Madame la Présidente de la
Communauté de communes
Cazals Salviac
5 Bd Hugon
46340 Salviac

Objet : avis de l'État relatif au projet de plan local d'urbanisme de Cazals-Salviac arrêté
PJ : 5 annexes

Par délibération en date du 13 mai 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La consultation de l'État au titre des personnes publiques associées a été réceptionnée par courrier électronique le 16 mai 2025 par les services de la préfecture. Les pièces constitutives du dossier de PLUi, ont été réceptionnées et enregistrées en sous préfecture de Gourdon le 22 mai 2025. L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet. Cette consultation constitue la dernière étape prévue par les textes réglementaires de l'association de l'État à l'élaboration du PLUi.

L'avis de l'État relatif au PLUi arrêté est ici exprimé au titre de personne publique associée (L. 153-16 du code de l'urbanisme). Il se compose du présent courrier présentant une synthèse des observations fondant l'avis figurant dans la conclusion et d'annexes rapportant les analyses détaillées. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis sera joint au dossier d'enquête publique. Il vous appartiendra d'en tenir compte pour apporter les modifications requises à votre PLUi pour son approbation (L. 153-21 du code de l'urbanisme).

Le « porter à connaissance » (L. 132-2 du code de l'urbanisme) indique le cadre réglementaire que le PLUi doit respecter. Il a été régulièrement complété par la communication d'instauration ou de suppression de servitudes d'utilité publique. Ces obligations ont fait l'objet d'une analyse dont les éléments de synthèse ressortent dans la première partie de cet avis (I – respect du cadre légal).

Le « point de vue de l'État » ou « note d'enjeux de l'État » (L. 132-4-1 du code de l'urbanisme), première contribution des services de l'État au titre de leur association à l'élaboration du PLUi, sert de référence, tout au long de la démarche, aux positions de l'État et, in fine, à l'expression du présent avis. Celui-ci repose sur un examen de la prise en compte des objectifs des politiques publiques telles que la gestion économe de l'espace, la préservation de la biodiversité, la valorisation des espaces agricoles, la revitalisation des centres-bourgs, la qualité urbaine et paysagère, les risques naturels, au travers des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de leur retranscription dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUi (partie II).

Ces documents de référence vous ont été transmis en décembre 2021.

I - Le respect du cadre légal

Respect de la hiérarchie des normes (cf. annexe 1)

Le PLUi de Cazals-Salviac s'inscrit dans la continuité des stratégies territoriales définies via le SCoT du Pays Bourrian valant Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Il en ressort une cohérence solide des objectifs mis en œuvre par ces plans. En particulier, le PLUi ne fait pas obstacle aux orientations et objectifs du SCoT et aux dispositions intégrées du volet Climat-Air-Energie. Il contribue grandement à leur mise en œuvre.

Néanmoins, ce lien de compatibilité mérite d'être renforcé, à travers la remise en question de quelques secteurs d'extension d'urbanisation contraires aux objectifs de qualité paysagère et patrimoniale.

Servitudes d'utilité publique et constitution des annexes du PLUi (cf. annexe 2)

Les servitudes d'utilité publique s'imposent nonobstant les dispositions du PLUi. Il importe donc que l'annexe servitude soit correctement constituée en y versant toutes les servitudes ainsi qu'une liste récapitulative à jour. En ce sens, des corrections et compléments sont requis et précisés en annexe 2.

La composition des annexes du PLUi est normalisée. Il apparaît utile de s'y conformer en ajoutant les documents manquants et en évitant de l'alourdir de documents qui ne sont pas requis.

Composition et contenu du PLUi (cf. annexe 3)

Quelques ajustements dans la composition du dossier du PLUi et dans le contenu de certaines pièces sont requis pour conformer le document d'urbanisme aux obligations légales et réglementaires. Ils concernent en particulier :

- des justifications complémentaires d'évaluation des incidences du projet sur les productions sous appellation d'origine contrôlée ;
- des compléments au rapport de présentation relatifs à la sécurité des usagers au droit des passages à niveau (notamment via la valorisation des diagnostics réalisés), à l'articulation avec les dispositions propres au site patrimonial remarquable de Goujounac et à la mise en cohérence des données relatives à la consommation d'espace ;
- des compléments d'information sur le règlement graphique concernant les secteurs exposés à des risques et nuisances.

II - Prise en compte des objectifs des politiques publiques (cf. annexes 4 et 5)

Il ressort du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un projet de territoire équilibré et globalement réaliste. Le PLUi porte des objectifs forts de dynamisation territoriale passant par la revitalisation des 4 bourgs (Cazals, Dégagnac, Frayssinet-le-Gélat et Salviac) concentrant les équipements, commerces et services du territoire. Cela se traduit par la prévision d'y accueillir la moitié des logements à construire selon une offre d'habitat diversifiée, plus adaptée, répondant à l'ensemble des besoins des populations.

Le PLUi fait des objectifs de préservation et valorisation de son patrimoine naturel et paysager l'axe premier du PADD. Ainsi le développement porté par le projet de territoire se veut à la fois protecteur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, notamment par l'arrêt de l'étalement urbain, mais aussi, respectueux des formes urbaines et des silhouettes des bourgs, villages et hameaux. Pour cela il s'est doté de dispositions complémentaires déclinées en règles, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques. Des réductions de zones constructible et des renforcements des règles de protection sont toutefois nécessaires pour renforcer la cohérence des dispositions opposables avec ces objectifs qualitatifs (annexe 4 - enjeu 2).

Les enjeux de biodiversité sont globalement bien appréhendés, grâce à un état initial de l'environnement pertinent et un principe général d'évitement bien tenu. Eu égard aux incidences résiduelles sur les zones humides et les réservoirs de biodiversité, certains lieux de développement d'urbanisation mériteraient néanmoins d'être questionnés (annexe 4 - enjeu 3).

Malgré un diagnostic agricole pas aussi approfondi que ce qui était attendu, les enjeux dans le domaine sont considérés à leur juste mesure, là aussi selon un principe général d'évitement et le classement

en zone agricole protégé (Ap) des secteurs les plus sensibles. Ponctuellement, des réductions de potentiels constructibles seraient toutefois louables pour mieux respecter cet objectif (annexe 4 - enjeu 5).

Concernant les énergies renouvelables, les dispositions du PLUi devront être précisées pour lever tout risque d'ambiguïté (annexe 4 - enjeu 6).

En matière de risques naturels, le PLUi procède à un travail pertinent de considération des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et de la cartographie informative des zones inondables (CIZI). D'autres connaissances relatives aux risques de mouvement de terrain sont également à mobiliser et à prendre en considération dans les règlements graphique et écrit (annexe 4 - enjeu 7).

Concernant les enjeux de la ressource en eau et sa potentielle fragilité, le document évalue précisément la capacité des collectivités à assurer les besoins futurs en lien avec les prévisions d'aménagement et d'accroissement démographique. L'instauration prochaine d'un périmètre de protection autour du captage du puits de Salviac est attendue et sera à insérer.

Enfin, au terme des modifications que vous prendrez en compte à l'issue de l'enquête publique, il conviendra d'actualiser le bilan prévisionnel de consommation de l'espace en veillant à en produire une présentation plus lisible permettant une comparaison aisée de la consommation potentielle future au regard de la consommation mesurée pour la décennie passée (annexe 5).

III - Conclusion

Le projet de PLUi arrêté résulte d'une démarche vertueuse et rigoureuse et d'un portage politique fort, facteurs indispensables pour espérer l'aboutissement du document d'urbanisme qui est essentiel pour le développement du territoire. Les objectifs portés, les résultats obtenus sont de qualité et répondent avec pertinence aux enjeux actuels et futurs. Ils sont le fruit d'une approche de projet où des principes vertueux ont prévalu, tels que le principe d'évitement dans un processus d'évaluation environnementale parfaitement intégré tout au long de la construction du plan.

Ainsi, ce projet de PLUi marque une évolution très bienvenue dans la manière de concevoir l'aménagement du territoire face aux enjeux actuels et futurs de lutte et d'adaptation aux changements climatiques, de transitions écologiques et énergétiques, d'agriculture et de souveraineté alimentaire, de sobriété foncière et de renouvellement urbain, tout en satisfaisant aux besoins des populations et de développement. En ce sens, il contribue aux objectifs des politiques publiques et satisfait globalement aux attendus exprimés par l'État.

Ce premier exercice de planification intercommunale conduit également à dessiner –des pistes d'approfondissement et des marges d'amélioration qu'il appartiendra à la collectivité d'investir. C'est le sens de cet avis avec ses annexes.

Dans un premier temps, des adaptations, corrections et amendements sont requis pour tendre vers un PLUi plus solide dans sa composition et sa cohérence interne. Il vous appartiendra d'en tenir compte et d'informer les services de l'État des modalités de cette prise en compte dès la phase d'approbation. A l'issue de l'enquête publique et afin de préparer votre dossier de PLUi approuvé, vous pourrez mobiliser les services de l'État notamment au travers de séances techniques de travail.

A moyen terme, le PLUi devra évoluer pour gagner en acuité dans la déclinaison territoriale et pré-opérationnelle de vos politiques sectorielles : continuer à renforcer les objectifs de sobriété foncière notamment par une accentuation des objectifs de réinvestissement de l'existant, tout en permettant le développement, se doter d'une stratégie territoriale contribuant au zéro perte de biodiversité, pousser les curseurs dans les champs de l'adaptation aux changements climatiques.

Dans le cadre de l'enquête publique à venir, vous adjoindrez à l'objet PLUi, les dossiers d'abrogation des cartes communales de Goujounac, Les Arques, Montcléra, Pomarède, et Thédirac. In fine, via la délibération d'approbation du PLUi, vous porterez également décision d'abrogation de ces cartes communales et vous ferez application de l'article R. 163-10 du code de l'urbanisme en précisant que ces abrogations prendront effet le jour où le PLUi deviendra exécutoire.

Mes services restent à votre disposition pour de plus amples précisions.

La Préfète du Lot,

Claire RAULIN

copie :

Mme la Sous-Préfète de Gourdon

Annexe 1 – Respect de la hiérarchie des normes

NB : l'annexe 1 porte sur l'analyse de la compatibilité (ou de la prise en compte) par le PLUi des documents de rang supérieur (ref : Porter à Connaissance de décembre 2021 – page 8). Dans le cas du territoire de la CC Cazals - Salviac, il s'agit de la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) « intégrateur » du Pays Bourian valant Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) approuvé le 19 décembre 2023.

Le « rapport de présentation – 1.2 - justification des choix & EE » aborde formellement le respect de la hiérarchie des normes (pages 370 à 399). Le propos nécessite d'être repris en distinguant les obligations de compatibilité directe de celles qui sont indirectes (via le SCoT).

Compatibilité avec le SCoT du Pays Bourian approuvé le 19 décembre 2023

Le Pays Bourian et les deux communautés de communes qui le composent ont adopté une stratégie visant à l'élaboration conjointe du SCoT et des deux PLUi. Il en ressort une cohérence solide des objectifs mis en œuvre par ces plans. L'analyse de la compatibilité avec le SCoT du Pays Bourian apparaît formellement dans le PLUi de Cazals-Salviac. Cette analyse exhaustive présentée dans le rapport de présentation (1.2) expose comment les différentes pièces du PLUi répondent aux objectifs et prescriptions du « document d'orientation et d'objectif » du SCoT et de son volet Air-Energie-Climat (AEC). En particulier, le PLUi ne fait pas obstacle aux orientations et objectifs du SCoT et il contribue grandement à leur mise en œuvre. Toutefois, ponctuellement, certaines dispositions du PLUi divergent avec les orientations du SCoT, par exemple lorsque les prévisions d'aménagement contreviennent aux objectifs de protection de réservoirs de biodiversité ou de zones humides (cf. ci-après partie biodiversité), ou que les objectifs de production de logements justifiés dans le PLUi pour la décennie à venir sont dimensionnés pour un accroissement de population équivalent à celui prévu par le SCoT sur 20 ans.

- Axe 1 du PADD du PLUi - « un socle paysager et environnemental à préserver »

L'axe 1 du projet de PLUi correspond aux attendus de l'objectif 1 du SCoT « ménager les sols, à l'origine de la qualité du cadre de vie du Pays Bourian ». Par son projet de territoire et les outils mobilisés (règlement, OAP thématiques ou sectorielles) le PLUi protège et ménage les marqueurs d'identité de son territoire. En particulier, il assure la préservation des terres agricoles qui façonnent les paysages tout en garantissant les possibilités de développement de l'agriculture, renonce à maintenir comme potentiel de constructibilité les secteurs de mitage existants présentant des densités d'habitat trop faibles et privilégie les potentiels au sein des tissus bâtis tout en autorisant des extensions urbaines modérées et justifiées, dans la continuité des espaces urbanisés et dans le respect des sites. Par ailleurs, le PLUi identifie et protège le patrimoine bâti ou paysager emblématique de son territoire.

Concernant la bonne considération du paysage et du patrimoine, quelques sites de projets d'extensions d'urbanisation se trouvent confrontés à des enjeux forts, soit compte tenu d'une configuration des lieux peu propice à une urbanisation, soit du fait d'une confrontation trop directe avec des façades patrimoniales de lieux bâtis existants (prescriptions P21, P24 et P27 du DOO).

Enfin, il est à noter que le volet agricole du PLUi ne repose pas sur un diagnostic agricole aussi expert et détaillé que le prévoyait le SCoT (prescription P11 du DOO du SCoT), quand bien même les enjeux semblent bien pris en considération au travers de dispositions pertinentes et conformes au SCoT (recommandation R13 DOO du SCoT).

- Axe 2 du PADD du PLUi - « Une identité rurale à préserver »

Celui-ci répond aux attendus de l'objectif 2 du SCoT « organiser un territoire de proximité, au moyen d'une logique de mutualisation ». Les pièces réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ou thématiques assurent bien la traduction des objectifs de cet axe du PADD et la compatibilité avec les orientations du SCoT. Notamment, le PLUi s'engage sur la voie de la transition énergétique conformément à l'axe 4 du SCoT (Cf. prise en compte du PCAET et annexe 4).

En mettant fin à l'urbanisation diffuse et en appuyant davantage le développement résidentiel sur les centralités, il tend ainsi à limiter les besoins en déplacements. Il veille à la préservation des sols en limitant leur artificialisation et leur imperméabilisation. Il ouvre à des alternatives pour la gestion des eaux pluviales en instaurant des coefficients d'infiltration et favorise la production d'énergie renouvelable.

Le PLUi assure la sauvegarde de la biodiversité et les réseaux d'espaces agricoles, forestiers à forte valeur écologique conformément aux objectifs 2.2 et 3-4 axe 1 du SCoT. Le volet concernant la trame bleue intègre des données d'inventaire des zones humides. D'une manière générale, la méthode et les moyens mobilisés pour préciser les éléments de TVB sont peu explicités. In fine, le règlement graphique porte une transcription de la TVB sans pour autant que celle-ci ne ressorte d'une carte de synthèse propre à l'état initial de l'environnement (notamment prescriptions P59 et P68 du DOO du SCoT).

- Axe 3 du PADD du PLUi - « Des qualités territoriales à affirmer ».

Celui-ci répond aux attendus de l'objectif 3 du SCoT « *accentuer l'ouverture du territoire* ». Une faiblesse relative réside dans les objectifs d'accueil de population et de la production de logements attendue.

Les prévisions démographiques du PLUi apparaissent surévaluées en comparaison des hypothèses démographiques du SCoT. Ainsi, avec des prévisions de croissance démographique en fourchette haute (+ 0,6 % par an), les attendus sont doublés par rapport aux prévisions du SCoT. Sur la prochaine décennie, Cazals-Salviac ambitionne d'accueillir entre 300 et 500 habitants supplémentaires correspondant à la prospective du SCoT pour une temporalité double.

A noter que le rapport de présentation du PLUi comprend l'étude des capacités de densification et de renouvellement urbain qui permet au final de répondre aux besoins exprimés en logement tout en respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés par le SCoT.

- Compatibilité avec les orientations stratégiques liées au volet AEC du SCoT du Pays Bourian

Le SCoT du Pays Bourian valant PCAET approuvé le 19 décembre 2023 définit aux travers d'objectifs portés dans son DOO et son plan d'actions la stratégie de la collectivité pour agir sur l'ensemble de la problématique air-énergie-climat. Sur ce volet, le PADD du PLUi Cazals-Salviac reprend bien à son compte les thèmes de la stratégie territoriale. Le rapport de présentation 1.2 (p 380 à 382) explique comment les différentes pièces du PLUi répondent aux objectifs du volet AEC. Ainsi, le PLUi apporte un certain nombre de dispositions contribuant aux objectifs définis à l'échelle supra : protéger les continuités écologiques, en particulier des zones humides, limiter la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols, favoriser les mobilités durables, adapter les modes d'habiter...

Sur le fond, si le PLUi ne fait pas obstacle à l'atteinte des objectifs du volet AEC, il restera néanmoins certains points à éclaircir :

- la protection des continuités écologiques telles que figurant à l'OAP thématique TVB (p 68) n'est pas toujours prise en considération dans la délimitation des zones U ou AU du PLUi. Cette incohérence devra être levée en hiérarchisant les enjeux à l'échelle de chaque site de projet et en privilégiant, autant que possible, les mesures d'évitement.

- les dispositions relatives au développement du photovoltaïque au sol méritent d'être clarifiées et mises en cohérence. On comprend à la lecture de différents documents, l'objectif de les interdire en zones N et Ap pour préservation des réservoirs de biodiversité. Toutefois le schéma page 58 de l'OAP thématique EnR, laisse penser à des possibilités d'implantation en zone N. De même les dispositions réglementaires ouvertes aux installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole en zone N sans restrictions formelles, permettent les installations agrivoltaïques.

Annexe 2 – Prise en considération des servitudes d'utilité publique

et constitution des annexes du PLUi

NB : l'annexe 2 porte sur l'analyse de la correcte retranscription dans les annexes du PLUi des servitudes d'utilité publique. Une deuxième partie de l'annexe analyse la complétude des annexes du PLUi au regard de la composition définie par le code de l'urbanisme.

Le dossier constituant les annexes du PLUi devra être allégé et la taille des fichiers optimisée pour faciliter son téléversement sur le Geoportail de l'urbanisme et pour assurer une meilleure compréhension. **Il sera constitué**

- **d'une part des servitudes d'utilité publique (SUP) selon la liste annexée au livre 1er du code de l'urbanisme et en supprimant ou en renvoyant aux autres annexes toutes données qui ne relèvent pas des SUP ;**

- **d'autre part des annexes prévues aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme.**

Servitudes d'utilité publique (SUP)

En application des articles L. 151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique doivent figurer en annexe du PLU. En application de l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme, le défaut d'annexion au PLU d'une SUP (non publiée par ailleurs au géoportail de l'urbanisme) dans un délai d'un an suivant son instauration la rendrait inopposable.

La première pièce de cette annexe doit être une liste exhaustive détaillée des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire, par catégorie et en indiquant leur nom, référence, acte d'instauration et service gestionnaire. En revanche, il n'est pas requis de verser en annexe du PLUi tous les actes d'instauration de ces SUP, pas plus que les fiches CNIG. En revanche, pour les AVAP et les PPRI l'ensemble des pièces constituant ces servitudes est à annexer au dossier de PLUi.

La pièce « 04.01_SUP » offre plusieurs entrées de lecture, une thématique (risque, patrimoine...), avec la pièce « 04.01.01_Listes_SUP_&_Fiches », et l'autre géographique (une carte regroupant par commune les SUP) avec la pièce « 04.01.02_Plans_des_Servitudes » :

- **il convient d'assurer la cohérence des deux pièces : par exemple, les captages sans DUP sont considérés comme une servitude dans la première pièce et pas dans l'autre, les ICPE sont reportées sur l'une mais pas sur l'autre... ;**

- **la pièce « 04.01.03_SPR » plutôt que d'être isolée est à verser dans la pièce « 04.1.1.3_PATRIMOINE ».**

- **Eaux - (AS1)** : les servitudes attachées à la protection des eaux potables sont celles ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique instituée en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique. **Il n'existe pas de servitude de protection de captages d'eau potable sur le territoire de la communauté de communes de Cazals-Salviac** (Cf. porter à connaissance de l'État et ARS). Pour les captages ayant fait l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé, une mise à jour des annexes du PLUi sera nécessaire après instauration par DUP (captage La Mouline - commune des Arques, La Croze de Lantis - commune de Dégagnac, Le puits à Salviac). En attendant, la pièce nommée « A0_AS1_COMMUNES.pdf » est à déplacer dans les autres annexes du PLUi (annexes sanitaires) : le titre est à modifier en périmètre de protection indicatif.

- **Monuments historiques - (AC1)** : la liste des monuments inscrits ou classés, pièce nommée « Liste_MH », est issue des éléments de porter à connaissances fournis par l'UDAP du Lot, **il convient de supprimer la note d'accompagnement.**

- **Sites inscrits ou classés - (AC2)** : la liste des sites inscrits ou classés, pièce nommée « Liste_sites_inscrits_classes », est issue des éléments de porter à connaissances fournis par l'UDAP du Lot, **il convient de supprimer la note d'accompagnement.**

- **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) - Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) - (AC4)** : il convient de compléter les pièces constituant l'archive de la ZPPAUP de Goujounac (SPR-PVAP) seul le règlement et le plan des zones sont présents. Les pièces « évaluation du patrimoine

architectural et urbain », « patrimoine paysager » et « les fiches d'ambiances, couleurs et textures » représentent des éléments de compréhension qu'il convient de joindre en annexe du PLUi.

- **Electricité – (I4)** : la commune de Dégagnac est concernée par plusieurs ouvrages de transport d'énergie électrique, liaisons aériennes et souterraines ainsi que des postes de transformation. La liste des servitudes en annexe du PLUi n'en fait pas état (pièce « 04.01.01_Listes_SUP_&_Fiches »). Le plan des servitudes, (pièces « 04.01.02_Plans_des_Servitudes »), prend en compte ces éléments.

Il conviendra de compléter l'annexe des SUP avec les éléments fournis par Réseau de Transport d'Electricité (RTE) dans le cadre du PAC de l'État.

- **Cours d'eau (Marchepied) - (EL3)** : le territoire de la communauté de communes n'est pas traversé par la rivière Lot et donc non concerné par cette servitude : élément à supprimer de l'annexe servitude.

- **Voie ferrée – (T1)** : compléter la pièce « 04.01.01_Listes_SUP_&_Fiches » avec la liste des communes concernées par cette servitude : Dégagnac, Lavercantière et Thédillac.

- **Aéronautique – (T7)** : en application de l'article L. 6352-1 du code des transports l'ensemble du territoire de la communauté de communes est soumis à cette servitude (Cf. PAC). Il convient de l'indiquer dans la liste des servitudes. Pour information, les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m en agglomération et à 100 m hors agglomération sont concernés.

- **Cimetières - (INT1)** : l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) instaure une servitude aux abords des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Cette servitude doit figurer à l'annexe des SUP. Le cas échéant, l'annexe SUP devra être complétée.

- **Plan de Prévention des Risques d'inondation - (PM1)** : il conviendra de compléter le dossier avec les cartographies correspondantes au PPRI des bassins du Céou Bléou disponibles sur le site des services de l'État dans le Lot : <https://www.lot.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-risques-naturels-et-technologiques/Risques-et-environnement/Les-documents-relatifs-aux-risques-naturels/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-d-inondation-PPRI/Le-PPRI-Bassin-du-Ceou-Bleou>.

- **Installations classées – (PM2)** : le territoire est concerné par des servitudes résultant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement. Il conviendra de compléter les annexes du PLUi avec une liste de l'ensemble des installations concernées et la référence aux arrêtés autorisant leur exploitation. Ces servitudes seront reportées dans la pièce « 04.01.02_Plans_des_Servitudes ».

- **Pièces qui n'ont pas à figurer dans le dossier SUP** : captages d'eau potables sans DUP, ENS, retrait/gonflement des argiles, atlas départemental des mouvements de terrain, DDRM 46 : certaines sont à déplacer dans les annexes sanitaires ou autres annexes du PLUi, pour d'autres une simple information est suffisante (Cf. ci-après : pièces qui n'ont pas à figurer en annexes du PLUi)

Autres pièces à annexer :

Le contenu des annexes doit se conformer aux listes figurant au R. 151-52 et R. 151-53, c'est-à-dire, être complété de tous les éléments manquants et expurgé des documents inutiles.

Parmi les éléments manquants, il conviendra d'ajouter ou de mettre à jour :

- au titre du droit de préemption urbain, les périmètres des zones d'aménagement différé (ZAD) en cours de validité sur le territoire (Frayssinet-Le-Gélat et Goujounac) ;

- une carte des périmètres soumis à la taxe d'aménagement ;

- les périmètres éventuels fixés par les conventions de projet urbain partenarial (PUP) ;

- les périmètres éventuels de sursis à statuer ;

- les périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;

- les périmètres à l'intérieur desquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;

- les périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué ;

En outre, il convient d'ajouter aux annexes sanitaires :

- les schémas des systèmes d'élimination des déchets en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets (R. 151-53.8° CU) ;
- les schémas communaux d'assainissement délimitant les secteurs soumis à assainissement collectif et non-collectif tels que définis à l'article L. 2224-10 du CGCT ;
- les schémas de gestion des eaux pluviales (en particulier ces schémas doivent permettre d'identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement et donc aux milieux aquatiques – ces informations doivent permettre de fonder les justifications et l'évaluation portées sur les dispositions introduites dans le PLUi en ce domaine) ;
- La cartographie des obligations légales de débroussaillage (OLD) présente dans le dossier « 04.03_Annexes_complémentaires » est à reverser dans les annexes sanitaires. Par ailleurs, le choix fait d'indiquer les différentes essences d'arbres au sein des massifs de plus de 0,5 ha complexifie la compréhension de la carte. Il convient de préciser dans la légende que les obligations en matière de débroussaillage s'appliquent à l'intérieur des massifs de plus de 0,5 ha. L'arrêté instituant cette obligation pourrait être rajouté dans les annexes, il est disponible sur le site des services de l'État dans le Lot : <https://www.lot.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Feux-en-plein-air>.

Certaines informations non requises peuvent être maintenues si cela permet à la collectivité et à ses services de capitaliser ces informations. Tel est par exemple le cas :

- **ENS** : la liste et la carte des espaces naturels sensibles peuvent être versées aux annexes informatives au titre des différents droits de préemption (et non en annexe SUP) ;

A ce titre, il serait opportun de regrouper dans un même sous-dossier tous les objets relevant d'un droit de préemption (ZAD, DPU, DP ENS...).

Pièces qui n'ont pas à figurer en annexes du PLUi

Il convient d'éviter d'alourdir inutilement le dossier du PLUi de documents qui ne sont pas requis : rapports d'activité des concessionnaires de réseaux, du SYDED, enquête ENEDIS, portrait de la CCCS...

Pour conserver via le PLUi une information relative à ces données, il suffit d'y insérer une liste assortie de lien vers les sites, sources de ces données : retrait/gonflement des argiles, atlas départemental des mouvements de terrain, DDRM 46, publications du PNRCQ, du CAUE ou de l'agence régionale de la biodiversité, règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)...

Annexe 3 – Respect de diverses dispositions s’imposant au PLUi **et respect du cadre légal et réglementaire du PLUi**

NB : l'annexe 3 porte sur l'analyse de la prise en compte de dispositions s'imposant au PLUi. Il s'agit ici des atteintes aux aires de productions agricoles protégées (AOC et AOP). La deuxième partie de cette annexe porte spécifiquement sur l'analyse du respect du cadre légal et réglementaire défini par le code de l'urbanisme.

1 - Les aires AOC - AOP

La CC Cazals-Salviac est concernée par les aires de production d'appellation d'origine contrôlée et protégée suivantes : « Noix du Périgord », « Rocamadour ». Ces productions sous appellation sont des marqueurs-identitaires des paysages et des labels de valeur ajoutée pour l'agriculture.

Bien qu'évitant au maximum l'atteinte aux espaces agricoles, les choix opérés dans le PLUi mériteraient d'être justifiés au regard d'éventuels impacts spécifiques sur les appellations AOC-AOP.

2 – Le contenu du PLUi défini par le code de l'urbanisme

Sur la forme, la structure du PLUi est globalement bien organisée, les pièces attendues d'un PLU au stade arrêt sont bien restituées (à l'exception des annexes qui nécessitent un travail de reconfiguration – cf. annexe 2). En sus, aux termes des dispositions de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation constituent la pièce n°3 du contenu du PLU et non la pièce n°5.

L'absence ou la faiblesse dans le traitement de certains points pourtant définis comme des attendus réglementaires sont en revanche des points à améliorer :

- **le rapport de présentation du PLUi :**

- ✓ **la prise en compte de la sécurité routière aux passages à niveau** (cf. PAC complémentaire du 25/04/24) : l'étude de l'impact du développement urbain sur les flux de circulation routière au droit des passages à niveau n'est pas réalisée. **Le rapport de présentation du PLUi doit être complété** (L. 1214-38 du code des transports).

- ✓ **Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace** : le PLUi devra présenter un bilan de la consommation des ENAF pour la décennie précédant l'arrêt du projet, soit la période 2015-2024 (L. 151-4 CU).

- **le PADD**

- ✓ le PADD (p 36) fixe un objectif de modération de la consommation d'espace ainsi exprimé : *« Intégrer les enjeux de sobriété foncière dans la réflexion d'accueil de nouveaux habitants et ainsi contribuer à l'objectif national d'une gestion raisonnée du foncier en mobilisant 26 ha de terres agricoles et naturelles pour assurer le développement du territoire, toutes destinations confondues »*. En synthèse (p 46), les objectifs chiffrés font état d'une prévision de cette consommation des espaces agricoles et naturels évaluée à **40 ha**. **Cette incohérence devra être levée**. Au vu du potentiel résultant du règlement graphique il semblerait que cette consommation prévisionnelle s'établisse plutôt autour d'une trentaine d'hectares ce qui apparaît cohérent avec l'objectif premier du PADD. **Il est attendu une mise à jour du PADD avec les données présentées dans le rapport de présentation (1.2), pour assurer une meilleure compréhension globale et la sécurité juridique du document conformément aux termes des articles L. 151-4 et L. 151-5 du code de l'urbanisme.**

- **le volet réglementaire (règlement écrit RE et règlement graphique RG) :**

- ✓ **les risques** : les dispositions réglementaires du règlement écrit évoquent la présence du risque radon. Le territoire de Cazals-Salviac est répertorié en catégories 1 (ASNR - risque faible). La référence à ce risque ne paraît pas appropriée au territoire. Par contre, il n'est pas fait mention dans les dispositions générales des risques de mouvements de terrain et de retrait/gonflement d'argile. Ce manquement devra être corrigé en faisant notamment référence aux données des porter à connaissance sur les risques majeurs des communes de Léobard, Salviac et Dégagnac (mouvements de terrain). En application des R. 151-31 et R. 151-34, ces zones à risque devraient apparaître sur le RG et le RE devrait, dans l'éventualité de la présence de constructions, porter des dispositions d'interdiction ou de conditions spéciales, le cas échéant complémentaires à celles des PPRI ;

✓ tableaux des destinations et sous-destinations (RE) : pour l'ensemble des zones (U, AU, A et N) les tableaux des destinations/sous-destinations ne reprennent pas pour chacune des destinations autorisées l'ensemble des sous-destinations prévues à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Il serait opportun de compléter ces tableaux pour plus de lisibilité sur les possibilités ouvertes ou restreintes et lever toute ambiguïté.

✓ Destinations autorisées en Ap : la zone Ap correspond aux secteurs à forte sensibilité environnementale ou paysagère qu'il convient de préserver. Seule l'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée sous condition. Nonobstant ces intentions de préservation de ces milieux, la construction de nouvelles CUMA y est par ailleurs autorisée au sein de la rubrique « *autres occupations et utilisations du sol* ». Cette incohérence mérite d'être corrigée. De fait, aux termes des dispositions du 1^{er} du R. 151-23 du code de l'urbanisme « les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées » peuvent être traitées à l'identique de celles nécessaires à l'exploitation agricole. Par ailleurs, quelques constructions isolées (Marminiac lieu-dit Bouteille, l'ensemble du hameau d'Aurimont à Salviac...) apparaissent classées en zone Ap au sein de laquelle les extensions des habitations et leurs annexes sont interdites. Il conviendra de s'assurer de la compatibilité de ces secteurs bâtis avec la vocation de la zone Ap ;

✓ règlement de la zone A (p 100) : les « Activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes, fermes pédagogiques, campings déclarés...) » ne constituent pas des installations admissibles au titre du II du L. 151-11 ;

✓ règlement de la zone N (p 109) : les « campings à la ferme » ne constituent pas des installations admissibles au titre du II du L. 151-11 ;

✓ pour les zones A et N, la distance maximale d'implantation des annexes par rapport aux habitations existantes devrait être ramenée à une valeur plus raisonnable afin de limiter l'anthropisation de ces espaces. Une règle alternative pourrait être introduite pour permettre à certaines petites constructions (abri de jardin, d'animaux... d'une emprise au sol maximale à définir) de s'implanter de façon plus éloignée ;

✓ pour l'ensemble des STECAL en zones A et N, le règlement devra préciser les règles attendues aux termes de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux raccordements aux réseaux publics, conditions de desserte...

✓ les dispositions de la zone Nt (p 112) sont à compléter : « *la coupe...* » (phrase incomplète) ;

✓ La zone Npv est réservée aux centrales photovoltaïques au sol. La centrale existante sur la commune de Salviac devrait en faire partie ;

✓ le RG localise des éléments du patrimoine bâti ou naturel et des éléments de paysage (haies) à préserver, au regard de la légende, certains de ces éléments ne semblent repérés qu'à titre d'information alors même que le RE entend leur conférer un caractère de protection stricte. Une vigilance plus accentuée devrait être portée sur quelques arbres remarquables identifiés dans des secteurs de projet sans que des mesures de protection (L. 151-23) n'aient été prévues : zone 1AU (GOU-1) à Goujounac, zone 1AU (STC-1) à Saint-Caprais. D'une manière générale, le fondement de leur protection au titre du L. 151-23 doit explicitement apparaître dans la légende du RG et dans les dispositions du RE.

✓ Emplacements réservés : le règlement graphique identifie des emplacements réservés pour les besoins de nouvelles aires de stationnement. Si l'intention reste louable aux regards des enjeux de limitation des déplacements et de réduction des émissions de GES (aires de covoiturage), il aurait été opportun de dresser l'inventaire des capacités de stationnement (L. 151-4 du CU) à l'échelle du territoire permettant de corréler les besoins exprimés avec un état des lieux factuel. In fine, ces emplacements réservés dédiés viennent pour quelques-uns gréver les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.

✓ Les emplacements réservés ER 17 et ER 39 au bénéfice de la commune de Frayssinet-le-Gélat, sont dédiés à l'aménagement de deux plans d'eau, situés de part et d'autre d'un plan d'eau existant, le long du ruisseau de Frayssinet. Ce projet d'aménagement de 2 plans d'eaux en amont et aval de la retenue existante n'est pas nécessairement compatible avec les enjeux de biodiversité identifiés et la préservation du lit du ruisseau de Frayssinet. Si des emplacements réservés peuvent être prévus pour la restauration des

continuités écologiques (L. 151-41 2°), l'aménagement de plans d'eau ne semble pas forcément l'outil le plus adapté pour répondre à cet enjeu.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Le document comprend des OAP thématiques « *accompagnement au renouvellement urbain* », « *transition énergétique et déploiement des énergies renouvelables* » et « *trame verte et bleue* » de mise en valeur des continuités écologiques prévue à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme. Des OAP sectorielles sont également programmées. Elles portent sur des zones en extension, des secteurs nouveaux à urbaniser (AU) ou par endroit sur des secteurs en densification à enjeux patrimoniaux ou paysagers des zones U (Frayssinet-le-Gélat, Saint-Caprais...).

Les OAP « *transition énergétique et déploiement des énergies renouvelables* » et « *trame verte et bleue* » portent des orientations opposables, qui ont pour principe d'encadrer le développement des projets de production d'énergies renouvelables et de préserver les continuités écologiques. Sur ce point, il est rappelé que **les OAP ne sont pas des règles mais des orientations. Dès lors que le plan local d'urbanisme souhaite imposer un impondérable dont le porteur de projet ne pourra pas s'écarter, le recours au règlement doit être privilégié.** Par exemple, l'OAP thématique « transition énergétique et déploiement des énergies renouvelables » prévoit dans ses « orientations opposables » une emprise maximale de 50 ha par projet agrivoltaïque dans les zones A. Ainsi exprimée, il s'agit d'une règle à reverser dans le RE de la zone A.

✓ Concernant les zones A et N, la représentation de la TVB (OAP thématique - p 68) à une échelle macro ne garantit pas sa prise en compte opérationnelle. Cela peut notamment concerner les haies protégées (OAP thématique - p 69) qu'il est impossible de localiser (une protection via le RG est alors préférable). Par ailleurs sur cet objectif de protection des haies, on note une incohérence entre l'orientation opposable de l'OAP (OAP thématique - p.69) ; « *pour un mètre détruit, deux mètres plantés* » et les dispositions générales (RE p 22) du règlement écrit « *un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté* ».

Annexe 4 – adéquation du PLUi avec les enjeux de l'Etat

NB : l'annexe 4 porte sur l'analyse de la prise en considération des attendus de l'État tels qu'ils ont été portés à la connaissance de la collectivité dans la note d'enjeux de décembre 2021. Ces attendus sont regroupés en 10 grands enjeux.

Enjeu 1 – Projet de territoire – concrétiser les intentions

Comme évoqué en annexe 1, le **PLUi et en particulier son PADD s'inscrivent dans le droit fil d'un projet territorial communautaire explicite** qui se décline à partir du SCoT valant PCAET du Pays Bourrian.

De plus, le projet opère une évolution forte par rapport aux modes d'urbanisation antérieurs qui s'accompagnaient d'une consommation excessive d'espace, d'une augmentation des déplacements, d'un éloignement des équipements et services et de la mise sous tension des réseaux. **Le PLUi porte des objectifs forts et très bienvenus de dynamisation territoriale passant, en grande partie, par une revitalisation des polarités du territoire.**

Le PLUi ambitionne de **créer une offre d'habitat diversifiée, plus adaptée, répondant à l'ensemble des besoins des populations, localisée en priorité dans les 4 polarités identifiées (Cazals, Dégagnac, Frayssinet-le-Gélat et Salviac)** : 55 % des logements (277) sont attendus sur ces 4 communes. Ainsi, la prospective à 10 ans du PLUi prévoit la création de 542 logements dont 185 en densification des espaces bâtis et 206 par changements de destination de bâtiments existants pour 127 réalisés en extension urbaine. A ce potentiel s'ajoute la reconquête de 24 logements vacants. Ce dernier objectif pourrait être utilement amplifié.

Enjeu 2 – Paysage – cultiver un bien commun

Le PLUi fait des objectifs de qualité paysagère l'axe premier du PADD. Ainsi le développement prévu par le projet de territoire se veut à la fois protecteur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, notamment par l'arrêt de l'étalement urbain, mais aussi, respectueux des formes urbaines et des silhouettes des bourgs, villages et hameaux. Pour cela, il s'est doté de dispositions complémentaires entre règlement, OAP sectorielles et thématiques et mesure de protection du patrimoine paysager et bâti (points de vue, éléments de petit patrimoine).

Malgré tout, quelques sites d'extension urbaine sont susceptibles de contribuer à une dégradation de la qualité des paysages : **SAL_4** (urbanisation contrainte et contraire à l'objectif de protection des motifs paysagers caractéristiques du Pays Bourrian), **GIN_2** (urbanisation en rupture complète avec les modes d'implantation qui prévalent à la qualité du hameau ; alignement du bâti avec la voie publique... et qui contribue à banaliser les paysages).

Une vigilance plus accentuée devrait être portée sur quelques arbres remarquables identifiés dans des secteurs de projet sans que des mesures de protection (L. 151-23) n'aient été prévues : zone 1AU (GOU-1) à Goujounac, zone 1AU (STC-1) à Saint-Caprais.

Certaines dispositions réglementaires (Uc...) n'autorisent pas les implantations à l'alignement des voies existantes ou à créer. Or les implantations à l'alignement soit de la construction principale, soit d'une annexe (par ex. garage) sont pourtant le mode de composition traditionnel des formes urbaines et celui qui offre la plus grande économie d'espace. Cette faculté doit être ouverte dans toutes les zones du PLUi.

Enjeu 3 – Biodiversité – préserver une richesse exceptionnelle

Les espèces à enjeux par milieux ont été bien appréhendées. L'analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000 a été correctement menée et la conclusion portée au rapport de justification des choix ainsi exprimée *« le projet du PLUi ne prévoit pas d'impact direct sur les sites Natura 2000 aux alentours de la collectivité, et les impacts indirects sont peu probables en raison des choix opérés pour le classement des zones et les mesures mises en place dans les prescriptions graphiques et l'OAP Trame Verte et Bleue »* est recevable.

L'évaluation environnementale a été conduite de façon à être structurante pour le PLUi. Elle a permis de questionner les choix opérés par la collectivité. Le processus itératif et la réflexion prospective apparaissent clairement.

La démarche d'évaluation environnementale ainsi restituée rend compte qu'elle a bien été retenue comme une méthode d'élaboration du document d'urbanisme. Ainsi les valeurs environnementales sont posées d'entrée comme devant faire l'objet d'évitement.

Le PLUi a été élaboré en appliquant la séquence ERC mise en œuvre notamment par traduction réglementaire dans le PLUi et par le biais d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématiques. Les mesures ERC proposées (notamment la thématique "Milieux naturels et biodiversité"), y compris les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi, semblent adaptées et permettent de limiter au maximum les incidences négatives sur l'environnement et plus particulièrement sur la biodiversité.

NB : la zone AU (THE-1) à Thédirac n'est pas évaluée. Il en est de même de la zone Npv de 12 ha au sud de la commune de Salviac. Selon l'OAP TVB cette dernière semble pourtant concernée par un réservoir de biodiversité alors que l'évaluation environnementale indique que les zones Npv ont été délimitées hors des réservoirs de biodiversité.

Au titre de l'état initial de l'environnement, la considération des espaces naturels sensibles de la vallée de la Masse et du Frau aurait mérité une description dans un paragraphe spécifique pour en faire ressortir les caractéristiques et les enjeux.

Les enjeux des milieux naturels et des continuités écologiques sont bien abordés par l'état initial de l'environnement. Néanmoins, malgré un enjeu avéré et bien mis en avant, la question de l'identification des zones humides est peu développée, en particulier concernant les données mobilisées ou les prospections éventuelles induites par l'élaboration du PLUi.

D'une manière générale, l'état initial de l'environnement est insuffisamment précis quant à la définition cartographique de la trame verte et bleue. Dès lors, les dispositions opposables notamment ressortant de l'OAP thématique TVB, ne peuvent pas être localisées de façon opérante.

Nous notons également un problème de corrélation entre l'OAP thématique et le zonage quant à la TVB qu'il convient de préserver. Or, il est attendu que les dispositions relevant respectivement des OAP et du règlement soient cohérentes et complémentaires.

La zone N est la principale disposition réglementaire de préservation des TVB. Le champ des constructions et installations autorisées est relativement limité dans cette zone, en cohérence avec l'objectif de protection. Néanmoins, pour certains items, les conditions requises ne paraissent pas suffisamment exigeantes : constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, les autres équipements recevant du public. En outre, les restaurants, les hôtels, et les activités de service ne sont pas admissibles en zone N.

Selon l'évaluation environnementale, un certain nombre de secteurs de projet apparaissent porter atteinte à des réservoirs de biodiversité : zone 1AU LEO-2 à Léobard, marges des zones 1AU (MON-1 et MON-2) à Montcléra, zones 1AUX (SAL-3 et SAL-4) à Salviac.

Ces deux dernières sont en outre concernées par des enjeux de zones humides. Il en est de même de la zone 1AU (CAZ-2) à Cazals. Ce secteur mériterait une analyse plus approfondie notamment pour caractériser la zone d'alimentation de la zone humide susceptible d'être interceptée par le projet d'extension d'urbanisation ; il s'agit en outre d'une zone potentielle de ruissellement depuis la combe située au nord. Un champ d'expansion de ces écoulements devrait être préservé conduisant vraisemblablement à un reclassement de la zone 2AU en zone Ap ou N.

En outre, lors d'un projet d'aménagement en vue de l'urbanisation d'un terrain à Cazals, l'existence d'une zone humide a été mise en évidence. Celle-ci ne figure pas sur le règlement graphique et les terrains sont inscrits en zone Ub sans aucune restriction à la construction (parcelles AB 0716 à 0722).

Deux emplacements réservés sont prévus à Frayssinet-le-Gélat au bénéfice de la commune pour la création de plans d'eau en amont et en aval du plan d'eau existant. L'évaluation environnementale estime que « ces emplacements réservés ont des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité, particulièrement pour la connectivité entre les milieux, et la transition entre le groupement de bâtis classés en secteur UC et la zone N adjacente (également réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée) ». Elle doit être affinée, ces plans d'eau prenant place sur le cours d'eau actuel.

Enjeu 4 – Gestion économe de l'espace – ménager un bien commun limité

Le bilan du projet de PLUi prévoit des objectifs substantiels de modération de la consommation de l'espace. Il privilégie les potentiels au sein des tissus bâtis avant de définir des extensions urbaines modérées

et justifiées, le plus souvent dans la continuité des espaces urbanisés. Il porte des réductions importantes des potentiels d'urbanisation des documents aujourd'hui applicables. Les dispositions réglementaires du PLUi limitent l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Cette avancée significative dans l'objectif de réduction de l'étalement urbain, qui affirme l'arrêt du mitage et revient sur le modèle d'urbanisation passé, est à saluer.

Quelques secteurs identifiés en extension urbaine portent néanmoins atteinte à certains espaces agricoles ou aux espaces naturels et peuvent, dans une certaine mesure, contribuer à la poursuite de l'étalement pavillonnaire ou entamer le morcellement d'îlots agricoles : **Frayssinet-le-Gélat** - la Thèze Haute Zone Uc (limiter la diffusion linéaire de l'habitat sur les parcelles agricoles en entrée du hameau (F 728, F729)) , **MAR-1** (contenir l'ouverture à l'urbanisation sur la partie Sud de la zone AU et reclasser en agricole l'extension Nord (F418)).

Le PLUi pourrait enfin se doter de dispositions plus adaptées à la gestion de zones de transition, trop souvent limitées à une simple haie.

eaux pluviales

Le zonage pluvial (prévu par l'article L. 2224-10 du CGCT) est l'outil d'aide à la décision qui permet aux collectivités de formaliser leurs politiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. C'est un outil à portée technique et juridique, partagé avec les acteurs, pouvant être rendu opposable et qui a vocation à être décliné dans les PLUi. Le zonage pluvial définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées.

À défaut d'un tel outil qui aurait permis de disposer de mesures adaptées aux différentes caractéristiques du territoire, le PLUi intègre des dispositions générales intéressantes mais limitées :

- Les orientations de ce PLUi, son règlement et les OAP vont dans le sens d'une gestion globale des eaux pluviales privilégiant l'infiltration et la dissipation à la parcelle. Ceci étant, les dispositions sont minimalistes et il manque un diagnostic approfondi du fonctionnement actuel et des dysfonctionnements des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Cela aurait permis de définir des dispositions plus concrètes et adaptées au territoire.

- La disposition interdisant l'infiltration dans les zones soumises à des glissements de terrain reste évasive et devrait être limitée aux secteurs soumis à des risques forts en indiquant la carte de référence à considérer (NB : les cartes figurant dans l'état initial de l'environnement sont illisibles).

- Le règlement n'impose pas de débit de fuite ; à défaut d'une règle « quantitative », il est prévu un principe « qualitatif ».

- Enfin, le règlement prévoit sur certains secteurs (Uc...) des coefficients de pleine terre (infiltration et biotope) permettant une limitation des surfaces imperméabilisées. Il conviendra de généraliser ce principe à l'ensemble des zones du PLUi.

Assainissement - Eaux usées

L'analyse des incidences de l'accroissement de la population en matière d'eaux usées n'est pas suffisamment approfondie dans l'évaluation environnementale.

Page 66 : « La prise en compte des capacités communales cherche à éviter la saturation des infrastructures de gestion des déchets et de l'assainissement (stations d'épurations, déchetteries...) et à assurer une alimentation en eau potable suffisante pour la population, limitant ainsi les risques de pollutions des sols, des cours d'eau et de l'air. »

Les schémas communaux d'assainissement ne sont pas annexés au PLUi. Il n'est donc pas possible de vérifier la compatibilité des prévisions d'urbanisation soit avec des possibilités de raccordement à l'assainissement collectif, soit avec la possibilité de réaliser un assainissement non collectif.

Néanmoins, les charges d'effluents supplémentaires résultant de l'ensemble des prévisions d'urbanisation sont admissibles par les stations de traitement des eaux usées existantes ou en voie de modernisation (Salviac, Dégagnac).

Enjeu 5 – Economie rurale – valoriser les potentiels locaux

Agriculture

Les parties réglementaires du PLUi assurent la préservation des espaces agricoles et naturels indispensables à l'outil de production et ménagent des possibilités d'extension et de diversification des exploitations en autorisant les installations nécessaires à la valorisation des productions.

Le développement urbain pour l'accueil de nouveaux habitants ou le développement économique au détriment des espaces agricoles reste mesuré et s'attache à limiter dans la plupart des sites proposés les effets négatifs (fractionnement des terres, impact sur les milieux, risques de conflits avec les nouveaux arrivants...).

Les sites suivants restent néanmoins à questionner au regard des contraintes agricoles qu'ils sont susceptibles de générer : **Frayssinet-le-Gélat** - la Thèze Haute Zone Uc (limiter la diffusion linéaire de l'habitat sur les parcelles agricoles en entrée du hameau (F 728, F729)) , **MAR-1** (contenir l'ouverture à l'urbanisation sur la partie Sud de la zone AU et reclasser en agricole l'extension Nord (F418)), **Cazals** – Le Jayne Nord Zone 2AU (zone prolongeant une zone AU ouverte sans aucun lien fonctionnel dans un environnement agricole et de biodiversité – à supprimer).

Le PLUi pourrait enfin se doter de dispositions plus adaptées à la gestion de zones de transition, trop souvent limitées à une simple haie.

Activités touristiques

Conformément à l'attendu de l'axe 3.3 du PADD, les activités touristiques existantes se trouvent pérennisées (NI, STECAL...), en ménageant des possibilités d'extensions. La collectivité entend amplifier le développement d'un tourisme vert lié à la qualité des paysages, à la valorisation du patrimoine et à l'itinérance (mobilités actives).

Activité économique en zone rurale

L'outil STECAL a été utilisé de façon parcimonieuse pour permettre le développement raisonné d'activités économiques existantes situées en zone agricole qui en justifie le besoin. En outre, deux zones AUX sont prévues sur le territoire de Salviac en complément de la zone d'activité de Montcléra. La zone SAL-4 apparaît contraire à certains enjeux relevés ci-avant.

Enjeu 6 – Transition énergétique – relever le défi

Énergies renouvelables

Le PLUi vient décliner un SCoT valant PCAET. Ainsi, il apporte un certain nombre de dispositions contribuant aux objectifs définis à l'échelle supra : protéger des continuités écologiques, en particulier des zones humides, limiter la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols, favoriser les mobilités durables, adapter les modes d'habiter...

Les dispositions relatives au développement du photovoltaïque au sol méritent d'être clarifiées et mises en cohérence. On comprend de la lecture de différents documents l'objectif de les interdire en zones N et Ap pour préservation des réservoirs de biodiversité. Le schéma page 58 de l'OAP thématique EnR, laisse pourtant penser à des possibilités d'implantation en zone N.

Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le PLUi agit en partie sur ce domaine en mettant fin au mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers par la mobilisation des potentiels au sein des tissus urbains et par des extensions en continuité immédiate : limitation des déplacements générateurs de GES, meilleure gestion des réseaux (AEP, électricité...). Il prévoit aussi dans les nouveaux quartiers la réalisation de cheminements pour les déplacements actifs et des emplacements réservés (cheminement et aire de covoiturage).

Permettre la performance énergétique du bâti neuf et ancien

Le PLUi assure la promotion des constructions bioclimatiques (exposition, implantation, formes urbaines), à travers les principes d'aménagement portés à l'OAP thématique « accompagnement au renouvellement urbain ».

Ressource en eau

Le dossier fait état d'une ressource abondante, mais également d'une fragilité de la ressource et de l'alimentation du territoire. Les prévisions d'aménagement et démographiques ont été localisées et évaluées au regard des ressources du territoire.

Enjeu 7 – Aléas et risques – assurer la sécurité des biens et des personnes

risques d'inondation

Le PLUi justifie de la prise en considération des risques d'inondation en référence aux plans de prévention des risques d'inondation et de la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Cette prise en considération est globalement correcte. Néanmoins, quelques incompatibilités subsistent : risques de ruissellement sur les zones 1AU (CAZ-2) et 2AU adjacentes à Cazals, marges des zones 1AUX (SAL-3 et SAL-4) à Salviac.

Enfin, de la même façon que pour les espaces agricoles les plus sensibles (Ap), des zonages de protection Np pourraient être utilisés pour préserver de toutes constructions les zones inondables non couvertes par un PPRi, mais concernées par les aléas les plus forts de la CIZI.

risques de mouvements de terrain

3 communes du PLUi (Dégagnac, Léobard et Salviac) ont fait l'objet d'un Porter à Connaissance contenant une cartographie au 1/20 000^e du risque mouvements de terrain. Les prévisions du PLUi ne semblent pas exposer de futurs enjeux à ces risques. L'exercice de superposition des cartes de mouvements de terrain des 3 PAC avec le zonage, réalisé par les services de la DDT, permettent de constater que seules 2 constructions existantes sans possibilité d'évolution (N) de la commune de Léobard (le Courpou) sont directement concernées. Ailleurs, les zones pressenties à risques de mouvements de terrain sont préservées de tout développement d'urbanisation.

Il est regrettable que le dossier de PLUi ne fasse pas état de ces éléments de connaissance, et qu'il n'aborde la problématique mouvements de terrain que par quelques généralités d'état des lieux dans le rapport de présentation. Seul le phénomène des retraits/gonflements des argiles est explicité sachant que cet aléa est compatible avec un développement sous réserve de dispositions constructives adaptées. Il serait utile que les secteurs soumis à de tels aléas soient délimités sur le règlement graphique pour application des dispositions du R. 111-2 du code de l'urbanisme.

feux de forêt

L'évaluation environnementale fait état que « l'augmentation des risques feux de forêt est anticipée dans le règlement par l'application de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) ». Cette obligation est effectivement rappelée dans le préambule du règlement.

Pour autant, les choix de certaines zones de développement de l'urbanisation sous forme de zone U, AU ou de STECAL au sein ou au contact de massifs boisés viennent créer de nouvelles obligations. Les incidences des mesures OLD induites par ces choix, ainsi que les nouveaux aléas de risques de feux de forêt, devraient être évalués.

Enjeu 8 et 9 – Qualité d'habiter en centre-bourg – intensifier ces cœurs de territoire § Qualité d'habiter en extension urbaine – concevoir des lieux de vie spécifiques

Le projet de territoire du PLUi engage la revitalisation des 4 pôles (Cazals, Dégagnac, Frayssinet-le-Gélat, et Salviac) constituant les centralités du territoire au travers des OAP sectorielles et de l'OAP thématique « accompagnement au renouvellement urbain » il prend en compte la qualité de l'urbanisation programmée. Ainsi, les OAP sectorielles ménagent la création d'espaces publics et favorisent les déplacements actifs.

La traduction graphique de certaines OAP est à reprendre pour mieux tenir compte des éléments de paysage, des milieux naturels, des formes urbaines, des ruptures d'urbanisation.

Enjeu 10 – Commerce, artisanat et industrie – valoriser le potentiel urbain

Le PLUi encadre le développement des activités commerciales, artisanales et industrielles par la mise en place d'un règlement adapté aux différents types d'activités. Ainsi, commerces et activités de service sont attendus dans les zones urbaines contribuant à la mixité des fonctions ; en complément, les

possibilités d'implantation en périphérie des villes et bourgs sont limitées et assujetties à des conditions particulières notamment d'emprise minimale pour l'artisanat et le commerce de détail.

S'agissant des 2 polarités de Cazals et Salviac engagées dans une démarche de revitalisation urbaine (projet Petite Ville de Demain), le PLUi pourrait plus mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme consistant en la délimitation des secteurs en vue de préserver ou développer la diversité commerciale de leurs centres bourgs. Les collectivités ont également la possibilité d'instaurer le droit de préemption commercial.

Annexe 5 – Objectifs de modération de la consommation de l'espace

NB : l'annexe 5 porte spécifiquement sur l'analyse des objectifs de modération de la consommation d'espace en reprenant les données présentées dans le PLUi sur la mesure de la consommation des espaces durant la décennie précédant l'arrêt, en considérant les objectifs inscrits dans le PADD (obligation légale), puis en analysant la façon dont ils sont déclinés dans les dispositions opposables (obligation de cohérence interne du PLUi).

1 – mesure de la consommation d'espace passée

Suivant l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme le rapport de présentation du PLUi doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan. Le rapport de présentation 1.2 « justification des choix » (p 114 - 115) s'attache à répondre à cette exigence légale en s'appuyant sur la méthode et les éléments chiffrés issus du SCoT du Pays Bourrian approuvé en 2024. Dans ce cadre, le rendu du rapport de présentation (rapport de justification) mériterait d'être précisé, en affichant clairement le bilan de la consommation effective d'espace pour les 10 ans précédant l'arrêt du PLUi (2015-2024).

Une extrapolation des données permet d'évaluer une consommation de l'espace de l'ordre de 59 ha entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2025. Ces estimations sont à confirmer et à consolider.

2 – objectifs du projet de territoire

		Dynamique passée	Prévision PLUi (2025-2035)	SCoT (2024-2044)
Démographie		+ 32 hab/an entre 1999 et 2018 (20 ans)	+ 30 à 50 hab/an (PADD p 46 - RP 1.2 p 52)	+15 à 30 hab/an
Production totale logements		+ 53/an (2013-2019) (RP 1.2 p 35)	+ 35 à 45/an (PADD p 46 - RP 1.2 p 52)	+ 17,5 à 22,5/an (RP 1.2 p 376)
Production logements	Construction neuve	+ 129 nouveaux logements (2013 - 2019) (RP 1.2 p 35)	+ 185 logements (U) + 127 logements (AU) (RP 1.2 p 135)	nd
	Changement de destination	nd	+ 206 logements (1/5 du potentiel) (RP 1.2 - p 135)	nd
Logement vacant		Progression + 1,3 %/an (2013 - 2019) 9,4 % du parc en 2018 (RP 1.2 p 38)	Diminution - 0,4 %/an (2025 - 2035) 8,3 % du parc en 2035 (RP 1.2 - p 38 p 135)	Résorber fortement le parc
Consommation d'espace totale		nd	+ 2,98 ha/an (RP 1.2 - p 116)	+ 2,7 ha/an (RP 1.2 - p 115)

nd= non déterminé

Suivant le rapport de présentation (1.2 – p 116), le projet de PLUi prévoit de mobiliser 29,8 ha en 10 ans, soit 2,98 ha/an. Cet élément chiffré reste à affiner et à être mis en convergence (cf. page 10 du présent avis).

3 – la définition des espaces urbanisés et leur densification

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, le PADD vise une plus grande optimisation foncière que par le passé par la mobilisation des potentiels au sein des tissus bâtis (logement vacant, changement de destination, densification et mobilisation des dents creuses).

Le rapport de présentation (1.2 - p 85 à 111) présente la méthode employée pour définir les enveloppes urbaines et l'étude des capacités de densification au sein de ces espaces.

La méthode employée est clairement expliquée, elle s'appuie sur la mobilisation de données foncières, un traitement géomatique et un travail d'analyse avec les élus permettant de hiérarchiser les 101 secteurs (1.2 p 89) identifiés comme enveloppe urbaine. Elle est accompagnée d'une étude complète des capacités de densification en division, comblement des « dents creuses » et d'extensions limitées à l'échelle de certaines enveloppes urbaines. En outre, ce travail d'analyse est prolongé par une OAP thématique incitant au renouvellement urbain.

Ainsi, s'agissant de la capacité à mobiliser des espaces déjà urbanisés, le projet de PLUi dégage un potentiel de 47 ha en densification. Au final, le nombre pondéré (1/2) de logements pouvant être produit dans ces espaces dans les 10 ans à venir est estimé à 176, correspondant à 70 possibilités en division parcellaire, 106 compléments de dents creuses. Les espaces résiduels en densification, non pondérés, permettent 9 logements supplémentaires. En synthèse, le tableau du rapport de présentation (1.2 p 94) fait apparaître pour ces espaces un potentiel en densification de 185 logements mobilisés à l'horizon 2035, soit 41 à 52 % de l'objectif de production des 350 à 450 prévus sur la décennie du PLUi.

En revanche, cette étude ne traite que très peu de la reconquête du bâti vacant, alors même que la vacance apparaît importante dans ce territoire (9,4 % soit 395 lgt en 2019 - 1.2 p 38). Suivant le rapport de présentation, le PLUi indique vouloir en mobiliser 24 d'ici 2035 (1.2 - p 135). Malgré cet affichage, le PLUi ne présente aucune recherche d'opérationnalité en vue de leur mobilisation. Concernant la reconquête de ce parc, les attendus sont recentrés sur les communes de Cazals et Salviac engagées dans le dispositif Petites Villes de Demain. **Des compléments sur cet enjeu seraient souhaitables particulièrement sur les 4 communes pôles concentrant les services.**

Concernant les zones d'activité économique (ZAE) il est fait référence à la seule présente sur le territoire (1.1.4 – p 52) de Montcléra dont il résulte un potentiel de 1,8 ha en densification.

4 – quantification du potentiel d'extension d'urbanisation

Les prévisions d'urbanisation du PLUi sur les espaces naturels agricoles et forestiers représentent 5,4 ha en interstices des espaces urbanisés, 3,2 ha en extension de l'enveloppe urbaine et 15 ha en zone AU ouvertes ou fermées (1.2. p 134) :

- 14 ha de zone AU ouverte à vocation principale d'habitat ;
- 1 ha pour les activités économiques ;

A cela s'ajoutent :

- 2,5 ha pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- 3,7 ha pour des emplacements réservés en lien avec des équipements ou voirie en zone A et N.

Soit une consommation foncière en extension d'urbanisation de 29,8 ha.

Le PLUi procède à un important et louable effort de réduction des potentiels urbanisables des documents en vigueur. Il en résulte un projet dont les prévisions sont davantage en adéquation avec des perspectives réalistes. Les besoins en résidences secondaires, avec un objectif d'accroissement porté à +1,7 % par an, soit + 400 résidences sur la période 2024-2035, correspondant à une augmentation de 33 % du parc, semblent néanmoins en contradiction avec l'objectif d'accentuer l'accueil d'habitants permanents.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : BARRIERE Jean-Louis
Téléphone : 05 63 57 14 82
Mail : inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr
V/Réf : mail du 16 mai 2025
Affaire suivie par : BERTRAND Julien
N/Réf : JLB-SA-125-2025



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Directeur Adjoint
Communauté de Communes
Cazals – Salviac
5 boulevard Hugon
46340 SALVIAC



Objet: Projet arrêté du Plui Cazals-Salviac

Gaillac, le 19 août 2025

Monsieur le Directeur Adjoint,

Par courrier électronique reçu le 16 mai 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté du PLUi de la communauté de communes Cazals-Salviac.

Ce PLUi regroupe les communes de Les Arques, Cazals, Dégagnac, Frayssinet-le-Gélat, Gindou, Goujounac, Lavercantière, Léobard, Marminiac, Montcléra, Pomarède, Rampoux, Saint-Caprais, Salviac, Thédillac qui sont situées dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Rocamadour", "Noix du Périgord" et "Huile de noix du Périgord". Elles appartiennent également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Côtes du Lot", "Comté Tolosan", "Périgord", "Chapon du Périgord", "Agneau du Quercy", "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Jambon de Bayonne", "Porc du Limousin", "Pruneaux d'Agen", "Veau du Limousin", "Fraise du Périgord", "Agneau du Périgord", "Poulet du Périgord" et "Porc du Sud-Ouest".

Une étude attentive du dossier, amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Le projet de PLUi prend en compte l'importance de l'agriculture sur son territoire malgré une diminution du nombre d'exploitations agricoles. L'élevage représente 55 à 60% de l'activité agricole sur le territoire avec une grande partie sous signes de qualité. Par contre, les productions végétales représentent 40 à 45% de l'activité agricole avec sur la dernière décennie une baisse principalement en cultures de céréales et d'oléagineux.

Le maintien dans les zones rurales d'une agriculture dynamique et innovante s'avère indispensable pour générer avec les autres acteurs économiques une vie active du territoire. La consommation d'ENAF doit être limitée le plus possible grâce par exemple à la mobilisation des logements vacants sur le territoire, à la baisse de la rétention foncière dans les bourgs, à la diminution de la surface des lots à bâtir,

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Adjoint, à l'expression de ma haute considération

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie DDT 46



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Cazals-Salviac (46)

N°Saisine : 2025-014788

N°MRAe : 2025AO84

Avis émis le 19 août 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 19 mai 2025, l'autorité environnementale a été saisie par la présidente de la communauté de communes de Cazals-Salviac pour avis sur le projet d'élaboration du PLUi de Cazals-Salviac (Lot).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique en date du 19 août 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Philippe Chamaret et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) et la direction départementale des territoires du Lot ont été consultés en date du 26 mai 2025. La directrice-adjointe départementale des territoires du Lot a répondu le 15 juillet 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Cazals-Salviac vise à doter les 15 communes du territoire d'un document d'urbanisme commun.

Le projet démographique et foncier peine ne semble toujours pas correspondre au projet de développement de moindre impact sur l'environnement, malgré les avancées certaines au regard des possibilités d'urbanisation actuelles.

Le rapport de présentation fait état d'une prise en compte de l'environnement, par évitement des zones à enjeux à l'amont du projet, mais la démonstration reste à consolider. L'état initial de l'environnement, doté de cartes peu lisibles, est sur de nombreuses thématiques environnementales inexploitable et ne permet pas de décliner correctement la démarche d'analyse des incidences ni de préparer le suivi des effets du plan. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ne sont pas toutes identifiées, ni analysées, et dans celles qui le sont, l'analyse est trop sommaire. Les incidences potentielles du projet sur l'environnement ne sont pas toujours appréhendées, ni par conséquent déclinées en mesures d'évitement et de réduction voire de compensation. Le mécanisme de suivi gagnerait à être précisé. Des approfondissements sont nécessaires pour montrer comment le projet de PLUi s'articule avec les objectifs supra-communautaires, notamment sur la biodiversité et la stratégie énergétique et climatique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale.....	5
2 Présentation du territoire et du projet de PLUi.....	5
3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe.....	6
4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
4.1 Résumé non technique.....	7
4.2 Qualité des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
5 Prise en compte de l'environnement.....	8
5.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de l'artificialisation.....	8
5.2 Préservation du patrimoine naturel et paysager.....	9
5.3 Préservation de la ressource en eau.....	11
5.4 Prise en compte des risques naturels.....	12
5.5 Transition énergétique et climatique.....	14

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Cazals-Salviac a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire et du projet de PLUi

La communauté de communes de Cazals-Salviac (figure 1) couvre un territoire de 15 communes de l'ouest du département du Lot, comptant 5 432 habitants en 2022 sur 250 km², soit une faible densité de 21,8 habitants au km² (source INSEE). Dans ce territoire rural, les zones urbanisées occupent 2 % du territoire, principalement autour des bourgs de Salviac (1 218 habitants) et Cazals (651 habitants en 2022). Il connaît une légère augmentation de sa population, différenciée selon les parties du territoire.

Figure 1 : situation des communes et de l'intercommunalité dans la région Occitanie – rapport de présentation



2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La route constitue le mode quasi-exclusif de desserte, avec néanmoins une desserte ferroviaire, peu fréquentée, en gare de Dégagnac, commune située dans l'intercommunalité, et une ligne plus importante dans la gare de Gourdon, en limite du territoire intercommunal.

Composé à 30 % de parcelles agricoles, le territoire de Cazals-Salviac est dominé par la forêt qui occupe 66 % des surfaces, de façon disparate avec des secteurs dans lesquels l'agriculture et la forêt sont plus ou moins présentes, avec une tendance à la diminution des terres agricoles au profit des forêts. Le territoire est d'une grande richesse naturelle, paysagère et patrimoniale, notamment attestée par de nombreux sites d'inventaires réglementaires.

Le schéma de cohérence territoriale valant plan climat-air-énergie territorial (SCoT-AEC) du Pays Bourian est entré en vigueur le 19 février 2025, après un avis rendu par la MRAe le 10 juillet 2024³. Il définit pour ses 35 communes à horizon de 20 ans un projet de développement qui se veut « *en symbiose avec l'environnement* » pour contrer sa dévitalisation, et fixe dans son volet climat-air-énergie des objectifs de réduction des consommations d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants, ainsi que d'augmentation du stockage carbone et de production d'énergie renouvelable.

Le projet exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de trois axes : « *un socle paysager et environnemental à protéger* » ; « *une identité rurale à préserver* » ; « *des qualités territoriales à affirmer* ». La collectivité prévoit d'accueillir environ 300 à 500 nouveaux habitants, nécessitant, avec les besoins des populations actuelles et les résidences secondaires, entre 350 et 450 logements. Un objectif de changement d'affectation de 26 ha de foncier naturel et agricole est prévu pour l'ensemble des besoins. Le PADD définit également une armature territoriale reprenant celle du SCoT, en répartissant les objectifs d'accueil de population et de logement à hauteur de 55 % sur les quatre pôles du territoire : Salviac, Cazals, Dégagnac et Frayssinet-le-Gélat, et en affirmant aussi le rôle d'accueil des hameaux (figure 2).

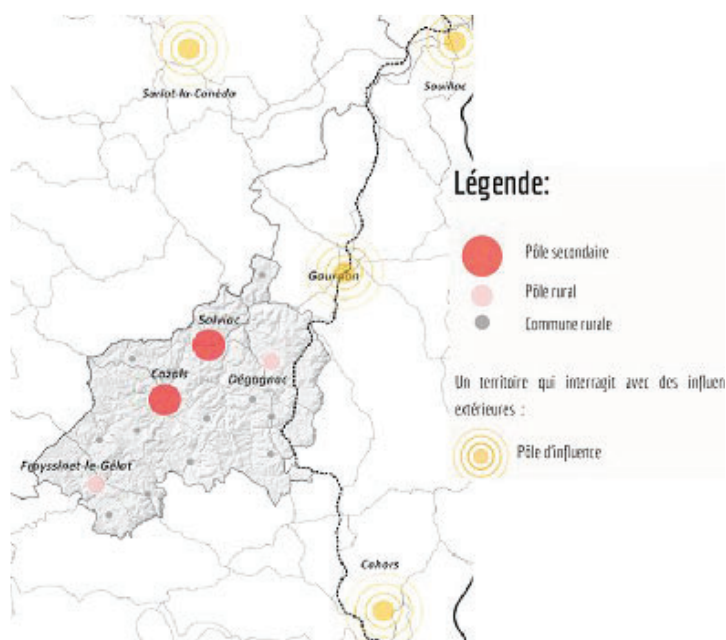


Figure 2 : carte de l'armature territoriale - PADD

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par 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 du patrimoine naturel et paysager ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique.

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024ao74.pdf>

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation d'un document d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale stratégique doit être établi conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. En l'état la démarche évaluative telle qu'elle ressort des pièces du dossier reste à poursuivre.

4.1 Résumé non technique

Le résumé non technique, bien illustré avec des cartes et tableaux synthétiques, présente néanmoins les mêmes lacunes que le dossier.

La MRAe recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les compléments qui seront apportés au dossier suite aux recommandations du présent avis.

4.2 Qualité des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement et retranscrite dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation ne justifie pas les choix opérés au regard de solutions de substitution raisonnables tenant compte de l'environnement, qu'il s'agisse des éléments structurants du projet (scénario démographique et besoin foncier) ou des secteurs susceptibles d'impacter l'environnement de façon négative. Le fait de citer des zones à forts enjeux évitées en amont est positif, mais doit être poursuivi tout au long de la procédure.

L'état initial de l'environnement, doté de cartes peu lisibles, est sur de nombreuses thématiques environnementales inexploitable. L'échelle utilisée ne permet pas d'identifier les enjeux pertinents (cf infra partie 5). Les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » ne sont pas toutes identifiées ; il manque les zones urbaines (U) qui comportent des possibilités d'extension parfois sur des secteurs sensibles (zone Uc au nord du bourg de Cazals, dans la ZNIEFF de type I « Moulin de Touron » qui laisse d'importantes possibilités de construction), les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (2AU), et les zones naturelles dédiées au photovoltaïque (Npv). La vaste zone urbaine (Uc) par exemple, au nord du bourg de Cazals.

Sans analyse plus territorialisée, le dossier de PLUi ne peut pas en présenter les caractéristiques, tant sur les secteurs analysés que sur les secteurs de développement qui ne font l'objet d'aucune présentation. Les enjeux environnementaux pertinents localement manquent eux-mêmes d'analyse, pour pouvoir être déclinés en mesure opérationnelle dans une phase ultérieure, notamment sur les captages d'eau potable, l'assainissement, certains risques, la contribution du territoire aux objectifs climatiques et énergétiques.

Le PLUi porte des choix d'urbanisation présentés comme en rupture avec les modes d'urbanisation passées, contenant globalement l'étalement urbain, ce qui va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement. Mais les incidences et la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne peuvent être complètement analysées, du fait des lacunes de l'état initial sur de nombreux sujets et secteurs. Le PLUi prévoit des mesures a priori positives mais très générales (traitement du pluvial sans identifier les systèmes ou secteurs problématiques, préservation des zones humides sans identifier leur zone d'alimentation...). Les incidences cumulées ne sont pas non plus appréhendées.

La déclinaison de la séquence ERC est confuse sur les modalités de protection choisies, les principes affirmés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) étant parfois contredits par le règlement écrit et le plan de zonage. La séquence ERC révèle aussi des problèmes méthodologiques, affirmant « compenser » des incidences qui n'ont pas été identifiées : l'équivalence écologique ne peut dans ce cas être démontrée. Les mesures de replantation de haies par exemple, outre qu'elles portent sur des éléments dont les enjeux n'ont pas été précisément identifiés, s'apparentent davantage à des mesures de réduction des incidences qu'à des mesures de compensation. La MRAe rappelle que le PLUi est le lieu privilégié de l'évitement.

La présentation de l'articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur ne montre pas de quelle manière le PLUi traduit concrètement les objectifs climatiques et énergétiques du SCoT AEC récemment

adopté. Il gagnerait aussi à mieux s'articuler avec ce document concernant la préservation de l'environnement, comme la préservation des zones humides.

Le mécanisme de suivi, très général, doit être complété de jalons permettant d'identifier le besoin de mesures correctrices.

La MRAe recommande de justifier les choix stratégiques de développement (démographie, consommation d'espace...), et le choix des secteurs de développement présentant des risques d'incidences, au regard de solutions alternatives raisonnables tenant compte des enjeux environnementaux. Elle recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale du PLUi sur la base d'un état initial complété, traduit dans des cartographies établies à des échelles pertinentes selon la nature de la démonstration, et de les croiser avec les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLUi, qui restent à définir. Elle recommande d'approfondir l'analyse des incidences et la déclinaison de la démarche ERC sur la base de ces compléments, en articulation avec le SCoT AEC récemment adopté et de définir un mécanisme de suivi qui permette d'identifier les éventuels effets négatifs du plan pour déclencher des mesures correctives.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de l'artificialisation

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité, de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Les limiter aux besoins clairement justifiés constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux.

La consommation d'ENAF passée est présentée de façon particulièrement confuse et incomplète⁴. S'il est possible d'utiliser une méthode autre que celle du Portail national de l'artificialisation, décrite comme inadaptée aux territoires ruraux, elle reste encore à expliciter et chiffrer ce qui est pris en compte. En effet, le rapport estime que 10,4 ha ont été consommés sur le territoire depuis 2021, mais ni la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, ni la consommation d'ENAF des dix ans précédant l'arrêt du projet de PLUi, ne sont connues.

Le rapport de présentation en conclut, sur la base de données non fournies ni explicitées, que l'enveloppe maximale à ne pas dépasser entre 2025 et 2035 est de 27 ha, ce qui manque de cohérence.

La MRAe recommande de revoir entièrement l'analyse de la consommation d'ENAF passée pour en faire une présentation claire aux différentes échelles de temps attendues, en particulier pour les 10 ans passés et au regard de la trajectoire de la loi « Climat et Résilience », qui fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace à l'échéance 2030 et de zéro artificialisation nette en 2050.

La consommation totale planifiée à horizon 2035 est chiffrée par le rapport de présentation à 29,79 ha : 20,5 ha pour l'habitat, 3,1 ha pour les activités économiques, 2,46 ha pour les secteurs de taille et capacité limitée (STECAL) dans les zones naturelles et agricoles, et 3,73 ha pour les emplacements réservés prévus hors zone urbanisée. La consommation planifiée d'ici 2031 (pour analyse de la période 2021-2031) n'est pas claire.

La consommation d'espace présentée résulte au vu du dossier d'une déclinaison théorique des possibilités laissées au territoire par le SCoT⁵ : mais la collectivité ne démontre pas le « besoin » qui justifie la pression sur l'environnement, pour l'ensemble des destinations. S'agissant des activités économiques, la collectivité ouvre à l'urbanisation de nouveaux terrains tout en indiquant que la zone existante dispose de terrains disponibles, sans les chiffrer, ni étudier les possibilités de mutation de l'existant ni les besoins.

La MRAe recommande d'objectiver la maîtrise de la consommation d'espace au regard des besoins, pour l'ensemble des destinations concernées, et d'en présenter un chiffrage clair aux différentes échelles de temps : sur la période 2021-2031 et sur la période couvrant l'horizon temporel, à clarifier, du PLUi. Elle recommande de restreindre le projet de consommation foncière aux besoins dûment justifiés.

4 Rapport de présentation, t.1.2 rapport de justification, p.114 et 115.

5 Rapport de présentation, t.01.2, rapport de justification, p.115.

La consommation d'espace à vocation d'habitat repose sur un scénario d'accueil de 300 à 500 nouveaux habitants, sur la base de taux de croissance annuels de 0,36 % à 0,60 %, nettement supérieur à la tendance observée sur les cinq dernières années : entre 2016 et 2022, le territoire de Cazals-Salviac a connu une augmentation moyenne annuelle de 0,31 % de sa population, soit 100 nouveaux habitants (INSEE). Ce scénario se fonde sur un « *ressenti* », invoquant le « *sentiment que la dynamique démographique avait tendance à repartir à la hausse ces dernières années* », et non sur des éléments objectifs.

Le besoin total de logements manque aussi de justification. Le rapport de présentation estime que 225 logements sont nécessaires aux besoins actuels de la population présente (dessalement des ménages) et aux résidences secondaires, sans réinterroger ce besoin ni analyser plus finement la demande (type de constructions, localisation etc) au regard des enjeux. Il en résulte un chiffre élevé au regard des caractéristiques du territoire : le PLUi permet de produire 542 logements, principalement neufs.

Sur 4215 logements vacants identifiés par l'INSEE en 2022, situation que le diagnostic qualifie de « *préoccupante* », seuls 25 sont prévus en réhabilitation d'ici 2035 ; il manque une analyse plus concrète notamment sur les bourgs faisant l'objet de mesures de revitalisation : les communes de Cazals (qui regroupe à elle seule un tiers des logements vacants selon le diagnostic) et Salviac ont été retenues dans le programme « *Petites villes de demain* », et ont fait l'objet d'études plus précises à ce titre. Le bâti existant qui n'est pas actuellement considéré comme du logement, par exemple, les 206 bâtiments existants en zone naturelle et agricole que le PLUi identifie pour autoriser leur transformation en logements, devrait aussi être pris en compte pour réduire le besoin de logements neufs.

La localisation des secteurs d'habitats montre une réelle volonté, notamment au regard des possibilités actuelles de construire, de contenir l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation dans et autour des espaces urbanisés. Elle repose sur une étude sérieuse des potentiels de densification, prolongée par une OAP d'« *accompagnement au renouvellement urbain* », mais ne cible aucun secteur de renouvellement urbain.

D'une manière plus générale la forte programmation de logements neufs fonde un besoin de nouveau foncier de 20 ha en extension susceptible d'aller à l'encontre des objectifs attendus par la collectivité, dans le cas où l'accueil serait moindre que prévu, avec une sous-utilisation du bâti existant et un risque de gaspillage foncier.

La MRAe recommande de réinterroger le besoin total de logements et la programmation de logements neufs sur la base d'une ambition renforcée de réutilisation du bâti existant. Elle recommande de définir des mesures opérationnelles de réinvestissement des espaces déjà urbanisés.

5.2 Préservation du patrimoine naturel et paysager

Identifier et préserver la trame verte et bleue (TVB) constitue le premier objectif de l'axe 1 du PADD, qui en fournit une cartographie à l'échelle intercommunale. Le rapport de présentation ne présente pourtant pas clairement cette trame, consacrant des développements à la TVB régionale, puis à la méthode utilisée pour définir celle du SCoT. Il est de ce fait difficile d'examiner la manière dont les réservoirs et corridors évoqués par ailleurs dans le rapport de présentation ont été identifiés. La TVB ne fait l'objet ni d'une restitution globale ni d'une analyse au niveau des zones de projet.

Les zones humides en particulier, enjeu fort de biodiversité et d'adaptation au changement climatique, sont insuffisamment identifiées et leur préservation ne peut pas de ce fait être garantie. D'importants périmètres de zones humides potentielles ou avérées concernent notamment le sud-ouest de la commune de Gindou (seule une petite partie de la zone humide du Rieutord, qui s'étend jusqu'à la commune de Montcléra, est reportée au règlement graphique), de larges périmètres de zones humides traversent les communes de Cazals, Montcléra, Les Arques...) parfois sur des parties urbanisées ou proches, sans être identifiées dans le règlement. L'identification des zones humides potentielles doit être complétée à partir des bases de données disponibles, par exemple la nouvelle couche de prélocalisation nationale des zones humides réalisée pour le compte du ministère de la transition écologique⁶.

Le rapport de présentation ne fournit pas d'explication sur la manière dont a été opéré le choix des rares « *éléments de paysage à préserver (haies)* » protégés par le règlement graphique et écrit. Une identification et

6 <https://www.zones-humides.org/entre-terre-et-eau/ou-les-trouve-t/les-prelocalisations-et-inventaires-de-milieux-humides>.

Outil cartographique : <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

préservation de l'ensemble des éléments servant de support aux continuités écologiques, au-delà des seules haies (alignements d'arbres, arbres et boisements, ripisylves etc) est attendue.

Il est attendu de définir la TVB de façon plus précise et opérationnelle, en explicitant au regard de celle du SCoT les précisions apportées, les écarts éventuels, le traitement des ruptures de continuités écologiques, ainsi que l'utilisation de la TVB dans la construction du projet de développement.

La préservation effective de la TVB doit aussi être améliorée.

Les réservoirs écologiques, y compris les espaces naturels sensibles de la Vallée de la Masse et Landes de Frau ou d'autres sites à forts enjeux de biodiversité, sont protégés par un classement en zone naturelle N ; mais le règlement écrit y autorise, par le biais de l'exception, de nombreux aménagements et constructions et ne garantit pas à une réelle protection de ces espaces⁷.

Certains éléments sont identifiés dans l'OAP sectorielle, qui ne s'impose qu'en termes de compatibilité, ce qui n'est pas suffisant pour la conservation des éléments qui le nécessitent.

L'OAP spécifique aux continuités écologiques pose aussi des principes dont l'effectivité n'est pas assurée par manque d'identification des éléments concernés, et manque de cohérence avec les dispositions réglementaires: par exemple l'OAP entend préserver « *toutes les haies situées dans les continuités écologiques au sein de la TVB identifiée* » sans les identifier, ni restituer la TVB à une échelle exploitable. L'OAP entend préserver les réservoirs de biodiversité dans lesquels seuls « *des aménagements légers (platelages bois au sol ou surélevé...)* » alors que le règlement y autorise par ailleurs des constructions (zone N, comme déjà vu précédemment).

Au niveau des secteurs de développement, le rapport de présentation cite des exemples d'évitement de forts enjeux environnementaux. Il identifie aussi des secteurs impactant les réservoirs de biodiversité de la TVB (qui n'est pas fournie à une échelle lisible): les zones 1AUX à Salviac, la zone 1AU à Léobard, les deux zones 1AU à Montcléra, projet touristique à Thédillac dans un réservoir de biodiversité et proche d'une zone humide ...) sans décliner au préalable la recherche d'évitement et de solutions alternatives. Des mesures de réduction sont prévues, consistant principalement à prévoir dans l'OAP des orientations tendant au maintien d'un pourtour végétalisé ; sans analyse plus poussée de ce type de milieux supposé à forts enjeux, de type pré-diagnostic écologique avec analyse des milieux et espèces potentiellement présentes, l'impact sur l'environnement n'est pas connu. L'analyse est trop sommaire également sur les emplacements réservés (ER), par exemple sur ceux prévus pour créer deux plans d'eau de part et d'autre du ruisseau du Frayssinet sur la commune de Frayssinet-le-Gélat, pour lesquels le rapport environnemental affirme un effet positif sur la connectivité des milieux, mais sans approfondir l'analyse. Les ER de création de voies douces dans des milieux sensibles (le long de cours d'eau) devrait aussi être analysés dans le cadre d'une démarche ERC visant à les encadrer.

L'impact des secteurs situés en discontinuité de l'urbanisation mérite aussi d'être mieux appréhendé (figure 3 : zone 1AU -CAZ_1 située sur la commune de Cazals, sur une partie de territoire entièrement naturelle, face à quelques constructions elles-mêmes en discontinuité du tissu urbain dont elle est séparée par une route).

⁷ Par exemple les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières, pouvant inclure des installations agrivoltaïques ou encore de grands bâtiments de stockage, divers équipements recevant du public tels que restaurants et commerces s'ils sont liés à un bâtiment existant, les réseaux, ouvrages techniques et routiers, sont autorisés dans cette zone.



Figure 3 : vue aérienne du secteur 1AU – CAZ₁
(image de gauche) et zonage complet du secteur (image de droite) – rapport de présentation

Il en va de même des constructions et aménagements prévus sur ou aux abords immédiats de zones humides identifiées par le rapport de présentation (zone 1AU- CAZ_2 à Cazals, zone 1AU- SAL_5 à Salviac, zones 1AUX SAL3 et SAL4 à Salviac) ou non identifiées par ce dernier (extensions de zones urbaines Ub et Uc à Cazals). Une telle sensibilité demande des examens supplémentaires pour s'assurer de la conservation des zones humides, notamment sur leurs aires d'alimentation, comme le prévoit le SCoT (P47 du DOO). A défaut, le simple fait de prévoir, dans l'OAP, une bande naturelle avec bassin de rétention sur la zone humide (OAP de Cazals), peut ne pas suffire au maintien de ce fort enjeu environnemental.

La MRAe recommande de compléter la connaissance des milieux et habitats naturels et l'identification de la TVB, notamment sur les zones humides et les éléments servant de support aux continuités écologiques. Elle recommande de la restituer à l'échelle des communes et de renforcer sa préservation par des outils adaptés aux enjeux (sous-zonage spécifique par exemple). Elle recommande de décliner la démarche ERC sur les secteurs de projets, en privilégiant l'évitement et l'analyse de solutions alternatives, à défaut de diagnostic plus précis montrant l'absence d'incidences notables.

5.3 Préservation de la ressource en eau

L'état des lieux des stations d'épuration présenté dans l'état initial de l'environnement (p.42) à l'échelle du SCoT est illisible. Seule la consultation des indicateurs du PLUi permet de comprendre qu'en 2023, 13 % des stations ne sont pas conformes en équipement et 20 % ne le sont pas en performance⁸. Il est attendu que l'évaluation démontre l'adéquation entre le projet d'urbanisation et les capacités et le fonctionnement des ouvrages. Le dossier doit présenter de manière explicite pour chaque station sa capacité nominale autorisée, sa capacité résiduelle et les nouvelles charges à traiter à échéance du PLUi en tenant compte des effluents générés par les nouvelles habitations et activités. La possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement fonctionnel fait partie des critères devant être mobilisés pour les choix d'urbanisation et sa temporalité, afin de démontrer un choix de moindre impact environnemental. À défaut, le projet de PLUi est susceptible d'incidences notables sur la qualité de l'eau.

La MRAe recommande de compléter l'état des lieux relatif au traitement collectif des eaux usées et de démontrer que le développement de l'urbanisation ne concerne que les secteurs compatibles avec les capacités épuratoires des systèmes d'assainissement.

Les périmètres de protection des captages (périmètres de protection immédiate et rapprochée) évoqués à l'échelle du SCoT et non de la communauté de communes, n'ont pas fait l'objet de vigilance particulière. Les périmètres des captages indicatifs définis par l'hydrogéologue agréé, pour lesquels une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours sans que le périmètre de captage ne soit encore effectivement préservé, doivent être pris en considération sur les communes de Salviac (bourg) et de Dégagnac (« Croze de Lantis »).

⁸ Indicateur « *taux de conformité des STEU : en 2023 : 13 conformes en équipement (87%) et 12 conformes en performance (80%)* ».

La MRAe recommande d'assurer une protection réglementaire adaptée aux périmètres de captage d'eau potable pour garantir la sécurité de la ressource, de définir des zonages de projet tenant compte de ces périmètres ainsi que d'éventuelles mesures de réduction des incidences dans le règlement et les OAP.

5.4 Prise en compte des risques naturels

Le risque inondation n'est pas suffisamment analysé ni décliné en mesures ERC.

Les secteurs inondables couverts par le PPRI (plan de prévention du risque inondation) du Céou et du Bléou concernent trois communes (Léobard, Dégagnac, Salviac). Ils sont gérés par un simple renvoi à cette servitude d'utilité publique, approuvée par arrêté préfectoral du 15 février 2010, ce qui n'est pas suffisant. La consultation du règlement graphique montre que le périmètre de la servitude est reporté sur le règlement graphique. Des terrains inondables non urbanisés sont classés en zone agricole protégée Ap, correspondant à des zones de forte sensibilité paysagère limitant la constructibilité. Ces choix de zonage mériteraient d'intégrer la gestion du risque inondation, pour compléter éventuellement le règlement.

En dehors des secteurs couverts par le PPRI, la connaissance du risque inondation est notamment issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Les périmètres ainsi identifiés sont reportés au règlement graphique, et le règlement écrit prévoit des règles spécifiques. Les nouvelles constructions y sont autorisées (à l'exception de certaines comme les campings), sous réserve d'adaptations telles que, pour les habitations, « assurer l'accès à un étage ou la possibilité de mettre les occupants en hauteur afin de se mettre à l'abri en cas d'inondation, positionner les bâtiments dans le sens de l'axe d'écoulement, éviter les ouvertures en front du sens d'écoulement » (p.23 du règlement écrit). Des mesures plus strictes, visant la sécurité des biens et des personnes, doivent être définies sur certains secteurs.

Le PLU doit démontrer que les champs d'expansion des crues sont préservés, éventuellement au moyen de sous-zonages adaptés. Dans les secteurs déjà urbanisés, la collectivité doit garantir une démarche de réduction de la vulnérabilité examinée dans le cadre d'une démarche ERC. Il est attendu un croisement des informations sur les secteurs inondables avec la localisation des zones de développement de l'urbanisation, permettant de justifier la bonne prise en compte du risque. Ici, au contraire, des secteurs assimilables à des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine, comme dans la commune de Cazals dans l'exemple ci-dessous reporté (figure 4), ou encore non entièrement construits, sont classés en zone urbaine malgré leur caractère inondable.

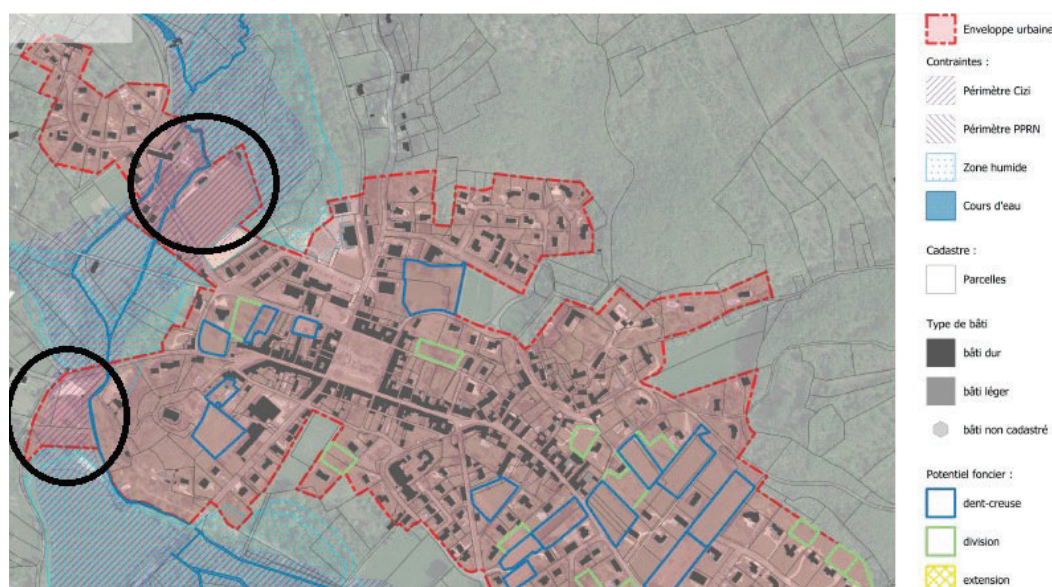


Figure 4 : secteurs d'extension de l'urbanisation situés en zone inondable (entourés en noir par la MRAe) - carte d'identification du potentiel de densification, rapport de présentation

La MRAe recommande de prendre en compte le risque inondation dans le projet d'urbanisme, en complément de la seule application du PPRI, sur la base de la totalité de la connaissance du risque, dans un objectif de réduction de la vulnérabilité et de préservation des champs d'expansion de crues.

Elle recommande de privilégier l'évitement strict des zones d'extension dans les secteurs non urbanisés soumis au risque inondation, et de veiller à la réduction du risque dans les secteurs déjà urbanisés.

La gestion des eaux pluviales mérite d'être davantage analysée et déclinée dans le PLUi. Le fonctionnement des dispositifs de gestion pluviale n'est pas connu. Des secteurs de développement de l'urbanisation sont prévus dans des secteurs pentus, dans lesquels le rapport de présentation ne mentionne, en lien avec la pente, que des enjeux d'insertion paysagère. Le règlement et l'OAP comportent des dispositions génériques, d'incitation à gérer les eaux pluviales à la parcelle par exemple, qui gagneraient à être davantage territorialisées, comme l'interdiction d'infiltration dans toutes les zones soumises à un glissement de terrain (qui ne sont pas localisées faute de carte lisible à l'échelle des parcelles).

La MRAe recommande de compléter la connaissance de la gestion des eaux pluviales pour décliner sa prise en compte de façon plus opérationnelle dans le PLUi.

Le risque mouvements de terrains n'est ni analysé ni décliné en mesures ERC. L'état initial de l'environnement fait pourtant état, à travers des cartes peu lisibles (document 1.1.2 p.53 et suivantes), d'un risque qualifié de « fort » pour les tassements, affaissements et effondrements liés à la présence de cavités souterraines, et d'un risque « moyen à fort », très localisé, d'éboulements et de glissements de terrains.

La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte du risque associé aux mouvements de terrain, au niveau des secteurs de développement de l'urbanisation mais aussi dans le zonage des secteurs concernés.

Le risque incendie de forêt, globalement élevé sur ce territoire fortement boisé, n'est présenté que sommairement à l'échelle du SCoT (document 1.1.2 p.55). Dans le cadre de la déclinaison du SCoT (P28), il appartient aussi au PLUi d'imposer des distances minimales d'inconstructibilité, de proscrire le mitage et la diffusion de l'urbanisation dans les massifs forestiers soumis à un aléa feu de forêt.

Ce risque n'est pas analysé au niveau des secteurs de développement, ni décliné dans le cadre de la démarche ERC. La majorité des STECAL sont prévus dans ou à proximité de massifs boisés, comme le secteur dédié à la création d'hébergements touristiques insolites sur la commune de Dégagnac, le projet agrotouristique au nord d'une exploitation agricole et le secteur autorisant une construction inachevée très isolée dans un espace forestier à Thédillac, l'extension d'un site touristique dans le massif boisé de Gindou, par exemple (figure 5).



Figure 5 : vues aériennes de secteurs de projets situés dans des massifs forestiers, pour l'achèvement d'une construction isolée à Thédillac (image de gauche) et l'extension d'un site touristique à Gindou (image de droite) – rapport de présentation

L'analyse du risque doit aussi concerner les zones urbaines (extension de la zone Ux à Montcléra jusqu'au boisement par exemple), les zones à urbaniser (par exemple la création de la zone 1AU à Léobard), les secteurs dédiés au développement d'énergie photovoltaïques prévus dans ou à proximité immédiate de forêts, ainsi que les nombreuses granges et autres bâtiments existants identifiés en zone naturelle et agricole pour changer de destination. L'état des lieux des réseaux présents sur les secteurs de développement fait état de nombreux secteurs dans lesquels la défense incendie est inexistante, notamment dans les secteurs isolés dans lesquels le PLUi autorise la transformation d'anciennes constructions agricoles. La gestion du risque incendie fait partie des critères devant être mobilisés pour sélectionner les sites retenus (accès à un point d'eau, moyen d'accès pour les secours...).

Par ailleurs, la définition de secteurs de développement dans et aux abords de massifs boisés a aussi pour conséquence de créer de nouvelles obligations légales de débroussaillage (OLD), dont les incidences sur l'environnement ne sont pas non plus évaluées.

La MRAe recommande de décliner la prise en compte du risque incendie de forêt à l'échelle des secteurs de développement et des changements de destination autorisés, notamment en évitant le mitage et l'urbanisation dans les massifs forestiers, et en évitant la constructibilité de secteurs non protégés du risque incendie. Elle recommande de prescrire dans tous les cas un recul pour les zones proches des massifs forestiers.

Elle recommande d'analyser les incidences des obligations légales de débroussaillage sur la biodiversité pour décliner les mesures ERC.

5.5 Transition énergétique et climatique

Dans le SCoT AEC récemment adopté, le Pays Bourian dote le territoire d'ambitions fortes pour l'horizon 2050 : réduire de 48 % les consommations énergétiques, pour les couvrir à 110 % par la production locale d'énergie renouvelable (EnR) ; réduire de 85 % les émissions de gaz à effet de serre, et les polluants atmosphériques.

La MRAe a souligné le niveau d'ambition de la collectivité, et a salué sa volonté de coordonner les démarches air-énergie-climat et aménagement du territoire. Elle a aussi relevé la nécessité de concrétiser ces ambitions, notamment privilégier les zones déjà anthropisées ou artificialisées pour développer les EnR, en définissant un potentiel de développement le plus réaliste possible prenant en compte l'environnement.

Le PADD s'est peu approprié ces thématiques. Des objectifs généraux sont mentionnés, limitant la consommation d'énergie (objectif 3.5), faisant le souhait de mobiliser le « *mix énergétique* » sans le définir (objectif 3.5), les EnR étant appréhendées comme un moyen de diversifier l'activité agricole (objectif 2.5). Aucun objectif ne vise à réduire explicitement les émissions de gaz à effet de serre (GES), même si le PADD indique « *tenir compte de la question de la mobilité pour l'accueil des nouveaux habitants, en favorisant les polarités et en encourageant l'utilisation de modes de déplacement respectueux de l'environnement* ». L'objectif de réduire les émissions de GES générées par les déplacements pourrait aussi conduire à éviter certains secteurs de développement.

Le rapport environnemental indique que le PLUi aura des effets positifs, sans parvenir, faute de toute quantification des effets attendus, à montrer sur quelle trajectoire se situe le document.

La MRAe recommande à la collectivité une plus grande appropriation des enjeux « air-énergie-climat » dans son aménagement du territoire, en lien avec les objectifs fixés par le SCoT-AEC du Pays Bourian. Elle recommande de compléter le rapport de présentation en identifiant les incidences du projet de PLUi sur les thématiques air-énergie-climat dans le cadre d'une démarche évaluative, utilisant l'analyse de scénarios alternatifs. Elle recommande de décliner en conséquence la démarche ERC dans l'ensemble de son projet d'aménagement de façon plus opérationnelle.

Le rapport de présentation ne présente pas les secteurs d'EnR, évoquant simplement la création de deux secteurs naturels dédiés à la production photovoltaïque (Npv) sans les localiser ni les replacer dans une démarche évaluative. La contribution attendue en termes de production EnR n'est pas non plus précisée, pour contribuer à l'analyse de la trajectoire attendue.

Seule la consultation des documents graphiques permet de localiser non pas les deux secteurs annoncés, mais trois secteurs Npv :

- deux secteurs ont fait l'objet de démarches d'analyse des incidences sur l'environnement, sans que le PLUi n'en tienne compte :
- au lieu-dit « *Gagne Po* » dans la commune de Cazals. Une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure commune avec un projet de centrale solaire a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 12 février 2024⁹. L'avis recommandait de protéger strictement la totalité de la ceinture boisée, pour motifs paysagers, écologiques et de cadre de vie. Le PLU mis en compatibilité a répondu partiellement à cette recommandation, classant en « *espace boisé classé* » (EBC) la partie sud boisée. Le PLUi supprime la protection sans explication, classe la ceinture boisée en zone

9 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024ao19.pdf>

naturelle N, et la prolonge au sud par une nouvelle zone à urbaniser (1AU) en discontinuité de l'urbanisation (voir illustration figure 3) ; les effets cumulés ne sont pas non plus analysés ;

- au sud de la commune de Rampoux, sur un terrain occupé par une piste de moto-cross ; un projet portant sur un terrain clôturé de 1,1 ha a fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact le 29 février 2024 ; le secteur NpV du PLUi double la surface en l'étendant sur des parties boisées sans l'évoquer ni l'analyser (figure 6).



Figure 6 : plan de masse du projet connu de l'Autorité environnementale (image gauche) et zonage du même secteur dans le PLUi (image droite)

Un troisième secteur dédié au photovoltaïque est identifié sur une douzaine d'hectares au sud de la commune de Salviac, sur des espaces de landes et bois, sans aucune analyse environnementale. Ce secteur semble, sous réserve d'une difficulté d'analyse liée à l'échelle des documents présentés, inclus dans le réservoir de biodiversité de la TVB, contredisant les objectifs de préservation posés par ailleurs. Ce secteur contredit également les conclusions du rapport de présentation, qui indique que « les secteurs à enjeux paysagers et environnementaux ne permettent pas l'installation d'installation ENR ou agrivoltaïque ».

La MRAe recommande de présenter les secteurs devant accueillir des installations photovoltaïques, et, pour les projets déjà connus de Cazals et de Rampoux, de justifier la bonne prise en compte de l'environnement en cohérence et en complément des précédentes analyses. Elle recommande de chiffrer la production attendue. Elle recommande de reclasser en zone naturelle le secteur NpV situé sur la commune de Salviac.

Les outils d'encadrement des énergies renouvelables manquent de cohérence et d'adéquation aux enjeux.

Contrairement à ce qu'annonce le rapport environnemental, les installations agrivoltaïques sont autorisées en zone naturelle (N).

L'OAP « transition énergétique et déploiement des énergies renouvelables » comporte des orientations pertinentes de nature à guider les projets du point de vue de l'intégration paysagère, le sens d'implantation etc. Mais elle contient de nombreuses ambiguïtés, en posant des principes qui auraient dû présider au choix des zonages et traduits dans les règles écrites pour être réellement garantis : par exemple, l'interdiction des centrales solaires classiques, hors agrivoltaïsme, dans toutes les zones A et N, contredit par un schéma récapitulatif de la même OAP ci-dessous reproduit (figure 7) : les projets photovoltaïques n'y sont interdits que dans les seules zones agricoles protégées (Ap) et secteurs identifiés au titre Natura 2000 ou ZNIEFF. L'OAP comporte des principes vertueux d'interdiction de déboisement ou d'interdiction de modifier les milieux pour y implanter des EnR, mais ces principes sont contredits par le choix de certains zonages NpV du PLUi (cf ci-dessus).

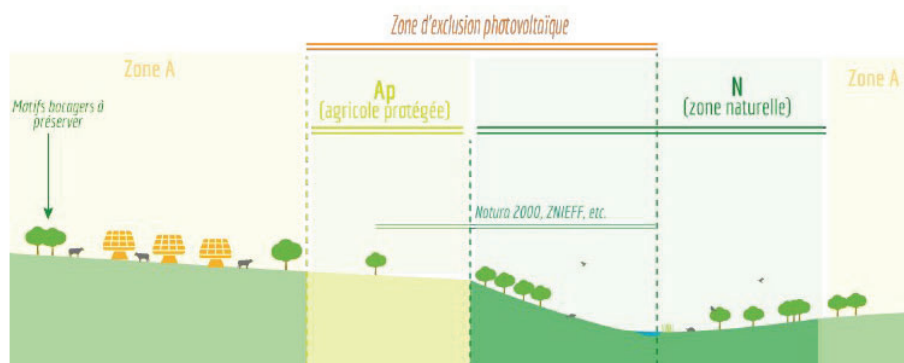


Figure 7 : schéma des zones d'exclusion photovoltaïque – OAP transition énergétique et déploiement des EnR

L'OAP interdit aussi aux futures modifications et révisions du PLUi de créer des nouvelles zones naturelles et agricoles dédiées au photovoltaïque hors sites déjà dégradés ou artificialisés, ou bien hors espaces productifs du point de vue agricole et forestier. Outre le questionnement sur la valeur de cette orientation sur les futures évolutions du PLUi, cette écriture laisse entrevoir la possibilité d'installer des systèmes de production photovoltaïque en dehors des seuls sites dégradés, dans des milieux naturels à enjeux dès lors qu'ils ont perdu leur productivité agricole ou forestière.

Au final le développement des EnR tel que prévu par le projet de PLUi comporte des risques importants d'atteinte aux milieux naturels et à la biodiversité.

La MRAe recommande de reprendre l'encadrement des EnR pour définir des règles claires en matière d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable préservant l'environnement.

L'identification d'un potentiel du territoire le plus réaliste possible, tenant compte des enjeux environnementaux, n'a pas été suffisamment défini au niveau du SCoT AEC, comme relevé dans l'avis MRAe. Il ne l'est toujours pas dans le cadre du PLUi, qui propose d'encadrer l'identification de nouveaux secteurs par les futures évolutions du PLUi (cf ci-dessus). Cette démarche d'identification reste attendue à chaque niveau de document de planification, pour guider et faciliter la prise en compte de l'environnement par les futurs projets.

L'OAP affirme la volonté de déployer les réseaux de chaleur urbains dans des secteurs regroupant des bâtiments de taille significative. Cette perspective aurait gagné à être étudiée en amont du zonage du PLUi, par exemple pour décider de densifier des secteurs existants, ou prévoir dans le développement d'un nouveau secteur une densité suffisante pour permettre l'installation d'un tel réseau. Le diagnostic n'étudie pas les pistes concrètes de déploiement de ce type d'EnR, pourtant promu par le SCoT, avec des effets attendus de baisse des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et polluants, lorsque ces réseaux se substituent à d'autres modes de production.

La MRAe recommande d'identifier plus précisément les secteurs de développement des énergies renouvelables, pour concrétiser les ambitions du territoire tout en prenant en compte l'environnement, et de traduire cette démarche dans les pièces opposables. Elle recommande d'étudier plus concrètement la possibilité de développer des réseaux de chaleur y compris sur l'existant.