

Cahors, le 26 décembre 2023

La Préfète du Lot

à

Monsieur le Président de la  
Communauté de communes  
du Pays de Lalbenque-Limogne

38, Place de la bascule  
46230 Lalbenque

Objet : avis de l'État relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne  
PJ : 5 annexes

Par délibération en date du 25 septembre 2023, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal. La consultation de l'État au titre des personnes publiques associées a été réceptionnée sur boîte courriel, à la DDT, le 16 octobre 2023. Cet envoi a été complété par un courriel du 10 novembre 2023 visant la mise à disposition de pièces complémentaires du rapport de présentation (livret 1.3 Évaluation Environnementale). L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine et 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'Etat 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 » 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'Etat », première contribution des services de l'Etat au titre de leur association à l'élaboration du document d'urbanisme, sert de référence, tout au long de la démarche, aux positions de l'Etat 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 centre-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).

## I - Le respect du cadre légal

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

Le rapport de présentation, dans sa partie « justifications des choix », présente de façon formellement détaillée l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le schéma de cohérence territoriale de Cahors et du Sud du Lot (SCoT). Il conclut positivement quant à cette compatibilité alors que quelques écarts, parfois sensibles, tendent à l'infirmier. Il en est notamment ainsi des objectifs en matière de production de logements (notamment absence d'objectifs qualitatifs visant la diversification de la production), de préservation des espaces agricoles (notamment les espaces agricoles identifiés dans le SCoT à forte valeur agro-écologique) et des pratiques agricoles (gestion des interfaces entre espaces urbains et espaces agricoles), de préservation des milieux naturels et de la biodiversité (l'évaluation environnementale laisse en suspens quelques sites de projet pour lesquels les enjeux sont estimés forts ou très forts), de rééquilibrage du développement urbain et de réinvestissement des centre-bourgs, de potentiel d'extension et de programmation des zones d'activité économique, d'équilibre commercial centres/périphéries, de mobilités, etc. Plus particulièrement, les éléments versés au PLUi ne permettent pas de situer totalement l'effort porté en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et donc de garantir de leur compatibilité avec la trajectoire inscrite dans le SCoT prévoyant de tendre vers une réduction de 50 % (cf. annexe 5). Ainsi **des évolutions du projet de PLUi, en convergence avec les objectifs du SCoT, seraient nécessaires pour renforcer le lien de compatibilité entre les deux documents.**

### Servitudes d'utilité publique et autres 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. **Quelques corrections et compléments sont requis.**

**Les sites patrimoniaux remarquables – plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (SPR-PVAP) sont des servitudes d'utilité publique. Elles sont donc à annexer dans leur intégralité au PLUi.** Pour le territoire de la communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne, il s'agit des SPR-PVAP d'Aujols. En outre, **le rapport de présentation du PLUi serait à compléter de justifications confirmant la non-contradiction des dispositions opposables du PLUi avec celles du PVAP. Le cas échéant, les dispositions du PLUi devront être modifiées pour assurer cette cohérence.**

Par ailleurs, la composition des annexes du PLUi est normalisée. Il apparaît utile de s'y conformer en ajoutant les documents manquants et 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. Ils concernent en particulier :

- l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement définie en application du R. 151-8 du code de l'urbanisme pour laquelle un repositionnement dans le dossier et des compléments sont à prévoir ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation thématique du chemin de Saint-Jacques dont l'expression est à reprendre ;
- des dispositions relatives à la préservation des éléments de patrimoine ou des éléments d'intérêt écologique qui restent à définir ;
- des dispositions relatives à certaines sous-zones de la zone naturelle (sites de taille et de capacité d'accueil limitées, secteurs dévolus aux carrières, sites de développement des énergies renouvelables, secteurs de loisirs) ;
- L'analyse sur l'impact du développement urbain sur les flux de circulation routière au droit du passage à niveau de Montdoumerc doit être ajoutée au rapport de présentation.

Le contenu du document présente également des lacunes au regard des nouvelles dispositions obligatoires introduites par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021. Faute de pouvoir s'y conformer dans le temps de ce PLUi, suite à son approbation, la communauté de communes devra envisager rapidement des évolutions nécessaires pour l'amender sur ces aspects, notamment :

- **en développant l'expertise des capacités des réseaux et des conditions de desserte des zones de développement de l'urbanisation pour définir une programmation des équipements nécessaires devant se traduire par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;**
- **en engageant de véritables études urbaines programmatiques permettant de valoriser le potentiel urbain des bourgs et villages ;**
- **en initiant la définition d'une stratégie territoriale en faveur de la biodiversité et de la restauration des milieux.**

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

L'arrêt du PLUi marque la première étape vers l'aboutissement d'une démarche communautaire sans précédent pour la communauté de communes. Au regard des attendus du contenu technique du PLUi et des objectifs des politiques publiques qu'il se doit de mettre en œuvre, l'exercice est complexe et le niveau d'exigence élevé. L'atteinte du cap de l'arrêt est en soi une réussite à souligner.

Le projet de PLUi a pour principale vertu de doter l'ensemble du territoire du Pays de Lalbenque-Limogne d'un document unique, constituant une base réglementaire homogène, là où aujourd'hui, la diversité des situations (PLU communaux et cartes communales plus ou moins anciens, communes régies par le règlement national d'urbanisme) ne permet ni une vision prospective communautaire, ni une cohérence territoriale.

Le projet adopté par la communauté de communes opère un effort sensible de réduction des potentiels d'urbanisation par rapport aux documents actuellement en vigueur. Il vise un rééquilibrage du développement résidentiel en affectant aux communes de centralité des potentiels importants, en rapport avec leur capacité à structurer l'offre d'emploi, de services et d'équipements.

Ce faisant, le projet de PLUi nourri d'éléments de diagnostic pertinents prend mieux en compte les enjeux agricoles et les continuités écologiques.

Malgré ses qualités ici reconnues et le dialogue soutenu entre les services de l'État et la collectivité durant plus de quatre années d'élaboration de ce document, deux divergences majeures subsistent :

- l'une porte sur le modèle de développement territorial avec un projet qui continue à miser sur la situation de ses parties de territoire sous influences de pôles urbains extérieurs, cultivant ainsi un modèle périurbain peu vertueux sur le plan de l'occupation de l'espace et des mobilités ;
- l'autre tient aux choix des lieux et aux formes d'urbanisation projetées, tendant à faire là aussi perdurer des modes d'urbanisation trop souvent en discontinuité des lieux de vie, investissant des espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'inféodant aux déplacements en voiture individuelle.

Par ailleurs, des écarts pour atteindre certains objectifs des politiques publiques restent notables :

- l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers porté par le PLUi reste à mi-chemin de l'effort qui sera requis pour la déclinaison à venir du SRADDET Occitanie ;
- le réinvestissement des centre-bourgs a été insuffisamment étudié pour orienter plus franchement l'action publique vers une mise en projet effective de ces espaces ;
- le PLUi investit peu le champ des besoins en logements et du développement d'une offre diversifiée et adaptée ;
- pour prévenir des conflits d'usage et pérenniser le potentiel productif du territoire, les espaces agricoles doivent être préservés de l'urbanisation. En particulier, il s'agit d'éviter un morcellement de l'espace en créant de nouveaux secteurs urbanisés isolés et donc de privilégier les développements dans la

continuité urbaine des espaces urbanisés, si possible en prévoyant des espaces de transition ; malgré un diagnostic de bonne facture, les dispositions opposables prévues n'assurent pas des niveaux de considération proportionnés aux enjeux. En particulier, la question des interfaces entre espaces habités et espaces agricoles, notamment susceptibles de recevoir des traitements, n'est pas suffisamment considérée pour définir des dispositions préventives adaptées ;

- de même, partant d'un état initial de l'environnement de bonne facture, il était logiquement attendu un axe de travail sur les continuités écologiques se déclinant dans les dispositions opposables du PLUi, telles qu'une orientation d'aménagement et de programmation thématique ou des dispositions réglementaires visant la restauration de continuités. Il est également attendu une extension des mesures d'évitement concourant par ailleurs à une moindre consommation d'espace, et à un renforcement des mesures de préservation des éléments de patrimoine naturel identifiés ;

- la stratégie énergétique territoriale, à ce stade trop approximative, reste à affirmer et à consolider par la valorisation du plan climat-air-énergie territorial en voie de finalisation, notamment via l'identification de zones propices à une production locale d'énergie à partir de ressources renouvelables, en particulier préfigurant les zones d'accélération ;

- des compléments et adaptations apparaissent nécessaires pour une meilleure compatibilité du projet avec la prise en considération des risques naturels ; en particulier, en matière de prévention des risques de feux de forêt, un travail partenarial est à engager pour mettre en œuvre les orientations du plan de massif et rendre opérantes les obligations légales de débroussaillage.

## Conclusion

L'analyse des services de l'État portée dans cet avis fait ressortir les points positifs de ce projet de PLUi et l'avancée significative qu'il constitue en dotant le territoire du Pays de Lalbenque-Limogne d'un document de planification unique et modernisé.

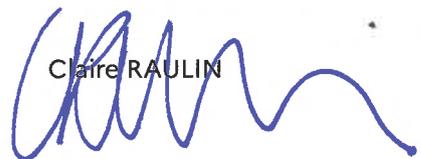
Le PLUi opère un virage sensible par rapport aux modes d'urbanisation des cinquante dernières années producteurs de mitage et d'urbanisation diffuse. C'est une avancée majeure pour la préservation de l'espace rural et des paysages. En outre, le PLUi porte l'objectif d'un rééquilibrage urbain en consolidant la place des centre-bourgs comme centralité historique et d'avenir du territoire.

Des adaptations, corrections et amendements multiples sont requis pour tendre vers un PLUi mieux en phase avec les attendus légaux et les objectifs des politiques publiques d'aménagement du territoire dont l'État et les collectivités territoriales portent la responsabilité. Ils sont synthétisés dans le corps de cet avis et détaillés dans les 5 annexes jointes. Il vous appartiendra d'en tenir compte et d'informer les services de l'État des modalités de cette prise en compte.

Dans le cadre de l'enquête publique à venir, vous adjoindrez à l'objet PLUi, les dossiers d'abrogation des cartes communales de Bach, Berganty, Cénevières, Crégols, Cremps, Escamps, Esclauzels, Laburgade, Lugagnac, Montdoumerc, Varaire, Vaylats, Vidaillac.

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

La Préfète du Lot,

  
Claire RAULIN

## **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 qui s'imposent à lui (ref : Porter à Connaissance de janvier 2019 – page 7). Dans le cas du territoire de la CC du Pays de Lalbenque-Limogne, il s'agit uniquement de la relation de compatibilité avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot (le PCAET n'étant pas finalisé, l'obligation de prise en compte ne s'applique pas). Le SCoT est par ailleurs intégrateur des autres schémas supra tels que le SDAGE, le SRADDET... c'est-à-dire que leur prise en considération par le PLUi passe par une déclinaison via le SCoT.

### **Compatibilité avec le SCoT Cahors et Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018**

L'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot apparaît formellement détaillée.

En prévoyant 38,5 % de la production de logements sur les bourgs de Lalbenque et Limogne, le PLUi entend contribuer au renforcement de ces « pôles d'équilibre ». Ces lieux de centralité, de vie et de fonctions économiques, d'animation territoriale sont essentiels à la vie quotidienne des habitants. Cette convergence avec l'objectif du SCoT est cependant à nuancer :

- la localisation des potentiels d'urbanisation ne favorise pas toujours le renforcement de la centralité (certains potentiels sont dispersés dans des écarts) ;
- **l'objectif traduit dans le PLUi (38,5 %) n'atteint pas celui inscrit au SCoT (47 %) ; un écart en grande partie imputable à l'importance des potentiels ouverts dans certaines autres communes.**

Il peut être concédé un renforcement des villages de Concots et Varaire définis au PADD comme « pôles de proximité » pour maintenir l'offre de services et de commerces existante et ce même si cette notion est absente du SCoT. En revanche, le PADD assume faire perdurer la dynamique résidentielle du secteur Ouest en lien avec l'aire d'attractivité de Cahors et évoque une métropolisation Toulousaine en lien avec l'autoroute A20 (sans cependant la démontrer dans le diagnostic territorial). Ce mode de développement tient pour trop encore du modèle pavillonnaire périurbain générant consommation importante d'espaces et inféodant les futurs habitants à des déplacements quotidiens sans alternative réaliste à l'usage de la voiture (en particulier, développements excessifs sur les communes de Montdoumerc, Flaujac-Pujols, Aujols et Cremps, ainsi que les écarts et extensions encore disproportionnés de la commune de Lalbenque).

Il est fait mention que le PLU assure 50 % de son développement à l'intérieur des espaces urbanisés (p. 141 du livret « justification des choix »), suivant en cela la prescription du SCoT. Le tableau des potentiels figurant au rapport de présentation (p. 109 du livret « justification des choix ») fait apparaître un potentiel de 544 logements neufs en zone U au regard d'un potentiel total évalué à 1 049 logements, soit presque 52 % de la production. Or, dans ce rapport les zones AU sont considérées comme les seules extensions urbaines ; les zones U sont assimilées de façon erronée à des espaces urbanisés (cf. annexe 5). De ce fait, la compatibilité avec cet objectif du SCoT n'est pas démontrée.

En ce qui concerne la « programmation du développement urbain » : le SCoT fixe pour le Pays de Lalbenque-Limogne un cap de production de 1000 à 1100 logements en résidence principale pour une période de 18 ans pour un accueil de nouveaux habitants entre 1500 à 1600. Selon le PADD, le PLUi vise la production de 1000 à 1050 logements d'ici 2034 dont 150 sous forme de reconquête de vacance ou de changements de destination. Ainsi la part de construction neuve serait de 900 pour une période de 10 ans (630 résidences principales et 270 secondaires). Le territoire espère ainsi accueillir 1150 nouveaux habitants. Les objectifs en production de résidences principales et en accueil de population inscrits au PLUi apparaissent compatibles avec ceux du SCoT. Cependant, le projet ne considère pas certains signaux des dynamiques les plus récentes : selon les éléments du rapport, le nombre de logements commencés passe de 66 par an pour la période 2007/2016 à 52 par an sur la période 2011-2020. Le PLUi escompte atteindre l'objectif de 90 nouvelles constructions par an pour la décennie à venir.

En ce qui concerne la résorption des logements vacants, avec 50 logements, le PLUi intègre un objectif supérieur à celui du SCoT (de 10 à 30 sur une temporalité de 18 ans). On peut cependant regretter l'absence d'étude de reconquête de la vacance ciblée car 4 communes du territoire présentent un taux de vacance supérieur à 10 % (p. 41 du le Livret 1.3 Habiter le Pays de Lalbenque-Limogne). Ainsi la commune de Concots présentée dans le PADD comme « pôles de proximité », présente le taux le plus élevé (40 logements vacants soit 12,5 % du parc de logements) et le PLUi prévoit seulement la reconquête de 2 unités sur la durée du PLUi, là où un objectif plus ambitieux aurait été mieux en cohérence avec son inscription au programme Village d'Avenir.

La compatibilité avec les enjeux d'armature commerciale est globalement assurée : des linéaires commerciaux à maintenir sont identifiés dans les centre-bourgs de Lalbenque et Limogne et les rez-de-chaussée réservés au titre de l'article L. 151-16, à la seule destination « commerces et activités de service ». Les possibilités d'implantation de nouveaux commerces sont correctement déclinées à partir de la prescription 40 du SCoT. Toutefois, une réserve doit être émise quant aux possibilités ouvertes en zones Ux et AUx en contradiction avec les objectifs précités(cf. dernière partie de cette annexe).

Le développement des zones d'activité économique (ZAE) est assuré avec une prévision d'extension de 10,7 ha en AUx. Le PLUi met en place un rééquilibrage Est/Ouest en programmant la création d'une ZAE sur la commune de Limogne-en-Quercy non prévue au SCoT. Ce besoin est justifié par l'absence de foncier sur la ZAE existante et le besoin de redonner une dynamique à cette partie du territoire. Néanmoins, les enjeux milieux et biodiversité relevés par l'évaluation environnementale interrogent quant au choix d'un site de moindre incidence. Les prévisions d'extension des zones d'activité économique figurant au SCoT pour la CCPLL sont de 11 ha pour la période 2017-2035 avec affichage d'un échancier de programmation d'ouverture (prescription 24 du DOO du SCoT). Le livret « justification des choix » du rapport de présentation indique : « *La programmation du phasage de réalisation des ZAE est prise en compte dans le PLUi et veille au développement d'activités économiques variées* ». Ces dispositions d'échancier programmatique ne figurent pas dans le PLUi ; en application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, il revient aux OAP de définir « *un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* ». En définitive, le PLUi omet répondre à cette obligation légale. Par ailleurs, en prévoyant un potentiel de 10,7 ha pour les 10 ans à venir le PLUi méconnaît la différence de temporalité avec le SCoT qui portait une prévision de même ampleur pour une période de 18 ans.

Pour répondre aux attendus de l'objectif 10 du SCoT sur la valorisation du potentiel touristique lié à l'itinérance et plus particulièrement sur la protection des tronçons du chemin de Saint-Jacques de Compostelle inscrits sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, le PLUi s'est doté d'une « OAP thématique GR 65 ». Le PLUi a opportunément opté pour considérer l'ensemble du linéaire du chemin de grande randonnée et de ses abords alors même que seule la section entre Bach et Cahors et un élément constitutif du bien inscrit au patrimoine mondial. Le PLUi identifie une zone de sensibilité paysagère au sein de laquelle il repère au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments à préserver et valoriser. Il s'agit de patrimoine bâti comme d'ensembles paysagers de caractère (haies, alignements d'arbres, bosquets, arbres remarquables).

L'évaluation environnementale apprécie les enjeux au regard des secteurs de développement du PLUi. Une analyse site par site est réalisée, appliquant la séquence « éviter – réduire - compenser ». Cela répond aux attendus du SCoT d'analyser l'adéquation entre ouverture à l'urbanisation et maintien de la trame verte et bleue. En effet, si le SCoT demande prioritairement d'assurer le maintien des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, il laisse la possibilité d'investir exceptionnellement ces lieux après analyse des risques d'incidence du projet et proposer, s'il y a lieu, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique d'espaces qui seraient investis. Malgré tout, suivant l'évaluation environnementale, un peu plus 26 ha d'espaces naturels à enjeux « très forts », « forts » ou « potentiellement forts » **résiduels sont proposés en secteurs de projet du PLUi et aucune mesure de compensation ne sera mise en place** (EE page 61).

Le travail de précision de la trame verte et bleue suivant l'objectif 20 du SCoT semble correct. Il débouche sur la mise en place de sous-secteurs spécifiques au sein des zones agricole ou naturelle du PLUi repérant et protégeant les espaces les plus sensibles : ainsi, les zones Ap et Np correspondent aux « fortes valeurs paysagères, patrimoniales ou écologiques » (recommandations 45-46 du SCoT). L'inconstructibilité est la règle, les seules mesures d'exception concernent la zone Ap pour les changements de destination et les abris pour animaux dans le cadre des parcours agro-sylvo-pastoraux. D'autres éléments de protection pouvant être constitutifs de la TVB sont repérés sur le règlement graphique sous l'appellation « prescription » mais sans aucune disposition réglementaire identifiable.

De façon plus détaillée, des écarts de compatibilité du PLUi avec le SCoT sont à signaler, en particulier au regard des prescriptions du document d'orientation et d'objectifs suivantes :

- P5 - « Favoriser le développement de la filière artisanale et de services » : si le RP justifie bien la compatibilité avec l'objectif d'extension limitée des ZAE, le principe « d'économie diffuse » porté par le PLUi apparaît différent de l'objectif du SCoT qui fait plus classiquement référence à la mixité des fonctions urbaines (autoriser l'artisanat et les services dans les zones urbanisées et à urbaniser) et surtout vise à consolider l'armature territoriale constituée des pôles et de leur bassin de proximité.

- P10 - « Valoriser le potentiel touristique lié à l'itinérance – chemins de Saint Jacques de Compostelle - abords chemins de randonnée et de la voie verte ainsi que les panoramas et points de vues identifiés » :

- Saint Jacques de Compostelle : dans l'OAP thématique est adoptée une écriture très réglementaire. Le patrimoine bâti a fait l'objet d'un recensement (pièces 3.4-1-éléments du patrimoine). Cependant, on peut regretter l'absence de repérage d'éléments paysagers et de panoramas à préserver ou à requalifier dès lors qu'ils apparaîtraient dégradés. Le PLUi aurait pu ainsi proposer des dispositions propres à assurer l'insertion et la mise en valeur paysagère du bien (emplacements réservés, végétalisation, traitement paysager...);
- voie verte : le PADD fait mention de l'aménagement en cours de la voie verte et des emplacements réservés sont identifiés sur la commune de Saint-Martin-Labouval. Pour autant aucune disposition ne semble mise en place pour assurer la préservation de ses abords ou des panoramas qu'elle offre.

- P28 à 31 - « Réinvestir les centres-bourgs dans une approche globale » : seule une approche quantitative des capacités de densification des espaces urbanisés est intégrée au PLUi. L'étude modélise une capacité théorique de densification à partir de fonciers non bâtis, mais ne présente aucun diagnostic urbain faisant ressortir les potentiels de réinvestissement des espaces urbanisés (étude urbaine de pré-programmation permettant de mettre en perspective le réinvestissement de fonciers non-bâti, de bâtis vacants, d'îlots désaffectés...). Pourtant la stratégie de renouvellement urbain des bourgs s'élabore dans le cadre des conventions « *petites villes de demain* » avec des études urbaines à l'appui et des plans d'actions. Des évolutions du PLUi seront à prévoir pour en assurer la mise en œuvre opérationnelle. La qualité des espaces publics, les questions de mobilités sont traitées par les OAP dans les zones AU, mais le PLUi prévoit peu de dispositions pour les tissus urbains existants.

- P32 à 35 - « Prendre en compte les évolutions des modes de vie et des désirs d'habiter/Organiser l'offre d'habitat pour répondre aux besoins actuels et futurs » : le PLUi traite peu de l'enjeu de la diversification de l'offre de logements et plus particulièrement pour la production de logements sociaux ; le SCoT requiert un tel objectif pour les centralités et pour toutes zones ouvertes à l'urbanisation de plus de 1 ha. Les seules prévisions portées au PLUi concernent la commune de Limogne avec le quartier du Bosquet (opération mixte activités de service/Logements dont 100 % de logements sociaux) et le quartier Lescrou (en partie dédié à de l'habitat réversible - résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

- P40 à 42 - « Valoriser et adapter l'armature commerciale existante - l'armature commerciale devra veiller d'autre part à réinvestir les centralités par le commerce et à contraindre les implantations commerciales hors centre » : l'analyse de compatibilité faite avec le SCoT semble incomplète, en effet le

règlement écrit en autorisant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » en zone Ux et AUx, même s'il limite le commerce de détail aux superficies comprises entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> offre encore trop de possibilités d'implantations hors des centre-bourgs. La sous-destination « industrie » de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » suffit à pouvoir autoriser les locaux d'activités commerciales accessoires à une activité de production dans ces zones d'activités.

- P49 - « *Lier les choix d'habitat et offre de transport urbain - Limiter les déplacements pendulaires en favorisant l'implantation de nouvelles zones d'urbanisation à proximité des zones d'emplois et des réseaux de transport collectif lorsqu'ils existent.* » : l'effet des prévisions du PLUi sur les besoins en mobilité n'est pas évalué. Or, certains choix posent questions dès lors qu'il s'agit de lieux discontinus des espaces urbanisés ou de lieux clairement inscrits dans des logiques périurbaines.

- P56 à 62 - « *Poursuivre et renforcer une gestion globale de la ressource en eau* » : Une vigilance accrue autour des périmètres de captages est possible. On notera que le périmètre de protection immédiate du Tréboulou (Flaujac-Poujols) ne bénéficie que partiellement d'un zonage Ap ou Np. Il convient de placer l'ensemble des périmètres de protection immédiate en zone Ap ou Np. De plus, pour garantir une meilleure protection certains périmètres de protection rapprochée, peuvent sans préjudice profiter du même classement dans leur intégralité : captage d'Iffernet (Esclauzels), captage de Loubéjou (Belfort-en-Quercy et Lalbenque), captage de la source de Saint-Géry (Saillac, Beauregard et Vidaillac) ou partiel Combe du Tréboulou et Combe Grande pour le captage du Tréboulou. Par ailleurs, concernant la gestion et le rejet des eaux pluviales, la pièce 1.3 – Analyse et justification des choix indique : « *dans le règlement écrit du PLUi et dans les OAP, il est stipulé de gérer les eaux de pluie à la parcelle. Les OAP proposent des principes d'implantation et d'aménagement afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public* ». **Cette affirmation est fautive, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est l'exception dans les OAP et de plus, le règlement écrit dans la rubrique « équipements et réseaux » demande « de garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire »** (ou de « se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau pour les projets de plus de 1 ha » - mention superflue et erronée). **Ces dispositions ne sont pas cohérentes avec la volonté d'une gestion à la parcelle des eaux de ruissellement.**

- P81 à 84 - « *Objectif chiffré de modération de la consommation foncière* » : le SCoT vise un objectif de réduction par 2 de la consommation d'espace, au regard de sa propre période de référence. La déclinaison de cet objectif pour le PLUi de Lalbenque-Limogne se traduit par un potentiel foncier en extension d'urbanisation compris entre 160 et 180 ha pour une période de 18 ans (production de logements). Pour que le PLUi justifie pleinement du bon respect de cet objectif, il conviendrait de déduire de cette enveloppe potentielle, les espaces consommés depuis l'entrée en vigueur du SCoT (mi-2018), puis de proratiser le potentiel restant au regard de la « durée » du PLUi (10 ans) par rapport à la durée résiduelle d'exercice du SCoT (13 ans). Cet exercice n'est pas fait. Par ailleurs, la consommation d'espace potentielle n'est pas estimée par manque d'information sur les potentiels d'extension d'urbanisation en zone U. Le rapport de présentation dans la justification des choix (page 111) a maladroitement confondu la notion de « *potentiels d'extension urbaine en zone U* » avec la notion « *d'artificialisation* » et il entend ainsi dédouaner le PLUi de leur prise en considération au motif que « *la notion d'artificialisation n'a pas à être prise en compte à ce stade* ». Le PLUi affirme ainsi réduire sa consommation d'espace naturel agricole et forestier de 31 % par rapport à la décennie précédente et de 52 % par rapport à l'attendu du SCoT : il méconnaît la différence de temporalité entre SCoT et PLUi.

Si les densités constatées dans les OAP sont globalement compatibles avec celles prévues par le SCoT, les surfaces prises en compte au sein des OAP pour calculer la densité sont contestables (déduction est faite d'une part des espaces à conserver pour répondre à des enjeux paysagers ou écologiques alors qu'aucunes dispositions réglementaires de protection ne sont proposées, et d'autre part les espaces communs à aménager sans garantie de réalisation dans le cadre d'un rapport de compatibilité). En tout état de cause, les espaces résidentialisés, les aménagements et infrastructures concourent à la consommation d'espace et ne peuvent être ni déduits du bilan foncier, ni soustraits pour augmenter artificiellement l'objectif de densité bâtie.

## **Annexe 2 – Report 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.*

### **Servitudes d'utilité publique**

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 PLUi. La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) est annexée au livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme, le défaut d'annexion d'une SUP au PLU dans un délai d'un an suivant son approbation la rendrait inopposable.

Les annexes des SUP sont à compléter ou modifier :

- **SPR – PVAP** : le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine d'Aujols doit être annexée dans l'intégralité de ses composantes techniques (rapport, règlement, documents graphiques et relevés patrimoniaux) ;
- **Eaux** : Les arrêtés de DUP instituant les protections des périmètres de captage sont à joindre en annexe du PLUi.
- **Télécommunication** : par arrêtés du 1er mars 2021 certaines servitudes radioélectriques France Telecom et TéléDiffusion de France ont été abrogées. Cette information a fait l'objet d'un porter à connaissance complémentaire par mél du 11/06/2021. Toutes les servitudes concernant votre territoire n'ont pas été abrogées (30626-PT2LH-I33) le dossier est à mettre à jour sur ce point.
- **Plan de Prévention des Risques d'inondation** : Les contraintes du PPRI semblent bien reportées sur la carte des servitudes, cependant la lisibilité de cette carte est perfectible (hachures non fermées sur les limites extérieures). En plus de l'arrêté d'approbation du PPRI et du règlement, la cartographie doit être jointe en annexe (données téléchargeable sur le site des services de l'État dans le Lot).
- **ajouter une liste récapitulative à jour de l'ensemble des servitudes s'appliquant au territoire mentionnant pour chaque servitude son nom, sa nature, les communes concernées, l'acte d'instauration et, le cas échéant, le service gestionnaire.**

### **Autres pièces à annexer**

Les annexes du PLU doivent comporter les éléments prévus aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme et notamment :

- Le plan d'exposition au bruit des aérodomes ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles [L. 211-1](#) et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article [L. 332-11-3](#) ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. 421-27, le permis de démolir a été institué ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'[article L. 571-10 du code de l'environnement](#), les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les zones délimitées en application de l'[article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets (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) ;
- Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial (et de leur zone tampon) mentionnés à l'article [L. 612-1](#) du code du patrimoine.

### **Constitution d'une annexe relative aux droits de préemption**

**Les espaces naturels sensibles** ne sont pas des servitudes d'utilité publique, toutefois les faire figurer en annexe du PLUi est pertinent puisqu'ils sont générateurs d'un droit de préemption. Le territoire est a priori concerné par deux ENS (Igues d'Aujols, Grotte de Fond d'Erbies - Les données au format SIG sont disponibles auprès du Conseil Départemental du Lot).

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

### **Pièces qui n'ont pas à figurer en annexes du PLU**

La composition des annexes du PLUi est normalisée (R.151-1 à R.151-3). Il apparaît utile de s'y conformer en ajoutant les documents manquants et évitant de l'alourdir de documents qui ne sont pas requis :

- les délibérations et arrêtés ainsi que le bilan de la concertation publique sont à reverser dans un dossier de pièces administratives (ce ne sont pas des pièces constitutives du dossier de PLUi) ;
- les cahiers communaux sont à reverser au rapport de présentation ;
- le lexique est à scinder en deux : une partie constituant le référentiel sémantique des règles du PLUi reprenant et enrichissant le lexique national de l'urbanisme doit être reversé dans le règlement (R.151-16), la seconde partie reprenant les acronymes et les termes non réglementaires est à reverser au rapport de présentation.

### **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 ; celles-ci ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État. Il s'agit ici des atteintes susceptibles aux productions AOC, de la conformité aux conditions de recul sur les voies à grande circulation. La troisième partie de cette annexe porte spécifiquement sur l'analyse du respect du cadre légal et réglementaire du PLUi tel qu'il est défini par le code de l'urbanisme.*

#### **1 - Les aires AOC**

La CC du pays de Lalbenque-Limogne est concernée par les aires de production d'appellation du vin de Cahors, du vin des Coteaux du Quercy, du Chasselas de Moissac, de la noix du Périgord, des fromages de Rocamadour et Bleu des Causses. L'appellation Vin de Cahors concerne uniquement la commune de Flaujac-Pujols et elle bénéficie d'une délimitation parcellaire. L'appellation Vin des Coteaux du Quercy concerne les communes de Belfort-du-Quercy et Montdoumerc soit 2 communes sur les 23 du territoire. Ces productions sous appellation et plus particulièrement le vignoble de Cahors sont des marqueurs identitaires des paysages du Lot et de son plateau méridional à préserver.

Le rapport de l'évaluation environnementale du PLUi (p. 270-271) mentionne que le projet de PLUi emporte une réduction des espaces agricoles de presque 270 ha dont 15,2 ha de parcelles classées en appellation AOC Cahors et 1,2 ha en appellation AOC Coteaux du Quercy. Suivant ce même rapport, 8,5 ha des parcelles mobilisées en appellation AOC Cahors « *peuvent être considérés comme des parcelles peu enclavées et susceptibles d'être potentiellement plantées en vigne et ainsi de participer à la production de cette filière* ».

Bien qu'il puisse être versé au crédit du projet de PLUi, qu'il ne prévoit aucun espace constructible sur des terrains qualifiés en « terroir d'exception AOC Cahors » ou sur des parcelles plantées en vignes, il n'en demeure pas moins qu'il soustrait une surface notable au potentiel productif agricole. En outre, ses prévisions sont susceptibles d'accroître les situations de voisinage entre agriculture et espaces habités, de nature à rendre les conditions de production plus difficiles sans que des mesures palliatives telles que des espaces de transition ne soient prévues.

#### **2 - Les Entrées de ville - articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme**

Les reculs de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation concernent la RD 820 et ceux des 100 mètres l'autoroute A20. Ces reculs applicables aux territoires de Lalbenque et Montdoumerc ne sont pas repérés au PLUi. Pour autant, le PLUi ne prévoit aucune urbanisation nouvelle dans ces bandes de recul, attestant ainsi d'une correcte prise en considération de ces dispositions.

#### **3 – Le contenu du PLUi défini par le code de l'urbanisme**

Sur la forme, l'absence de sommaire et la numérotation parfois aléatoire des pièces du dossier ne facilite pas son appréhension. De plus, certaines pièces sont dénommées différemment entre la version papier et la version numérique du dossier. Il est attendu une présentation correctement organisée de l'ensemble des pièces constituant le dossier.

Sur le fond, la structure globale du PLUi est conforme aux attendus du code de l'urbanisme tels qu'ils sont définis dans l'article L. 151-2, à l'exception de la composition des annexes (cf. annexe 2) et de l'« OAP valant règlement » (pièce 3.5.5) versée de façon erronée dans la partie « règlement » alors qu'elle est du ressort de la partie « orientations d'aménagement et de programmation » (cf. dernière partie de cette annexe).

Toutefois, on peut regretter l'absence ou la faiblesse dans le traitement de certains points pourtant définis comme des attendus réglementaires incontournables :

- le rapport de présentation du PLUi
  - Site patrimonial remarquable (SPR) – Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) : le territoire comprend 1 SPR-PVAP sur la commune d'Aujols ; le rapport de présentation n'analyse pas spécifiquement la compatibilité du PLUi avec ce document. Or, les SPR-PVAP sont des servitudes qui s'imposent au PLU et pour l'exercice desquels il convient de s'assurer de la non-contradiction des dispositions opposables du PLU avec celles des AVAP.
  - Le rapport de justification des choix (pièce 1.2 – cf. p. 32)) et le résumé non technique de l'évaluation environnementale (pièce 1.3.2 – cf. p. 18) semblent livrés dans une version non achevée ;
  - **Prise en compte de la sécurité routière aux passages à niveau** (cf. PAC complémentaire du 30/10/20) : le diagnostic du PLUi (p71) se limite à fournir des données sur les flux routiers des axes les plus fréquentés du territoire (D19, D911, D820). L'analyse attendue sur l'impact du développement urbain sur les flux de circulation routière au droit du passage à niveau de Montdoumerc (route de Lartigue) n'est pas réalisée. Le rapport de présentation du PLUi doit être complété (L. 1214-38 du code des transports).
- le PADD
  - depuis la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le PADD « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.* ». L'évocation de potentiels théoriques et leur confrontation aux dires d'élus dans le cadre d'ateliers ne sont pas des moyens suffisants pour justifier d'une mobilisation effective de ces potentiels. En outre, le PADD aurait dû être étayé pour répondre à cette obligation nouvelle.
- le règlement
  - le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, est entré en vigueur le 1er juillet 2023. Il modifie certaines destinations et sous-destinations. Les PLU dont l'approbation ou la modification entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 ont le choix de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret ou pas. **La délibération d'approbation du PLUi devra statuer sur ce choix ;**
  - en zones U :
    - figure au tableau des destinations et sous-destinations des zones U une sous-zone indicée Uep (3 secteurs au règlement graphique) pour laquelle le règlement écrit ne donne aucune définition ni réglementation ;
    - la mention d'une zone Ub (Limogne-en-Quercy – parcelle AH199) dans le livret 3.4.5 du règlement portant sur les STECAL est inadaptée ;
    - le règlement écrit fait état d'une zone Ul pour laquelle il n'existe aucune déclinaison de zonage au règlement graphique ;
  - en zones AU :
    - la zone AU regroupe un ensemble de 40 secteurs couverts par des OAP sectorielles. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale n'en mentionne que 35 ;

- le règlement écrit fait état d'une zone AUI pour laquelle il n'existe aucune déclinaison de zonage au règlement graphique même si la zone AUI figure bien en légende du même règlement ;
- en zones A et N
  - les « constructions à usage touristique » et « les maisons de chasse » ne font pas partie des constructions pouvant être autorisées en zone A ou N. Pour permettre de tels projets en zone A ou N, il convient de prévoir un STECAL ;
  - par application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement délimite dans les zones agricoles des sites de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). En l'absence de justifications et de dispositions adéquates, ces derniers permettent la réalisation de constructions susceptibles de porter atteinte aux espaces agricoles. Le dossier de PLU doit être complété pour définir les « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » ; plutôt que de recourir à des règles génériques, les STECAL devraient faire l'objet de règles spécifiques selon une typologie de destinations ;
  - Les secteurs NI ne sont pas traités en STECAL alors que le règlement écrit y autorise des possibilités de construire (logement, hébergement, hébergement touristique...); ces possibilités de construire doivent être retirées ; à défaut, si les possibilités de construire y sont maintenues, ces zones devront être justifiées en tant que STECAL et être assorties du corps minimal des règles qui y sont obligatoires ;
  - les carrières apparaissent classées en zone Nca. Le règlement prévoit la possibilité d'y autoriser les constructions des sous-destinations industrie, entrepôt et bureau. Le reste des destinations et sous-destinations y est interdit à l'exemption des hôtels. Cette incohérence devra être corrigée. De plus la partie du rapport de présentation concernant la justification des choix semble indiquer que pour les zones Nca toutes les constructions sont interdites sauf celles destinées à encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques. Cette incohérence devra également être corrigée.
  - Un secteur Npv est prévu pour la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol (Bach). Par contre, le tableau des destinations et sous-destinations ne permet pas la réalisation de l'équipement ; « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » étant interdit. Ce tableau devra être repris et les destinations et sous destinations des zones Nca et Npv traitées séparément.
- des éléments font l'objet d'un repérage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ils sont recensés dans le livret 3.4.1 élément de patrimoine du règlement. Il conviendrait de compléter la légende du règlement graphique en mentionnant pour ces éléments repérés la référence à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- des éléments d'intérêt écologique ont été identifiés et repérés au règlement graphique. Par contre aucune mesure de protection réglementaire (article L. 151-23 du CU) n'accompagne ce recensement. Afin de garantir leur préservation il conviendrait de dresser une liste de ces éléments au titre de l'article L. 153-23 et de compléter le règlement des dispositions propres à assurer leur préservation.
- au règlement graphique les motifs de hachure du bâti et des emplacements réservés (ER) sont identiques. Cette représentation ne permet pas d'identifier clairement les ER.

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

➤ depuis la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, **les OAP doivent préciser un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (L. 151-6-1 du CU).**

➤ Cette même loi impose **la réalisation d'une OAP thématique définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques** : elle aurait pu notamment traiter de mesures de restauration des continuités écologiques pour les points de rupture identifiés dans l'état initial de l'environnement (**L. 151-6-2 du CU**).

➤ **L'OAP thématique GR65** comporte de nombreux éléments normatifs qui relèvent davantage d'une expression de règles. Elle le revendique d'ailleurs en page 16 en tant que « *règlement alternatif qui s'appliquent de manière conforme à toute parcelle localisée au sein de la zone de sensibilité paysagère* » : une telle faculté n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. Cette OAP doit plutôt exprimer, sous la forme d'orientations, des « objectifs », des « actions » ou des « opérations » permettant d'assurer la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments identifiés. Les dispositions applicables sont donc à redistribuer pour partie dans une OAP selon une expression qualitative ou par la définition d'actions nécessaires à la valorisation du bien (restauration de murets, de bâtis, reconstitution de haies...), pour partie dans le règlement dès lors qu'il s'agit d'opposer strictement des interdictions et obligations. Notamment, tous les éléments à protéger au titre du L. 151-19 sont à porter sur le règlement graphique et à assortir de règles adaptées ;

➤ **Les OAP sectorielles** font l'objet de 2 livrables : « OAP initiales » et « OAP additionnelles ». Il existe un risque de confusion sur 2 sites (Limogne : Bourg 173\_02, Cenevières Mas de Bassoul) qui apparaissent dans les 2 documents avec une déclinaison partiellement différente. De plus, l'OAP du Bosquet à Limogne présente dans le livret « OAP additionnelles » fait également l'objet d'une OAP valant règlement ce qui ajoute un degré de confusion supplémentaire.

➤ **L'« OAP valant règlement » est un outil mobilisé au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, habituellement dénommée « OAP de secteur d'aménagement », à ce titre :**

- elle doit répondre au moins aux 6 objectifs définis par cet article (qualité architecturale, urbaine et paysagère, mixité fonctionnelle et sociale, qualité environnementale et prévention des risques, besoins en matière de stationnement, desserte par les transports en commun, desserte par les voies et réseaux) ;
- ces dispositions doivent être exprimées sous forme d'orientations et non de règles ;
- le rapport de présentation doit spécifiquement justifier du recours à cette faculté (R. 151-2 3°).

L'OAP telles que présentée ne répond pas totalement à ce cadre :

- dans sa partie 5, des règles sont édictées ; ces éléments sont à réinjecter dans la partie 3 en reprenant une expression sous forme d'orientations ou d'objectifs recherchés (expression positive et qualitative) ;
- le rapport de présentation n'évoque pas spécifiquement cette OAP ; il devra être complété.

Par ailleurs cette opération initiée par la commune de Limogne a fait l'objet d'une étude de conception et de programmation dont les principes d'aménagement en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère apparaissent plus ambitieux que les orientations ressortant de l'OAP, notamment en ce qui concerne la composition urbaine. Il pourrait être dommageable que ces ambitions ne soient pas reprises dans le PLUi.

## **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 janvier 2019. Ces attendus sont regroupés en 5 grands enjeux constituant les 5 parties de cette annexe.

### **Enjeu 1 - Co-construire un projet de territoire pour aboutir à un PLUi stratégique, partagé et opérationnel**

Le PLUi présente un diagnostic territorial complet et de qualité qui se compose de plusieurs volets. En plus d'une analyse socio-démographique et économique, il examine l'organisation fonctionnelle du territoire, détermine ses points forts, ses faiblesses et par l'approche paysagère, l'organisation des trames urbaines et des espaces publics des bourgs et des villages. Il en extrait les principales caractéristiques, fixant ainsi les enjeux majeurs de conservation et des références pour les projets urbains.

Le PADD reprend une synthèse des enjeux ressortant du diagnostic et en déduit les « principes retenus, socle du projet ». Il met notamment en exergue le « processus de résidentialisation lié au desserrement de l'agglomération de Cahors » et la « diffusion démographique liée à la métropolisation toulousaine autour de l'autoroute A20 ». Le premier phénomène est bien connu et aisément caractérisé par les données relatives aux déplacements domicile-travail et par les trafics routiers (cf. page 19 du rapport 1.1.3-2 « habiter le Pays de Lalbenque-Limogne »). Concernant le second le diagnostic ne l'étaye par aucune donnée. Au mieux, peut-on estimer qu'il s'agit d'un phénomène émergent dont l'impact quantitatif reste marginal. Quoi qu'il en soit, le projet de territoire construit pour partie sa stratégie sur ce positionnement territorial et entend accroître sa population sur le fondement du développement d'une fonction résidentielle dépendante des pôles d'emplois distants : misant d'une part, sur « l'influence de la métropole toulousaine », par « un retour aux campagnes de populations soucieuses de bien-être » et d'autre part, sur le principe que le desserrement résidentiel du pôle cadurcien se pérennise. Un tel parti pris venant accentuer un positionnement périurbain, voir visant à faire émerger un positionnement péri-métropolitain pose plusieurs enjeux d'équilibre territoriaux susceptibles de contrevenir aux objectifs définis au L. 101-2 du code de l'urbanisme, sans qu'ils semblent avoir été considérés ou évalués via le PLUi :

- l'objectif de lutte contre l'étalement urbain ;
- les besoins en matière de mobilités et, en particulier, la diminution des obligations de déplacements motorisés et donc la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et, en particulier, la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services.

Parmi les autres principes fondateurs du PADD contrevenant à ces objectifs de l'aménagement du territoire, on note celui de « diffuser l'économie présentielle, commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire » ; il est contraire à l'objectif de « revitalisation des centres urbains et ruraux », objectif général dont on peut déplorer qu'il ne soit pas repris expressément parmi les principes retenus pour le projet de territoire alors même que les collectivités sont investies en ce sens via les programmes « Petites Villes de Demain » et « Villages d'Avenir ». Malgré cette carence regrettable, l'objectif de revitalisation des centres-bourgs est bien exprimé dans les orientations du PADD (page 15). Le projet est articulé autour des pôles de Lalbenque et Limogne. La répartition des besoins en logement tend à conférer à ces pôles une place prépondérante. Néanmoins, pour la localisation des futurs programmes de logements en appui des deux pôles, le PADD adopte un principe de temps d'accès suivant un isochrone de 10 minutes en voiture (page 18 du PADD), ancrant la pérennisation de modes d'urbanisation passés fondés sur les déplacements motorisés et ne répondant que partiellement à l'objectif de rapprochement des lieux d'habitat, de travail et de consommation, de même qu'à l'objectif de réduction des besoins en déplacements et de façon corollaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, l'opérationnalité du PLUi n'est pas complètement aboutie :

- la revitalisation des espaces bâtis existants est partiellement traitée : des objectifs de reconquête de la vacance de logement sont fixés sans mesures concrètes pour y parvenir. Pour un tel objet comme pour la prévision d'équipements futurs, une réflexion plus approfondie de programmation aurait permis, le cas échéant, de définir des emplacements réservés ;
- les OAP sont minimalistes et certaines sont ouvertes à une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone plutôt que par recours à des opérations d'aménagement d'ensemble. Si une telle possibilité est bien offerte par les dispositions du R. 151-20 du code de l'urbanisme, faudrait-il pour le moins que la définition, la programmation et les modes de réalisation des équipements requis aient été au préalable établis pour assurer aux futures constructions un cadre cohérent à leurs autorisations successives.

## **Enjeu 2 - S'inscrire dans la transition énergétique et écologique**

### **Un effort de réduction de l'impact des déplacements motorisés à accentuer**

Le PLU dans son rapport de présentation tome 1.2 - justification des choix reconnaît n'avoir que partiellement atteint les objectifs du SCoT dans le domaine de la mobilité durable :

La collectivité constate « *le caractère résidentiel du territoire, qui induit des mobilités pendulaires importantes et complexes* », propose de « *l'assumer pour organiser au mieux ces mobilités et limiter leurs nuisances* » tout en « *maintenant une proximité de services et d'équipements sur l'ensemble de la communauté de communes* ».

Elle fait le choix « *d'orienter préférentiellement les potentiels d'accueil de population sur les lieux de vie existants, et ce sur l'ensemble du territoire* ». Cela se traduit par le développement d'urbanisation dans l'ensemble des villages et hameaux ruraux en fonction des enjeux de mobilité qui peuvent être de différentes natures :

- proximité des deux pôles internes (temps d'accès suivant un isochrone de 10 minutes en voiture) et des pôles externes au territoire ;
- proximité avec des points de déplacements collaboratifs et multimodaux ;
- modération des nuisances et impacts liées au trafic supplémentaire.

Dans ce territoire très fortement dépendant de l'automobile, le seul fait de justifier l'acceptabilité d'un développement sur les villages et hameaux par la création d'aires de covoiturage, d'autres interfaces multimodales et de bornes de recharges ne suffit pas à s'assurer que l'urbanisme choisi contribuera à rationaliser les mobilités. Ainsi, aucune prévision (par exemple, emplacement réservé) n'est portée dans les dispositions du PLUi pour la programmation d'équipements au service des modes de mobilités alternatifs (aires de covoiturage en particulier).

Aucune hiérarchisation corrélée à la distance des polarités internes et externes, à la présence de la ligne de bus régulière Limogne/Cahors, ni à celle de la gare de Lalbenque-Fontanes n'est proposée dans le PADD. Et in fine, 61 % de la production des logements est encore prévue hors des bourgs pour des populations futures dépendantes de déplacements motorisés individuels.

En ce qui concerne les OAP sectorielles, la majorité des schémas prennent en compte la création de cheminements doux (chemins piétons et/ou bandes cyclables...) au sein de la zone à urbaniser. En vue de permettre aux nouveaux résidents de rejoindre les centres des bourgs, des emplacements réservés sont également mis en place sur Lalbenque et Limogne pour assurer les continuités au-delà des aménagements prévus par les OAP. La lisibilité est cependant imparfaite. La réalisation d'une OAP thématique dans un schéma plus général des mobilités à l'échelle des bourgs aurait permis de s'assurer de leur parfaite continuité et opérationnalité.

### Une stratégie EnR peu lisible

Si le PADD inscrit bien comme objectif p. 26 de « traduire une stratégie de développement des énergies renouvelable dans le PLUi » : il indique qu'il « déclinera des règles permettant d'encadrer la localisation des projets de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, éolien, hydraulique, bois-énergie), qui devront être compatibles avec les chartes en vigueur sur le territoire » et dans le respect des valeurs paysagères, enjeu transversal et prioritaire du PLUi (axe 1-1-c du PADD).

Cependant, la stratégie reste confuse et ne reprend pas totalement à son compte une analyse clairement fondée sur les enjeux agricoles, naturels, paysagers et forestiers tels qu'ils sont définis dans les différents diagnostics contenus dans le rapport de présentation. Par exemple, aucun site anthropisé ou artificialisé susceptible d'accueillir des projets de centrale au sol, même de taille modeste, n'a été recensé et traduit sur le règlement comme secteurs spécifiques propices au développement des énergies renouvelables. Le PLUi intègre peu de référence au PCAET dont le plan d'actions a été validé en conseil communautaire le 16 février 2023.

Au sein du PLUi, une sous-zone Npv est ainsi définie: « Zone Npv : les projets de photovoltaïque au sol seront autorisés sur les surfaces anthropisées, dits « sites à moindre enjeu foncier » selon la définition officielle en vigueur de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). Les projets au sol d'une puissance inférieure à 1 MWh et non soumis à étude d'impact environnemental seront autorisés à condition de présenter un état des lieux initial de la parcelle (faune/flore), une étude d'impact paysagère et le cas échéant une démonstration du respect des préconisations environnementales et paysagères issue de ces études. »

Un projet d'implantation photovoltaïque est identifié sur le règlement graphique, (zone Npv de presque 10 ha), au sud du hameau d'Escabasse et à 2,5 km du village de Bach pour tenir compte d'un projet à l'étude. Les caractéristiques du projet et du terrain ne correspondent pas à la définition de la zone Npv du PLUi, introduisant ici une incohérence interne.

En complément, sur la commune de Varaire il est incohérent de classer en zone naturelle et agricole du PLU des terrains qui font l'objet d'un emplacement réservé (ER 75) et dont l'objet est l'implantation « d'un champ photovoltaïque ».

Les dispositions applicables aux zones A et N en autorisant la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » laissent la possibilité d'implanter des centrales photovoltaïques, ce qui ne semble pas refléter les intentions de la collectivité. De plus, le PLUi dans sa partie réglementaire, fait une erreur d'interprétation en interdisant au sein de la zone Npv cette même sous-destination et en y autorisant la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaire ».

**In fine, il est clairement attendu du PLUi qu'il participe plus directement et explicitement à une stratégie de développement de la production locale d'énergie à partir de ressources renouvelables et qu'il s'articule avec l'identification des zones d'accélération.**

Le PLUi préconise la prise en compte des **principes de bioclimatisme dans les constructions** et le traduit par des dispositions réglementaires et des prescriptions dans le OAP (orientation des maisons, éléments constructifs d'amélioration des performances énergétiques, surface perméable et végétalisée imposée, récupération des eaux ...). Leur déclinaison reste très générique, parfois non obligatoire ou ne se traduit pas par des exigences réglementaires très fortes :

- recours à des panneaux photovoltaïques et solaires en toiture, leur implantation devra respecter la cohérence architecturale du bâtiment ;
- conserver un pourcentage de surface perméable et végétalisée pour les terrains constructibles (entre 20 et 40 % suivant le zonage) ;
- la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (sans indication de volume et obligatoire uniquement en zone U).

Quelques contradictions sont à noter sur le règlement écrit qu'il sera nécessaire de clarifier :

- permettre un recul des constructions jusqu'à 20 mètres de l'alignement de la voie est susceptible de générer des voies internes aux parcelles contribuant à une imperméabilisation accrue des sols ;
- la gestion des eaux de pluie est contradictoire : le rapport de présentation justifie d'une gestion à la parcelle (principe repris en introduction du règlement écrit) alors que les « règles applicables à chaque zone » demande un « l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire ».

#### La prise en compte des Risques Naturels :

- Risque inondation

La vallée du Lot est concernée par un plan de prévention des risques naturels inondation (PPRi). Le PPRi est une servitude d'utilité publique dont le règlement s'impose de fait sur les communes de Saint-Martin-Labouval, Cénevières et Crégols. Bien que les limites du zonage du PPRi figurent au document graphique du PLUi, les dispositions réglementaires proposées sont ponctuellement en contradiction avec celles de la servitude. Ainsi, des secteurs identifiés inconstructibles au PPRi (zone rouge, orange, verte) sont classés en zone constructible du projet de PLUi. Le principe étant de ne pas augmenter l'exposition au risque, le règlement graphique du PLU ne doit pas ouvrir de nouveaux potentiels d'urbanisation : il devra être adapté en conséquence (zonage sur les limites du PPRi ou de la Cizi ou au plus près du bâti existant pour les zones urbaines bâties soumises à l'aléa inondation). Ainsi, il est attendu suivant ces fondements pour les communes de :

- ✓ Cénevières :
  - réduire la zone constructible pour les parcelles 82, 83, 60, 66, 319 ;
  - zone NI secteur le camping : réduire le zonage au plus près des équipements existants.
- ✓ St-Martin-Labouval :
  - réduire la zone constructible pour les parcelles : 53, 58, 63, 64, 609, 947 ;
  - retirer les parcelles : 166 et 171 (secteur la Toulzanie) ;
  - Supprimer le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle N°4.

Sur le reste du territoire, le PLUi reporte sur le règlement graphique les éléments connus via la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Ces éléments sont globalement bien pris en compte par le projet de PLU par un classement en zone naturelle ou agricole, en majeure partie en secteurs protégés (Np ou Ap). Seul le secteur Uc au Bouysset sur la commune de Montdoumerc en bord du cours d'eau Le Lemboulas déroge à ce principe : il est attendu de réduire la zone constructible pour les parcelles N°110 et 117 afin d'épouser la limite de la CIZI.

Les risques d'inondation par ruissellement ne sont pas expressément abordés dans le PLUi. A ce titre, il peut être renvoyé aux dispositions de gestion des eaux pluviales : les possibilités d'imperméabilisation maximale des parcelles en zone AU (jusqu'à 60 % ou jusqu'à 80 % en fonction des zones) apparaissent excessives, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle. Il serait plus pertinent de recourir aux possibilités d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (L.151-22 et R.151-43, 1°) permettant des plantations en pleine terre et une bonne perméabilité du sol.

- Mouvement de terrain :

Les éléments fournis en 2019 dans le cadre du PAC risques ont mis en évidence les caractéristiques géomorphologiques du territoire des 23 communes concernées et dressent un état des lieux de la connaissance disponible des mouvements de terrain susceptibles d'affecter le territoire étudié (Glissements de terrain, Chutes de blocs, Affaissements/effondrement de cavités naturelles, tassements par retrait/gonflement des argiles). Ces informations croisées avec la connaissance du

territoire sont autant d'éléments et de supports pour soutenir et accompagner le porteur de projet à identifier les secteurs sensibles et l'orienter vers une bonne prise en compte dans l'aménagement et dans le choix des zones constructibles.

Il est regrettable que le dossier de PLUi présenté ne fasse pas état de ces éléments de connaissance et qu'il n'aborde pas la problématique mouvements de terrain et chute de blocs. Seules quelques généralités de bonne prise en compte des risques sont effleurées dans l'évaluation environnementale. Le risque chute de blocs n'est pas évoqué malgré la présence de falaises calcaires surplombant le Lot et particulièrement visées par ce phénomène : le hameau de La Toulzanie (commune de Saint-Martin-Labouval) est entièrement implanté au pied d'une falaise ayant généré des chutes de blocs qui ont touché du bâti et fait une victime.

Ainsi, il est établi que les secteurs pentus ou situés en pied de versant pentu (ou falaise) peuvent être touchés pas des glissements de terrain ou des chutes de blocs notamment en cas de terrassements et, de ce fait, il convient de les préserver de tout aménagement/occupation qui viendrait augmenter la vulnérabilité par implantation de nouveaux enjeux dans des zones sensibles (constructions nouvelles, extensions, changements de destination...). Ainsi, il est attendu pour le hameau de La Toulzanie dont la constructibilité est limitée pour répondre à des valeurs patrimoniales reconnues, d'étendre le fondement de cette constructibilité limitée à l'aléa de chute de blocs. En outre, pour ce motif, le zonage Up doit être réduit au plus près du bâti existant sur sa frange nord (pied de falaise).

- Feux de forêt – risque d'incendies :

Le rapport de présentation (livret 1.2 - justification des choix) indique traiter le risque feux de forêt par la présence de moyen de lutte à proximité des habitations et la rédaction de « *conseils dans le règlement écrit d'entretien de la végétation de sa ou ses parcelle(s) afin de limiter la propagation des flammes* ». Outre qu'il n'est pas du ressort d'un règlement de PLU de prodiguer des conseils, de fait, cette mention n'apparaît pas dans le règlement écrit. En revanche, eu regard à certains choix d'extension d'urbanisation (zone AU ou U) au sein ou aux abords d'espaces boisés il est impératif que le PLU justifie des moyens de lutte existants au titre de l'équipement de ces secteurs ou, le cas échéant, qu'il indique la programmation de ces équipements et l'échéancier de leur réalisation ; à défaut ou dans des situations d'enjeux forts, le retrait de certains secteurs constructibles doit prévaloir.

Certaines communes sont incluses dans le périmètre du plan de massif de protection des forêts contre l'incendie de la moyenne vallée du Lot (Flaujac-Pujols, Aujols, Esclauzels, Berganty, Crégols, Cénevières et Saint-Martin-Labouval). Il est dommageable que le PLUi ne vise pas une convergence avec les objectifs de ce plan et n'intègre pas des dispositions utiles à sa mise en œuvre. C'est un défaut auquel il conviendra de remédier par un travail partenarial spécifique entre les collectivités et les services intéressés pour étudier les modalités de déclinaison dans le PLUi.

Concernant le rappel des obligations légales de débroussaillage, en application de l'article L. 131-6-1 du code forestier, les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé devront être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme : des cartes spécifiques à ce sujet existent pour les communes du périmètre du plan de massif de protection des forêts. En attendant qu'un décret vienne définir les modalités de mise en œuvre de cette disposition, l'arrêté préfectoral du Lot du 5 juillet 2012 traitant des obligations légales de débroussaillage mérite d'être versé dans les annexes du PLUi et certaines précautions, voir des règles d'implantation, auraient pu être réfléchies pour faciliter la mise en œuvre de l'obligation légale de débroussaillage.

### **La prise en compte de la biodiversité :**

La prise en compte de la biodiversité est bien réelle dans l'élaboration du PLUi :

- précision de la trame verte et bleue du SCoT ;
- mise en place de sous-zones Ap et Np inconstructibles repérant et protégeant les espaces les plus sensibles ;
- mise en place de « prescriptions » linéaires ou surfaciques sur le règlement graphique.

Cependant, il convient de compléter la partie réglementaire du PLUi pour parfaire la protection des éléments de « prescriptions » linéaires ou surfaciques (Cf. annexe 1) :

- compléter le règlement graphique dans les zones de projets et à leurs interfaces pour prendre en compte les éléments repérés dans les OAP ;
- conformément aux dispositions l'article L. 151-23 du CU, compléter le règlement pour définir « les prescriptions de nature à assurer leur préservation » ;
- la lisibilité des zones humides repérées au règlement graphique est à améliorer.

Par ailleurs, il reste des lacunes notamment sur la prise en compte du déplacement de la petite faune au sein des espaces agricoles et naturels (réglementation clôtures). Depuis la loi n°2023-54 du 02 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, ces clôtures sont codifiées à l'article L. 372-1 du code de l'environnement. Il conviendrait de reprendre cet objectif et faire en sorte que le règlement soit au minimum conforme aux dispositions techniques de cette loi.

Le rapport d'évaluation environnementale indique (page 61) qu'après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, des parcelles classées constructibles conservent un enjeu environnemental résiduel fort ou très fort (un peu plus de 3 ha) ou un enjeu *potentiellement* fort (près de 23 ha). Aucune mesure de compensation n'est proposée dans ce cadre. Sous réserve de pleinement justifier de l'impossibilité de la mise en œuvre de principes d'évitement et de mesures de réduction des incidences, une orientation possible au titre de la compensation aurait pu être l'identification des zones de renaturation préférentielle ou des actions de restauration des milieux et des continuités (cf. ci-après).

Enfin, en application de l'article L. 151-6-2, la production d'une OAP thématique définissant « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » aurait permis de valoriser les données d'état des lieux réalisés et de proposer des modalités de restauration des continuités là où des ruptures ont été identifiées. A défaut, ce travail d'une stratégie locale pour la biodiversité et d'un plan d'actions sera à conduire après l'approbation du PLUi, pour venir s'y décliner lors d'une future évolution du document.

### **Enjeu 3 - Un projet de territoire en phase avec les réalités socio-économiques**

#### **Déployer une offre d'habitat en rapport avec les besoins de la population et les évolutions prévisibles :**

La traduction dans le PLUI reste en deçà des attentes du projet particulièrement pour proposer une diversité d'offre de logements et se traduit par :

- l'absence d'étude de reconquête de la vacance ciblée (Cf. annexe 1) ; cette dernière aurait dû être considérée comme une priorité ;
- dans la répartition des logements à produire (1049 logements), seulement 50 sont estimés relevant de la remobilisation de logements vacants, dont 25 dans les centralités de Limogne et de Lalbenque. Cela apparaît bien peu eu égard à l'enjeu prioritaire de réaffectation de ces potentiels, de leur contribution aux objectifs de revitalisation des centre-bourgs et villages, de l'enjeu de production de logements adaptés aux besoins identifiés (notamment de petits logements locatifs ;

- avec 38,5 % de la production de logements sur les communes de Lalbenque et Limogne pour 61,5 % pour l'ensemble des autres communes, la répartition territoriale ressortant in fine du PLUi est susceptible de ne pas permettre l'atteinte de l'objectif de rééquilibrage autour des 2 pôles tel que porté au PADD ;
- des orientations d'aménagement et de programmation peu incitatives à la production de logement sociaux.

**Préservation des terres agricoles (valeur économique, écologique, capital image) :**

Suivant l'évaluation environnementale le projet de PLUi pourrait potentiellement conduire à l'urbanisation de près de 270 ha d'espaces agricoles dont 40 ha de terres agricoles déclarés à la PAC dont 3 ha sur des surfaces irrigables et 17 ha sur des parcelles classées en appellation AOC vignes (pour moitié située sur des parcelles difficilement exploitables). Le travail approfondi de hiérarchisation des espaces agricoles en fonction de leur potentiel présenté dans les cahiers communaux a permis de limiter l'impact des prévisions d'urbanisation (bien que le croisement des contraintes agricoles et des zones ouvertes à l'urbanisation n'y soit pas présenté). Néanmoins, selon le rapport, 26 ha des espaces agricoles prélevés à des fins d'urbanisation présentent des enjeux agricoles forts ou très forts. Il est attendu une réduction de ces incidences négatives du projet sur les espaces agricoles (cf. annexe 5).

En classant presque 49 % du territoire en zone Ap ou Np, deux sous-zones dans lesquelles l'inconstructibilité est la règle, le PLU assure la préservation du potentiel de production agricole en même temps que la préservation des paysagers et de la biodiversité.

Pour autant, les cultures de vignes, vergers, céréales, prairies peuvent nécessiter l'usage de produits phytosanitaires. Ces pesticides sont, en fonction de la nature du produit, soumis à des distances minimales de non traitement établies à partir de la limite de la propriété. Ces distances, sauf indications particulière de l'autorisation de mise en marché (AMM) du produit phytopharmaceutique utilisé, vont de 20 m à 3 m sous réserve de disposer de matériel de pulvérisation spécifique. Ces zones d'exclusion de traitement s'appliquent au voisinage des habitations, des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables (sauf pour les produits de biocontrôle et agréés en agriculture biologique qui ne sont pas soumis aux distances de sécurité, et peuvent être utilisés à 0 mètre de chaque lieu).

Pour assurer la prise en compte de cet enjeu, il conviendrait de compléter le diagnostic agricole par une analyse des espaces les plus sensibles situés à l'interface des parcelles agricoles (vigne, verger,...) et de secteurs d'aménagements (urbanisation, espaces publics, aires de jeux ou de sport, zones de promenade, voie verte...) et de mettre en œuvre des dispositions réglementaires adaptées permettant de veiller à leur prise en compte. L'article L. 151-7-7 du CU ouvre la possibilité au sein des OAP, de « *définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales* » : Cet outil aurait pu être mobilisé pour répondre à cet objectif. En effet, les quelques dispositions portées dans certaines OAP apparaissent trop ponctuelles et limitées, répondent plus à des enjeux paysagers et ne concernent pas les extensions au sein des zones U.

La charte d'engagement départemental des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques visant à favoriser le dialogue entre habitants, élus et agriculteurs a été approuvée par le préfet le 25 juillet 2022 dans le Lot. Ce document peut servir de base de travail et favoriser le dialogue.

Le PADD affiche comme enjeu de « *dynamiser l'économie agricole en identifiant et priorisant la vocation agricole des espaces en déprise* », un des « socles du projet » ambitionne de « *maintenir la vocation agricole des espaces en déprise,... faciliter l'installation, la diversification, la reprise foncière ...* ». Cette ambition ne trouve pourtant aucune traduction dans le PLUi ; elle aurait pu être traitée par exemple au travers d'une OAP thématique.

**Le patrimoine pilier de l'économie touristique : (Cf. annexe 1)**

Le territoire de la communauté de communes se découvre par le voyage et l'itinérance. Ainsi, le PLUi en préservant les espaces agricoles et naturels (qui participent à la qualité des paysages et des espaces de biodiversité), en repérant et en mettant en œuvre des mesures de protection du petit patrimoine et des zones de sensibilités paysagères liées au chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle affiche la volonté de vouloir garantir les facteurs d'attractivité du territoire.

Des compléments au PLUi sont proposés dans l'annexe 1 pour répondre pleinement à cet enjeu.

**La correcte prise en considération de la réserve naturelle nationale d'intérêt géologique :**

En tant que servitude d'utilité publique créée par décret n° 2015-599 du 2 juin 2015 *la réserve naturelle nationale d'intérêt géologique du département du Lot* est bien portée en annexe du PLUi. En outre, 99 % des surfaces concernées sont classées en zone naturelle ou agricole dont 70 % en secteur protégé (Ap ou Np). Les parcelles restantes correspondent à des secteurs anthropisés avant la création de la réserve (carrière de Vaylats, ZAE et parcelle bâtie au nord de Limogne) pour lesquelles le zonage PLUi reprend celui des documents en vigueur.

**Un développement économique pérenne et responsable : (cf. l'annexe 1)**

L'annexe 1 met en évidence un manque d'encadrement du développement commercial qu'il conviendrait de privilégier dans les centre-bourgs et qu'il convient d'interdire dans les zones d'activités économiques. Ces zones sont à réserver prioritairement aux activités qui par nature sont incompatibles avec la mixité urbaine.

De plus, la valorisation par le PLUi de l'inventaire des ZAE prévu à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme aurait été une façon simple et objective pour répondre à un principe de bonne gestion du foncier économique et pour justifier les besoins futurs.

L. 318-8-2 CU – extrait : « L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

- 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans. »

NB : Conformément au II de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'inventaire prévu au présent article est engagé par l'autorité compétente dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il est finalisé dans un délai de deux ans.

De plus, la compétence d'aménagement des ZAE est du ressort exclusif de la communauté de communes. La réalisation de cet inventaire comme de la gestion de l'ensemble de ces zones lui incombe. Comme lui incombe la production de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces zones et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (L. 151-6-1).

#### **Enjeu 4 - Renouer avec un fonctionnement équilibré du territoire en s'appuyant sur les bourgs-centres**

Malgré l'objectif affirmé de vouloir conforter les deux polarités que sont Lalbenque et Limogne-en-Quercy, il ressort du PLUi qu'il n'atteint pas l'objectif fixé par le SCOT de 47 % de production de logements dans les deux polarités principales. Qui plus est, la localisation du potentiel affecté à ces deux communes ne participe que partiellement au confortement de la centralité. C'est notamment le cas de Lalbenque où les potentiels d'urbanisation dans les écarts restent particulièrement importants.

En outre, les potentiels d'urbanisation apparaissant surdimensionnés notamment par rapport aux dynamiques antérieures et actuelles, il est à craindre que l'effet de polarisation recherché soit en grande partie atténué par la dispersion de l'offre foncière.

Il apparaît donc que l'objectif de rééquilibrage à partir des bourgs-centre ne puisse être que partiellement amorcé par ce PLUi. En outre, le PLUi porte la tendance d'une accentuation de la vocation résidentielle de la partie ouest du territoire, creusant ici le déséquilibre des fonctions territoriales.

Il a également été évoqué, l'insuffisante valorisation des études de programmation urbaine permettant de dessiner l'avenir des bourg-centres. Celle-ci aurait permis d'analyser les besoins et potentiels locaux de chaque bourg en abordant les aspects économiques, sociaux et environnementaux et de garantir au travers de la traduction réglementaire et des OAP du PLUi une cohérence d'ensemble et une programmation des aménagements qui participent à la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants (mode de déplacement doux, proximité des services et de l'emploi, qualité d'habiter).

In fine, il apparaît que les polarités disposeront néanmoins de larges potentiels de développement, (particulièrement la commune de Lalbenque), pas toujours proches des centres-bourgs. Il s'agit d'une approche foncière, dont la rupture attendue avec des modes d'urbanisation dispersée n'est pas ici complètement aboutie. L'élaboration du PLUi n'a pas été saisie comme une occasion de repenser l'urbanisation autrement, de considérer avant tout l'urbain comme site de projet. En fixant quelques objectifs abstraits de reconquête de la vacance, en proposant des dispositions, elles plus concrètes, de préservation des linéaires commerciaux et de définition de quelques emplacements réservés dans les centre-bourgs pour connecter les nouveaux secteurs de développement des bourgs, le PLUi a répondu de façon minimaliste à cet enjeu qui reste un sujet à investir, notamment en lien avec le travail en cours dans le cadre des programmes « Petites Villes de Demain » et « Villages d'Avenir ».

#### **Enjeu 5 - Mettre fin à l'urbanisation dispersée et renouer avec une qualité urbaine (cf. annexes 1, 3 et 5)**

Le défi attendu des PLUi actuels de contribuer aux objectifs des transitions écologique et urbaine en renversant les modes de développement n'est que partiellement engagé tant les résistances diverses pour faire perdurer les modes d'urbanisation de ces cinquantes dernières années restent prégnantes.

Le projet de PLUi porte des réductions importantes des potentiels d'urbanisation des documents aujourd'hui applicables. C'est une avancée significative dans l'objectif de réduction de l'étalement urbain. Néanmoins, le projet de PLUi maintient encore de trop nombreux secteurs d'urbanisation contribuant à de telles dynamiques d'étalement urbain alors même que le potentiel de projet des espaces urbanisés n'a pas été totalement exploré sur le plan urbain et opérationnel.

##### **Un effort à accentuer pour le réinvestissement des espaces urbanisés**

Comme signalé par ailleurs, le rapport de présentation justifie de l'objectif de production de 50 % de l'offre de logements au sein des espaces urbanisés. Pour cela, il se fonde sur une capacité théorique de densification. La déclinaison de cet objectif dans les dispositions opposables du PLUi est particulièrement lacunaire : sauf rares exceptions (quelques OAP dans des espaces interstitiels de bourgs – à Lalbenque, Concots, Belmont-Sainte-Foi et Esclauzel par exemple), le PLUi ne propose aucune approche urbaine et programmatique pour le réinvestissement des espaces dans les enveloppes urbaines.

Sur cet aspect, des évolutions opérationnelles du PLUi sont attendues ultérieurement, a minima pour valoriser les stratégies de revitalisation des centre-bourgs et villages en plein essor.

### **Des objectifs de qualité paysagère essentiellement portés par les OAP et à l'application étendue**

Le Livret 4.1 du PLUi « *OAP sectorielles – OAP initiales* » propose dans sa partie I des « *principes généraux et recommandations paysagère* ». Ces quelques pages, établies sous la forme d'un document pédagogique, servent à la fois de guide méthodologique pour la définition des projets et de référentiel des objectifs de qualité paysagère recherchés. Ainsi, ce volet constitue une valeur ajoutée aux OAP du PLUi. Il répond de façon concrète et pertinente à l'attente de définition et de déclinaison d'objectifs de qualité paysagère adaptés aux situations locales. Applicable à toutes OAP sectorielles, il fixe un niveau d'exigence à atteindre en s'appuyant sur des clés de compréhension de la composition de l'espace et notamment de l'urbanisation.

De plus, le règlement écrit (article U3 et U4) portant la mention « *dans tous les cas, l'intégration paysagère doit être systématiquement recherchée, à partir des valeurs et critères paysagers détaillées dans le rapport de présentation et dans l'introduction du livret des OAP* » confère à ces dispositions la valeur d'une OAP thématique transversale. En effet, la portée de cette mention dans le règlement a pour effet de rendre opposable (dans un rapport de compatibilité) les principes généraux et les recommandations paysagères édictées dans le livret 4.1 à l'ensemble des projets situés non seulement dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles, mais aussi dans l'ensemble des zones U.

Néanmoins, certaines illustrations (notamment pages 13, 19-20 et 27) ancrent comme références des modes d'urbanisation contraires aux objectifs de ménagement des espaces naturels et agricoles.

### **Des propositions d'extensions d'urbanisation parfois sans cohérence avec les principes généraux et les recommandations paysagère, les limites des OAP sectorielles sommaires, des principes de bonne gestion à instaurer**

Les situations d'extensions urbaines se présentent sous différentes formes :

- en zones U en continuité, prolongement ou épaisseur des espaces urbanisés constitués (bourgs, villages, hameaux) ;
- en zones U à partir de secteurs d'urbanisation pavillonnaire diffuse à l'écart des centralités, avec plus ou moins de potentiels résiduels ;
- en zone U à partir de quelques constructions éparses ne constituant pas un espace urbanisé ;
- en zone AU en continuité urbaine des bourgs et villages ;
- en zone AU en discontinuité des principaux espaces urbanisés.

Dès lors que les propositions d'extension d'urbanisation sortent du registre de la continuité urbaine et proposent d'investir des espaces naturels et agricoles plus ou moins dans des écarts, elles apparaissent contestables au regard des objectifs fondamentaux du code de l'urbanisme (L. 101-2). De plus, dans de telles situations, les modes d'urbanisation proposés sont le plus souvent en contradiction avec les formes urbaines traditionnelles et les valeurs paysagères ; la compatibilité avec les « *principes généraux et recommandations paysagères* » ne peut s'y justifier. **Des suppressions et réductions de telles zones sont attendues.**

Concernant les potentiels d'urbanisation en zone U, le règlement écrit (article U3) instaure des seuils pour assurer une occupation rationnelle de l'espace et l'objectif à terme d'une densité minimale. Néanmoins, cette disposition réglementaire n'est pas déclinée pour les zones Uc, Ux et Ul. Le règlement est à compléter à minima pour la zone Uc.

De manière générale, le règlement graphique prévoit fréquemment l'ouverture à l'urbanisation en zone U d'unités foncières de grande superficie, alors même qu'un travail de division foncière, voir d'aménagement y est nécessaire pour y prolonger les caractéristiques des formes urbaines héritées. Ainsi, certains de ces espaces mériteraient un reclassement en zone AU et la définition d'une OAP.

L'importance des potentiels fonciers ouverts à l'urbanisation interroge quant à la faisabilité de leur mobilisation opérationnelle dans les 10 ans de projection du PLUi. Pour mémoire, les capacités d'urbanisation doivent être justifiées par les capacités de desserte (voirie et réseaux) et les capacités des collectivités à programmer les renforcements, extensions et tout équipement nécessaire aux futurs secteurs bâtis.

Conformément aux dispositions du R. 151-20 du code de l'urbanisme, les zones AU présentées ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'OAP sectorielles. Certaines d'entre elles apparaissent élaborées avec des principes d'aménagement exprimés graphiquement ; certaines autres disposent de définitions graphiques très sommaires renvoyant le cadrage de leur urbanisation future aux seuls principes généraux et recommandations paysagères.

Pour ces dernières, cela renvoie à l'idée de projets négociés avec les aménageurs. Il ne faut pas mésestimer la difficulté de gérer tous ces sites selon cette méthode. Cela exige une capacité de portage fort des principes généraux et les recommandations paysagères pour éviter contresens et contestation par l'aménageur. **A minima, l'urbanisation des zones AU doit être subordonnée à des opérations d'aménagement d'ensemble.**

En effet, seule la production d'un projet d'aménagement permet d'engager le dialogue nécessaire entre la collectivité et l'aménageur. D'une manière générale, les enseignements tirés de l'application des PLU ces 20 dernières années, démontrent que l'urbanisation des zones AU selon le principe de la délivrance des autorisations d'urbanisme au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ne permet pas d'atteindre les objectifs définis dans le document et est générateur d'iniquité (les premiers lots détachés ne sont pas généralement contributeurs à la réalisation des équipements de la zone). Seule la disposition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases, est en capacité de répondre aux attentes du service instructeur en termes de modalités opérationnelles et de qualité du tissu urbain recherchée. Ce principe devrait être généralisé à toutes les zones AU.

Conditionner l'urbanisation des zones AU à des opérations d'aménagement d'ensemble est aussi un principe de bonne gestion car cela permet une mise en rapport avec la programmation des équipements nécessaires (voiries et réseaux).

## **Annexe 5 – Objectifs de modération de la consommation des espaces**

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. Le rapport de présentation a fait l'objet d'une mise à jour pour présenter une donnée au plus près de la date d'arrêt (c'est une exigence légale à laquelle le juge veille). Ainsi, les résultats établis pour la **période 2013-2023 (10 ans)** suivant le « rapport de présentation – tome 1.2 justification des choix » font état d'une **consommation de 123,4 ha. Cette superficie fait ensuite référence dans le dossier pour l'application des objectifs de réduction de la consommation d'espace.**

NB : le rapport opère une distinction entre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (78 ha) et la consommation d'espaces non agricoles, naturels et forestiers (45 ha) sans qu'il soit défini ce que pourraient être de tels espaces.

Le rapport précise que la consommation d'espace s'est faite à parité entre espaces agricoles et espaces naturels. En revanche, il ne présente pas la répartition de l'usage final de ces terrains. A priori, y sont compris les usages résidentiels et économiques.

### **2 – objectifs du projet de territoire**

	Dynamique passée	Prévision PLUi	SCoT
Démographie	+ 115,3 habitants/an entre 1999 et 2008 (Livret 1.3 - Habiter le Pays de Lalbenque-Limogne) + 92,9 habitants/an entre 2008 et 2019 (Livret 1.3)	+ 115 habitants/an	+ 83 à + 88 habitants/an
Construction neuve	52 logements/an commencés entre 2011 et 2020 (10 ans) (Livret 1.3)	90 logements/an dont 60 RP	56 à 61 logements (RP) /an
Consommation d'espace totale	12,3 ha/an entre 2013 et 2023 (RP-tome 1.2 justification des choix)	8,51 ha/an*	
- résidentielle	nd	5,04 ha/an*	8,8 à 10 ha/an
- économique	nd	1,07 ha/an*	1,1 ha/an
- STECAL	nd	0,43 ha/an	nd
-Emplacements réservés	nd	1,97 ha/an	nd

\*ne sont pas comptés ici les potentiels en extension urbaine au sein des zones U

Le PADD vise une enveloppe de 65 ha pour les besoins en développement résidentiel en priorisant cette urbanisation au sein des enveloppes urbaines. Le PLU tendrait vers une réduction de 50 % de la consommation d'espace pour les besoins en logement passant ainsi de 12,4 ha par an à 6,3 ha par an (PADD p.21).

Le PADD ne définit aucun objectif de réduction de la consommation d'espace pour les autres usages que le résidentiel. Or, les termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme qui édictent que « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la

*consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » ne réduisent pas cet objectif à une seule destination, mais entendent bien considérer l'ensemble des processus d'aménagement et d'urbanisation qui conduisent à l'extension ou à la création d'espaces urbanisés comme cela a été confirmé par la définition apportée par l'article 194 de la loi Climat et Résilience<sup>1</sup>.

L'objectif de production de résidences secondaires (RS) n'est pas directement exprimé dans le PLUi, mais suivant le rapport de présentation, le maintien du taux de RS est souhaité pour garantir l'accueil touristique et ainsi répondre aux attendus du SCoT. Suivant le rapport de présentation (Cf. Livret 1.3 - habiter le Pays de Lalbenque-Limogne p.54 et p.133) la part des résidences secondaires dans le parc de logements existants a baissé de 2 points entre 2015 et 2019 pour atteindre 25 % en 2019 et selon les dernières données INSEE 24 % en 2020. Pour autant le PADD p.21 prévoit **270 résidences secondaires, soit 30 % des logements en construction neuve**.

### **3 – la définition des espaces urbanisés et leur densification**

Le rapport de présentation (livret 1.3 - habiter le Pays de Lalbenque-Limogne) restitue un résumé de l'étude des capacités de densification prévue par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont sommairement repris dans le livret de justification des choix. Il apparaît que :

- Outre ces éléments, il n'est pas restitué parmi les pièces du PLUi l'étude complète des capacités de densification des espaces urbanisés. Le livret tome 1.2 *justification des choix* (p.20) indique : « *Ce travail fait l'objet d'un report sur les cahiers communaux joints en annexe* ». Or, ces cahiers effectivement versés dans les annexes du PLUi, proposent une présentation générale de chaque commune, établissent les enjeux agricoles et environnementales du territoire, figurent la délimitation des espaces urbanisés, mais n'y reportent pas l'identification des potentiels de densification.
- Par ailleurs, les deux documents se contredisent quant à l'estimation du potentiel de production de logements de ces espaces avec une variation d'un facteur 2 (273 logements selon le livret 1.3 – p. 160 / 544 logements selon le livret 1.2 – p. 20).

Faute de l'étude complète, seules les quelques illustrations intégrées au rapport peuvent permettre d'évaluer la pertinence de la méthode sans qu'il soit possible de vérifier si les espaces urbanisés délimités n'englobent pas de grandes parcelles non bâties ou ne s'étendent pas au-delà des dernières parcelles bâties.

Enfin, cette étude des capacités de densification ne traite pas de la reconquête de bâtis présentant une vacance importante ou un état de friches alors même qu'il s'agit d'un préalable à la prévision d'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par le PADD (L. 151-5 du code de l'urbanisme). Le projet de PLUi ne présente aucune recherche d'opérationnalité en vue de la mobilisation de ces potentiels urbains pas plus qu'il n'aborde l'enjeu du renouvellement urbain.

In fine, il a été retenu un potentiel de construction neuve de 544 logements au sein des zones urbaines (tableau page 109 du livret 1.2 « justifications des choix »). Au passage, il est opéré un glissement sémantique en appliquant aux zones U le potentiel identifié dans les espaces urbanisés sans qu'il soit démontré la similitude de leurs périmètres (NB : en application de l'article R. 151-18, la zone U a une définition plus extensive que celle d'espace urbanisé puisque peuvent y être inclus des secteurs non urbanisés où les équipements existants ou projetés ont une capacité suffisante – manifestement au regard de quelques extraits de zonage, le PLUi use bien de cette faculté avec des zones U qui s'étendent au-delà de l'espace effectivement urbanisé.

---

<sup>1</sup> « [...] la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. [...] »

#### **4 – quantification du potentiel d’extension d’urbanisation**

Les prévisions d’extension d’urbanisation du PLUi prévoit un peu plus de 61 ha en zone AU ouvertes ou fermées (RP. 1-2 – justification des choix p.108-109) :

- 50,4 ha pour l’habitat ;
- 10,7 ha pour les activités économiques ;
- 4,3 ha pour les secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL) ;
- 19,7 ha pour des emplacements réservés pour des équipements en zone A et N ;

Pour estimer le potentiel d’urbanisation à terme, il faudrait aussi y ajouter les surfaces des zones U qui débordent au-delà des espaces urbanisés (le rapport de présentation n’en propose pas la mesure).

Le PLUi ouvrirait donc un potentiel minimal de consommation d’espace d’environ 85 ha. Au regard des 123 ha consommés dans la décennie précédant l’arrêt du PLUi, la réduction de consommation d’espaces serait au maximum de 31 %. Ainsi, malgré l’ensemble des remarques faites précédemment et même si la valeur est à nuancer, on peut reconnaître que ce PLUi traduit tout de même un réel effort de réduction de la consommation d’espace, ce qui représente une avancée significative pour ce territoire très peu doté en document de planification. L’objectif atteint reste toutefois très en deçà du rythme de réduction visée par la loi Climat et Résilience et dont la territorialisation passera par le SRADDET puis le SCoT avant de s’imposer au PLUi, au plus tard en février 2028.