

Avis du Parc naturel régional des Causse du Quercy  
sur le PLUi de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne  
présenté pour arrêt le 25 septembre 2023

22 des 23 communes de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne sont inclus dans le périmètre du Parc naturel régional des Causse du Quercy. Ces communes sont actuellement couvertes par des documents d'urbanisme relativement anciens ou soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Ainsi, l'entrée en vigueur du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne permettra de doter ces collectivités d'un outil de planification contemporain. De plus, la reconnaissance du chemin de Saint-Jacques de Compostelle en tant que colonne vertébrale des paysages de la Communauté de communes et la protection de celui-ci par une OAP thématique est un vrai plus dans préservation des richesses patrimoniales du Parc. Afin de permettre ces avancées, le Parc rend sur le document présenté pour arrêt, un avis favorable.

Néanmoins, dans l'objectif d'améliorer la qualité du projet soutenu, cet avis favorable s'accompagne de réserves :

#### Remarques générales concernant la mise en forme du document

---

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles proposées sont peu précises quant aux configurations bâties qu'elles génèrent. Elles ne cadrent pas l'implantation des futurs volumes bâtis. Un affichage indicatif d'un découpage parcellaire et d'implantations possibles nourrirait la réflexion des pétitionnaires. En l'état, aucun parti-pris relatif aux formes urbaines ne ressort du document.
- Le règlement graphique, découpé en 38 planches de format égal sera difficilement lisible pour les pétitionnaires. Un découpage communal du zonage favorisera la compréhension et l'appropriation de ce document par le grand public.

#### Secteurs urbanisables

---

Considérant les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur l'intercommunalité, le PLUi présenté pour arrêt permet une véritable avancée concernant la réduction des surfaces dédiées à la production bâtie et à la prise en compte des paysages et des patrimoines existants dans les futurs projets d'aménagement. Les remarques suivantes permettront de renforcer la stratégie mise au point par l'EPCI, en accord avec la Charte du Parc.

## Zones U insuffisamment réglementées

Certaines zones urbanisables et insuffisamment cadrées pourraient générer des opérations peu qualitatives :

- Certaines parcelles constructibles, classées Ua, Ub ou Uc et dépourvues d'OAP pourraient favoriser un urbanisme linéaire de faible qualité.
  - o A Flaujac-Poujols, Belfort-du-Quercy, Beaugard et Vidailiac.
- Certains secteurs constructibles de grandes dimensions ou aux configurations complexes sont classés U et ne sont couverts par aucune OAP alors que leurs principes d'aménagement mériteraient d'être davantage encadrés.
  - o A Montdoumerc, Bach, Escamps, Concots, Lugagnac et Belmont-Sainte-Foi.

## Zones AU à approfondir

Le travail réalisé sur certains secteurs AU ayant fait l'objet d'OAP pourrait être approfondi ou amendé afin de favoriser l'émergence d'opérations contrôlées et qualitatives :

- Certains secteurs classés AU semblent peu pertinents en l'état, étant éloignés des enveloppes villageoises existantes et/ou présentant des superficies trop importantes en comparaison des ensembles bâtis alentours.
  - o Ont notamment été identifiées les OAP suivantes : le Méric et la Bramarine à Montdoumerc, Pech Fourès et la Vaissière à Belfort-du-Quercy, les Crouzettes à Escamps, Pech Lacaune à Berganty, le mas de Bassoul à Cénevières et la zone 2AU inscrite sur la commune de Lugagnac.
- Certains secteurs AU stratégiques ou étendus sont couverts par des OAP très permissives. Ces OAP peu définies et réalisées sur des secteurs à forts enjeux gagneraient à être revues ou précisées.
  - o Il semble ainsi nécessaire de retravailler l'OAP Pech Lacune à Berganty et les deux OAP village à Concots.
- Certaines zones 2AU présentent de forts enjeux urbains et paysagers. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera la réalisation d'OAP ambitieuses et abouties.
  - o Il sera ainsi nécessaire de porter une attention particulière aux entrées de bourg de Saint-Martin-Labouval et de Cénevières où certaines parcelles sont classées en 2AU.

## Phasage de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles n'a pas été programmée dans le temps. En témoigne le faible nombre de zones 2AU proposées. Phaser la stratégie d'aménagement permettrait pourtant de renforcer la maîtrise de l'évolution des formes villageoises. La mise en place d'un phasage faciliterait également la réalisation des opérations sur certains secteurs.

- À l'échelle communale, il conviendrait :
  - o de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à proximité immédiate d'enveloppes bâties denses ;
  - o d'inciter à la densification de certains secteurs diffus avant de permettre les extensions villageoises.

Cela pourrait être réalisé en différant l'urbanisation de certains secteurs par leur classement en zones 2AU.

- o Exemple : sur la commune de Flaujac-Poujols, il serait pertinent de densifier en priorités le tissu pavillonnaire déjà installé sur les lignes de crête avant de poursuivre l'urbanisme linéaire en extension.
- Pour certains grands secteurs ouverts à l'urbanisation, il serait pertinent de définir dans les schémas d'OAP différentes tranches d'aménagement en fonction des caractéristiques topographiques des sites et de leurs accroches aux tissus existants.
  - o Exemple : l'urbanisation du lotissement « La Plane » à Varaire pourrait être réalisée en 2 ou 3 tranches d'aménagement, en fonction de la topographie du site et des parcelles déjà aménagées, afin de réduire les risques de dispersion pavillonnaire.
- Certaines OAP de grandes superficies imposent la réalisation d'une seule opération d'ensemble. Or, le territoire du Pays de Lalbenque Limogne étant peu attractif pour les aménageurs privés qui seraient capables de porter de telles opérations, la faisabilité de ces OAP semble réduite sans phasage.
  - o Exemple : l'OAP « La Garenne » à Lalbenque prévoyant sur un terrain privé l'aménagement de 26 à 35 logements en une seule opération semble peu attractive pour des aménageurs privés. De plus, le schéma d'OAP très imprécis rend peu compréhensibles les aménagements et la forme urbaine souhaitée.

## Conflits avec les enjeux environnementaux

---

Certains projets portent atteinte à de fonctionnalités écologiques avérées et ne sont donc pas, en l'état, compatibles avec la Charte du Parc :

- Le schéma d'OAP proposé pour la future Zone d'Activités Economiques de Limogne-en-Quercy ne prend pas suffisamment en compte les habitats naturels présents sur le site – notamment les haies et les murets – qu'il serait pourtant nécessaire de préserver au maximum.
- Sur la commune de Montdoumerc, la mise en place d'un STECAL à l'écart de tout élément bâti et dans un réservoir de biodiversité pelouse sèche permettant la construction d'un garage est contraire aux principes développés dans le PADD arrêté.

## Stratégie EnR

---

### Préambule : rappel de la position du Parc concernant les énergies renouvelables

- Dans son Plan climat et de transition énergétique adopté en 2021, le Parc a défini comme objectifs de tripler la production d'énergies renouvelables d'ici 2030 et de faire en sorte que le territoire soit classé « TEPOS » à l'horizon 2050. Pour y parvenir, la stratégie privilégie d'abord la sobriété dans la consommation avant de promouvoir un mix énergétique basé sur le bois-énergie et le photovoltaïque en toitures, plutôt que sur le photovoltaïque au sol.
- La délibération du Bureau Syndical du Parc, en date du 19 mars 2019, spécifie que pour les projets photovoltaïques au sol, seuls sont recevables au cas par cas les projets prévus sur des espaces déjà artificialisés et conçus « par et pour » le territoire, c'est-à-dire s'appuyant sur une participation et une gouvernance citoyenne, garante d'une acceptabilité sociale et d'un retour financier local.
- L'actuelle Charte du Parc stipule également que les centrales solaires au sol ne doivent pas être implantées sur les terres agricoles, les habitats d'intérêt communautaire ni sur les secteurs à forts enjeux paysagers. Le document indique également que l'urbanisation est à proscrire sur les sous-trames prioritaires, à savoir celles des milieux humides, des landes et pelouses sèches, ainsi que des prairies naturelles. Elle classe les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes parmi les activités non-compatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques.
- En ce qui concerne l'énergie éolienne, le Bureau Syndical a conclu à la non-pertinence du développement d'éoliennes de grande et très grande hauteur sur son territoire, privilégiant l'étude au cas par cas de petit éolien.

### **Remarque concernant la stratégie EnR développée dans le PLUi :**

- L'exclusion de tout projet Photovoltaïque au sol en dehors de la zone Npv et le seuil maximal de puissance fixé à 1MWc pour tout nouveau projet permettra de favoriser les petits projets citoyens, intégrés aux paysages locaux. Ainsi, ces mesures vont dans le sens de la doctrine du Parc concernant les énergies renouvelables.
- Pour aller plus loin dans l'encadrement des projets photovoltaïque au sol sur son territoire, la Communauté de communes pourra réaliser une OAP thématique EnR. Un tel outil permettrait d'accompagner davantage les porteurs de projets sur l'intégration paysagère des dispositifs de production. Des préconisations supplémentaires pourraient être élaborées afin d'adapter les projets de photovoltaïque au sol aux caractéristiques et aux structures paysagères locales. La conception de cet outil, pourra être réalisée en partenariat avec le Parc.
- Des projets photovoltaïques au sol en accord avec la Charte du Parc émergent actuellement sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne. Par exemple, le projet citoyen porté par l'association LUMIN'OLT sur une décharge de Concots s'inscrit dans la stratégie soutenue par le Parc. Ce projet pourrait être repéré au zonage par une zone Npv.

## Démarches accompagnées par le Parc sur la Communauté de communes

---

Certaines communes de l'EPCI sont directement accompagnées par le Parc sur des questions liées à l'urbanisme et à l'habitat. Les services de la Communauté de commune pourront se rapprocher des agents du Parc afin de prendre en compte ces démarches et d'assurer la compatibilité du PLUi avec les projets opérationnels qui en découleront.

### **Cénevières :**

La commune de Cénevières a été accompagnée en 2023 par le Parc et le CAUE du Lot dans la réalisation d'une étude de bourg sur le secteur du centre-bourg et de la boucle de la vallée du Lot. Le PLUi pourra être amendé afin de prendre en compte la stratégie d'aménagement à court, moyen et long terme issue de ce travail. Le Parc pourra accompagner le service urbanisme intercommunal :

- dans la définition d'un schéma d'OAP pour la zone 2AU en extension directe du centre-bourg ;
- dans la préservation des structures paysagères caractéristique de la vallée du Lot.

### **Limogne-en-Quercy :**

La commune de Limogne-en-Quercy est actuellement accompagnée par le Parc et l'association Hameaux Légers dans la réalisation d'un projet d'habitat réversible participatif sur le secteur de Lescuro. Le Parc pourra accompagner le service urbanisme intercommunal dans l'actualisation de l'OAP proposée sur ce secteur, afin de prendre en compte le dernier schéma d'aménagement élaboré pour ce projet d'habitat.

### **Saint-Martin-Labouval :**

La commune de Saint-Martin-Labouval sera accompagnée par le Parc en 2024 dans la réalisation d'une étude de bourg. La maîtrise d'œuvre de cette étude sera assurée par une équipe mixte composée d'Architecte, d'urbanistes et/ou de paysagistes. Celle-ci permettra notamment de dégager les besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux arrivants et de donner de grandes orientations programmatiques pour les secteurs qui seront à terme ouverts à l'urbanisation, notamment les zones 2AU situées à l'entrée du bourg. Le service urbanisme intercommunal sera associé à la démarche.

## Avis du Parc

---

**Pour l'ensemble des arguments énoncés précédemment, le Parc émet un avis favorable avec réserves sur le PLUi arrêté le 25 septembre 2023 par la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne.**

**Le Vice-Président du Parc en charge de  
l'aménagement, de l'urbanisme et des paysages**



**Christophe PROENCA**