

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par Magali MEURA  
Ref. MM n°17  
Urb./inter communes/PLUI Pays Lalbenque Limogne

Cahors, le 1<sup>er</sup> février 2024

Objet : Avis UDAP – PLUi du Pays de Lalbenque Limogne

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous me transmettez par courriel du 11 décembre 2023, le projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne, arrêté par délibération de votre conseil communautaire le 25 septembre 2023. L'avis doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet. Dans ce cadre, j'ai l'honneur de vous faire parvenir mes observations.

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne, caractérisé par ses paysages de plateaux, est marqué par une urbanisation récente pavillonnaire, très peu dense. Très consommateurs d'espaces naturels et agricoles, banalisants et implantés en co-visibilité des vallons ou pechs environnants, ces développements tendent à perturber la lecture des organisations villageoises traditionnelles et des entités paysagères. Ce mode d'urbanisation, en raison de ses forts impacts environnementaux, patrimoniaux et paysagers ne peut être ni pérennisé, ni considéré comme un modèle à suivre. Cet étalement désordonné, voire décousu, a entraîné souvent une banalisation drastique des lieux et des paysages, gommant l'identité locale.

Par ailleurs, l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) qui s'impose aux collectivités, renforce la nécessité de repenser l'urbanisation selon des modes moins consommateurs d'espaces et de préférence, au sein des espaces déjà anthropisés.

Les observations suivantes sont de nature à proposer les conditions de développement en cohérence avec les formes locales traditionnelles et assurer ainsi, au titre des codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement, la gestion des sites protégés et la préservation des qualités paysagères du territoire intercommunal.

## 1. Concernant le règlement graphique

Votre projet de PLUi propose plusieurs modèles d'urbanisation, auxquelles les recommandations suivantes s'appliquent.

### 1.1. Extensions villageoises

Pour les projets d'extensions de centres historiques (hameaux, villages), il s'agira principalement de respecter la silhouette groupée des villages et leur échelle.

Dans ces quartiers, les enjeux suivants devront être pris en compte :

- Adapter le projet en fonction de la typologie du village (village sur Pech, sur plateau, de vallée...) et des structures existantes (trame parcellaire, murets de pierres sèches, haies, ...)
- Eviter le développement sous forme de lotissement et promouvoir les maisons de bourg et petits collectifs, l'alignement des façades et la mitoyenneté en s'inspirant de la forme urbaine existante.
- Concevoir des espaces publics structurants en lien avec le centre bourg.
- Développer un réseau viaire en parfaite connexion avec l'existant.
- Empêcher le mitage des environs du village, du hameau.
- Affirmer les limites du bourg et préserver ses versants / ses abords périphériques.

C'est pourquoi, pour les espaces suivants de développement aux abords de villages ou hameaux anciens, **une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de définir le projet urbain d'extension** en cohérence avec l'urbanisation traditionnelle devra soit être instituée, soit être élargie :

Planche	Lieu	Secteur
4	Flaujac-Poujols En limite sud du village	Zone Ub
12	Cremps Mas de Bâtie	Zones Uc et Ub
12	Esclauzels Le Mazet	Zones Uc et Ub
6	Laburgade Le Pessou	Zones Uc et Uep
6	Laburgade Limite sud du bourg	Zone Ub
13	Cremps En continuité nord du bourg, rue du lac	Zone Uc
8	Montdoumerc En continuité est du bourg	Zone Uc
19	Esclauzels Continuité nord du village	Zones Ub et AUb
19	Concots En continuité du village	Zones AUb et OAP073 01 et OAP073 02
21	Vaylats Zones limitrophes au nord et au sud du bourg	Zones Ub et Uc
25	Saint Martin Labouval Les Granges	Zones Uc
25	Saint Martin Labouval En continuité nord-est et nord-ouest du bourg	Zones Uc et 2AU
30	Saint Martin Labouval Bennac	Zone Ub
31	Cénevières En continuité ouest du bourg	Zones Ub et 2AU
32	Cénevières Mas de Bassoul	Zone Uc
38	Vidaillac Marion, au sud du hameau	Zone Uc

## 1.2. Zones pavillonnaires

Pour les zones pavillonnaires existantes et selon leurs caractéristiques, il s'agira pour certaines de les doter d'un projet urbain global de recomposition/mutation vers une forme urbaine cohérente avec celle du mode traditionnel et distincte de cette dernière (1), pour d'autres, d'offrir les conditions d'une meilleure intégration paysagère (2).

Dans ces quartiers, les enjeux suivants devront être pris en compte :

(1) Pour les quartiers ayant capacité et vocation à se développer (présence de réseaux suffisants, situation favorable et adaptée aux enjeux paysagers) :

- Etablir un projet de recomposition / densification des zones pavillonnaires qui ont vocation à se pérenniser.
- Développer des voies en connexion avec l'existant et établir des espaces publics pour organiser ces quartiers autour de nouvelles centralités.
- Aménager les dents creuses existantes en lien avec leurs abords.
- Stopper le mitage et ne pas étendre l'urbanisation sous forme pavillonnaire.
- Interdire tout développement en crête ou sur les versants particulièrement impactant sur le paysage.

(2) Les espaces non adaptés à une recomposition :

- Favoriser l'intégration paysagère des zones pavillonnaires (matériaux, plantations, ...) qui n'ont plus vocation à se développer et qui devront se fondre dans le paysage en faisant évoluer le bâti vers des formes mieux intégrées et un règlement écrit adapté.

Ainsi, pour les quartiers pavillonnaires en développement, **une OAP globale ou élargie, assortie d'un règlement écrit adapté, devra être instituée afin de définir les conditions de leur mutation et d'exploitation de leur potentiel d'urbanisation :**

4	Flaujac-Poujols Pradelles à l'ouest du village	Zone Ub
1 et 4	Flaujac-Poujols	Toutes zones Uc
4	Aujols Brunard	Zone Uc
12	Esclauzeuls Figuère	Zone Uc
6	Laburgade Au nord-est du bourg	Zones Uc
★ 7	Lalbenque	Zones AUb, Ub et Uc et OAP148 06, 07, 08 et 12
7	Lalbenque Jouanery	Zones Ub et AUb et OAP148 04
★ 7	Lalbenque Lot. Pech Fourcat, limitrophe sud du bourg	Zone Uc
★ 7	Lalbenque Lot.Reccousseries, à l'est du bourg	Zones Uc
13	Laburgade Biargues	Zone Uc
8	Lalbenque Chem. de Bardy	Zones Ub et Uc
8	Montdoumerc A l'ouest du bourg	Zone Uc
8	Montdoumerc Mondounet	Zone Uc
9	Belfort du Quercy Courpet, la Vaissière D57	Zone Uc
15	Lalbenque En limite sud-ouest du Cuzoul	Zone Uc

19	Concots En continuité du bourg	Zones Ub
18	Berganty Pech Lamat / Pech Lacaune	Zone Uc
20	Escamps Mas de Bigorre	Zone Uc
22	Vaylats Le Bessou	Zone Uc
27	Varaire Au nord du bourg, Pech Coinières	Zone Uc
33	Limogne en Quercy, au sud du bourg (Bel Air, Pech de Las, Mas de Thézic, Mas de Favet)	Zones Uc et Ub
32	Limogne en Quercy En limite nord du bourg	Zones Uc et Ub

Pour d'autres quartiers constitués d'habitat distendu, situés généralement dans un cadre naturel et le plus souvent sur des plateaux en fortes co-visibilités, **leur réaffectation en un zonage N ou A dotés d'un règlement adapté, doit être envisagée afin de permettre leur intégration** (effacement) dans le paysage environnant :

4	Aujols Miquel	Zone Uc
1	Flaujac-Poujols Tour de Vayrols	Zone AUc OAP105 01
12	Cremps Pech de Brau, 2 kms au nord-ouest de Cremps	Zone Uc
★7	Lalbenque Stade au sud du bourg	Zone Uc
7	Lalbenque Chemin de Riols	Zone Uc
8	Montdoumerc Pech St Laurent à l'est du bourg	Zone Uc
15	Lalbenque En limite sud du Cuzoul	Zone Uc
19	Concots Le Fond des Vignes, au nord-est du village	Zone Uc
21	Vaylats, au sud-est du bourg Vidaillac, Mas de Rouby et Sindou	Zone Uc
26	Lugnagnac A l'ouest du bourg, chem. Des Adrets/ Le moulin	Zone Uc
27	Varaire Au nord du bourg, Pech Coinières	Zones AUc OAP328 01
33	Limogne en Quercy Mas de Roland au sud-est du bourg	Zone Uc
32	Limogne en Quercy A l'ouest du bourg	Zone AUb OAP173 02
34	Beauregard Mas d'Andrieu	Zone Ub
34	Saillac A l'est du bourg, Mas de l'Escaille	Zone AUc OAP247 01
34	Saillac Au sud du bourg, Mas Lacarrière	Zone Uc

Enfin, certaines parcelles urbanisables aux abords de zones pavillonnaires vont favoriser la poursuite de l'étalement urbain, de nature à banaliser le paysage du territoire. Ces terrains devront être **reclassés en zone A ou N afin de préserver leur caractère naturel** actuel et favoriser la densification/recomposition des espaces urbanisés attenants :

4	Flaujac-Poujols	Zone AUc OAP105-02 et OAP105 03
4	Aujols	Zone AUc OAP010 01 et OAP010 02
★ 13	Aujols A l'est du bourg, rte de Cremps	Zone Uc
★ 13	Aujols A l'est du bourg, rte de Cremps	Zones AUc OAP010 03
★ 7	Lalbenque Limite sud de l'église, rue du Sol	Zone AUb et OAP148 11
★ 7	Lalbenque En limite sud du bourg, La Vayssade	Zone AUb OAP148 10
★ 7	Lalbenque Au nord-est du bourg, chem. des Grèzes	Zone AUb OAP148 09
★ 7	Lalbenque Au nord-est du bourg	Zone 2AU
7	Lalbenque Chem. de Mercadier et de la Pierre Levée	Zones AUc OAP 148 01, 02 et 03
7	Lalbenque Chemin de Lazé	Zones Uc et AUc OAP148 05
8	Montdoumerc Au nord-est du bourg	Zone AUc OAP202 02
8	Montdoumerc Montounet	Zone 2AU
9	Belfort du Quercy La Vaissière D57	Zone AUc OAP023 02
19	Esclauzels Au Laquet	Zone AUb OAP092 01
18	Berganty Pech Lacaune	Zone AUc OAP027 01
20	Escamps Mas de Soulié	Zone AUc OAP091 02
33	Limogne en Quercy En limite sud du village	OAP Le Bosquet
32	Cénevières Mas de Bassoul	Zone AUc OAP068 01
34	Saillac En limite nord-ouest du bourg	Zone Ub

*Dans les tableaux ci avant, sont affectés du signe ★ les sites protégés au titre du code de l'urbanisme ou de l'environnement et pour lesquels le projet de PLUi est incompatible avec la préservation des lieux.*

### 1.3. Création de nouveaux quartiers

En l'absence de possibilité d'extension villageoise ou de densification de quartiers existants, la création de quartiers nouveaux peut être envisagée. Il s'agira d'assurer une forme d'urbanisation s'inspirant des formes villageoises traditionnelles ou suivant des caractères architecturaux plus actuels.

Dans ces quartiers, les enjeux suivants devront être pris en compte :

- S'assurer de la présence des équipements et réseaux suffisants.
- Définir une dimension adaptée aux enjeux de création d'un véritable quartier compact.
- Éviter les espaces en fort impact paysager (crêtes, versants, ...).
- Développer des voies et espaces publics pour organiser ces quartiers autour de nouvelles centralités et espaces d'urbanités.
- Développer un réseau viaire en parfaite connexion avec l'existant.
- Instituer par la règle, les caractères architecturaux et constructifs permettant d'assurer leur cohérence et leur unité.
- Prendre en compte l'environnement (relief, la nature du sol, l'orientation solaire...)
- 

Cependant, l'aménagement de nouvelles parcelles n'est pas souhaitable lorsqu'il concerne des terrains situés dans un écrin naturel éloigné de toute forme d'urbanisation ou qu'ils ne présentent pas les équipements nécessaires. Les espaces suivants sont dans ce cas et devront être **reclassés en zone N ou A afin de préserver leur caractère naturel** :

4	Aujols Côte du Vicaire Poux neve	Zone Uc
12	Esclauzels Champ de Barbut, à l'ouest du village	Zone Uc
9	Belfort du Quercy Au sud du bourg, D56	Zone AUc OAP023 01
26	Lugagnac Les Goufis	Zone 2AU
34	Beauregard La Vayssière	Zone AUc OAP020 01
38	Vidaillac Coste Rouge	Zone AUc OAP333 01

## 2. Concernant les orientations d'aménagement programmées (OAP)

- Les OAP additionnelles sont mal référencées ou incohérentes avec le zonage graphique.
- Les OAP devront prendre en compte l'organisation du bâti à échelle plus large, à minima celle du quartier. Elles résultent le plus souvent d'une conception trop centrée sur la parcelle ne permettant pas de s'insérer dans un projet de forme urbaine. Les orientations d'aménagement doivent exprimer les qualités urbaines, paysagères et d'organisation des espaces publics souhaitées.
- Par ailleurs, la prise en compte du réseau viaire environnant est insuffisante. Un effet de maillage plus serré doit être recherché. Les voies en impasse ainsi que les boucles sans liaison extérieure contenues dans l'emprise de l'OAP ou encore les accès depuis des espaces non aménagés devront être prolongés afin de se reconnecter à la voirie existante. Ainsi, le réseau viaire devra être redéfini dans une vision plus large et permettant l'expression du projet de développement du quartier.
- Les terrains implantés dans un environnement naturel souvent déconnecté de toute urbanisation et ayant un fort impact paysager devront être réaffectés en secteur N ou A.
- Certains terrains, déjà partiellement bâtis d'habitat très peu dense, source de mitage important, devront être réaffectés en secteur N ou A afin de stopper ce mode d'urbanisation.

- L'urbanisation de certaines parcelles sont de nature à supprimer la césure avec le hameau historique et perturber sa lecture. Elles devront être réaffectées en A ou N.
- Les OAP enclavées ou limitrophes à un tissu d'habitat récent tendent toutes à reproduire le mode d'urbanisation des quartiers résidentiels existants qui n'offre que peu de qualités urbaines et paysagères. Ces projets d'OAP devront être approfondis afin d'assurer l'arrêt de ces développements diffus, pour définir, au contraire, les nouvelles centralités et espaces publics, les qualités architecturales, ainsi que les liaisons viaires à l'échelle du quartier élargi. Ces orientations d'aménagement devront s'étendre aux secteurs périphériques.

### **3. Concernant le règlement écrit**

- Au vu du contexte actuel de développement des énergies renouvelables, le règlement devra dicter les principes généraux d'implantation et/ou de limitation des panneaux photovoltaïques en fonction des enjeux paysagers et de la nature du tissu bâti.
  - Dans certains secteurs à forts enjeux patrimoniaux tels que les bourgs anciens ou hameaux constitués, la pose de ces équipements devraient être limités aux toitures non visibles depuis l'espace public, afin de préserver le caractère des toitures traditionnelles des volumes principaux qui participe à la qualité de ces ensembles et du maintien des savoirs faire.
  - Dans les faubourgs ou sur les autres bâtiments formant front bâti sur l'espace public, les panneaux solaires pourraient être autorisés sous condition de leur bonne intégration (sur volume secondaire ou dans les teintes de la couverture traditionnelle).
  - En revanche, les secteurs d'urbanisation récente (après 1950) qui ont vocation, pour la plupart, à être recomposés selon un projet urbain de densification, la pose de ces équipements doit être encouragée.

Quel que soit le tissu urbain concerné, les panneaux solaires au sol et non visibles depuis l'espace public peuvent être autorisés, partout, pour les usages domestiques individuels.

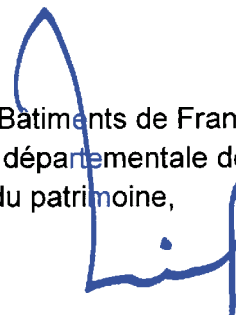
- Les mêmes orientations doivent être faites quant à l'implantation des unités de pompe à chaleur (PAC) dont les installations de plus en plus nombreuses voient le jour en façade des bâtiments. Les conditions de leur intégration devront être expliquées (non visibles depuis l'espace public, habillés ou contenues dans le volume bâti et toujours implantées sur le domaine privé).
- L'isolation par l'extérieur des façades devra également être réglementée. Les bâtis anciens comportant des éléments de construction apparents traditionnels en pierre (encadrement, éléments de corniche, chaînes d'angle, ...), l'isolation par l'extérieur devra être interdite afin de préserver les qualités architecturales et sanitaires de ces constructions.
- La surélévation des couvertures par la pose de panneaux isolants devra être également conditionnée aux enjeux patrimoniaux du bâti concerné. Pour le bâti traditionnel et afin de conserver les savoirs faire locaux, cette solution n'est pas souhaitable, car elle engendre la disparition de nombre de savoirs faire traditionnels (génoises, sablières, rives, ...)
- Pour ce qui concerne les couvertures, en zone U « historiques », pour les nouveaux bâtiments, il est spécifié que « les couvertures seront en tuiles plates épaisses à pureau irrégulier sur les toitures à forte pente et en tuiles-canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge ». Cependant en zone U et AU, il est aussi mentionné que « la couverture devra être composée d'un module d'au moins dix tuiles en référence aux toitures traditionnelles ». C'est pourquoi, le seuil de dix tuiles au m<sup>2</sup> devra être augmenté car il incite à l'utilisation de la tuile romane ou mécanique et non aux tuiles traditionnelles plates ou canal, dont la quantité au m<sup>2</sup> est plus importante.
- Page n°27 du règlement écrit : les règles d'aspect applicables à la zone U ne sont pas visibles.

Je reste à votre disposition ainsi qu'à celle de vos services et du bureau d'étude en charge du PLUI pour développer les points précités afin de coordonner au mieux les enjeux de développements avec les enjeux culturels du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

L'architecte des Bâtiments de France  
le chef de l'unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine,

Pierre SICARD



Monsieur Jean-Claude SAUVIER  
Président de la communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne  
38 place de la Bascule  
46230 LALBENQUE

Copie : DDT du Lot / M. Sébastien TRUQUET