

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE

Dossier de modification simplifiée n°2



PLUi APPROUVE	Le 27 novembre 2024
ARRETE DU PRESIDENT DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	AP/2025/089 du 15 juillet 2025
SAISINE DE LA MRAe	N°2025-015216 du 17 juillet 2025
AVIS CONFORME DE LA MRAe	N°2025ACO141 du 9 septembre 2025
ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE	DC/2025/071 du 18 septembre 2025
CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Du 25 septembre au 25 octobre 2025
DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	Du 27 octobre 2025 au 27 novembre 2025
MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE	DC/2025/108 du 18 décembre 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
PARTIE 1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (Intercommunaux)	5
2. Les modifications envisagées par le conseil communautaire	5
3. Justification de l'emploi de la procédure de modification simplifiée	5
PARTIE 2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	7
1. Les erreurs matérielles	8
2. Le soutien du développement des EnR en zone agricole à Concots	10
3. La suppression de l'emplacement réservé n°ER57 à Limogne-en-Quercy	10
PARTIE 3 LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	11
Tableau de synthèse : justification des zones et superficies correspondantes à l'échelle de la CCPLL	11
Tableau de synthèse : justification des zones et superficies correspondantes à l'échelle des communes concernées	12
Concots	12
Limogne-en-Quercy	12
Montdoumerc	12
Saint-Martin-Labouval	12
PARTIE 4 LA DOSSIER DE PLUI APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	13
PARTIE 5 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION	20
Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	20
Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	20

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 27 novembre 2024. Aujourd'hui certains projets et autres constatations d'erreurs matérielles ou d'appréciation ont conduit à le modifier par le biais de diverses procédures. En effet, en parallèle de la présente modification simplifiée n°2 une autre procédure de modification simplifiée est en cours.

Le présent dossier de projet de modification simplifiée a été mis à jour suite au bilan de la mise à disposition du public en vue de son approbation.

Par arrêté AP/2025/089 en date du 15 juillet 2025, le Président de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLUI.

L'autorité environnementale (MRAe Occitanie) a été saisie par la CCPLL le 17 juillet 2025 (n° de saisine 2025-015216). Un avis conforme de dispense d'étude environnementale la MRAe Occitanie n°2025ACO141 a été rendu le 9 septembre 2025.

La procédure a ensuite été engagée par délibération n°DC/2025/071 du 18 septembre 2025 par le conseil communautaire qui avait pour objet :

Le projet de modification simplifiée n°2 a été notifié pour avis aux personnes publiques associées, qui avaient 1 mois, du 25 septembre au 25 octobre 2025, pour faire part à la CCPLL d'éventuelles observations.

Le dossier mis à disposition du public du 27 octobre 2025 au 27 novembre 2025.

Un bilan de la mise à disposition du public est en annexe de la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi de la CCPLL.

PARTIE 1 | LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (Intercommunaux)

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU(I) approuvé d'autre part.

La modification du PLU(I) est engagée, selon les conditions régies aux articles L.153-36 et suivant dès lors que le Conseil Municipal ou le Conseil Communautaire décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2. Les modifications envisagées par le conseil communautaire

Cette modification simplifiée intervient après l'approbation du PLUI le 27 novembre 2024. Une évolution du document d'urbanisme est aujourd'hui nécessaire pour corriger sept erreurs matérielles, encourager le développement d'EnR sur deux parcelles agricoles et supprimer un emplacement réservé.

3. Justification de l'emploi de la procédure de modification simplifiée

D'une part, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLUI :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

D'autre part, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, entre autres, les évolutions apportées au PLUi sont menées selon une procédure simplifiée.

PARTIE 2 | LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette modification simplifiée intervient après l'approbation du PLUi, le 27 novembre 2024. La publication du PLUi sur le Géoportail de l'Urbanisme le 24 janvier 2025 a lancé la période du contrôle de légalité. Durant cette période, des erreurs matérielles ont été relevées et le document doit évoluer afin de pouvoir les corriger. Il s'agit également de soutenir le développement de zone EnR en zone A ainsi que la suppression d'un emplacement réservé à Limogne-en-Quercy et l'ajout d'un emplacement réservé à Saint-Martin-Labouval.

La communauté de communes projette :

- La rectification de 7 erreurs matérielles (L153-45 du CU)
- La création, en zone agricole, d'une zone de développement d'EnR (L153-31 II)
- La suppression l'emplacement réservé n°ER57 à Limogne-en-Quercy
- La création de l'emplacement réservé n°ER83 à Saint-Martin Labouval

Les parcelles concernées par l'assiette de la modification simplifiée sont :

- **Beauregard** : erreur matérielle concernant le positionnement d'un emplacement réservé : parcelles AK 2 et AK 210
- **Concots** : soutien du développement des EnR en zone A : parcelles A 529 et A 530 ainsi qu'une partie de la parcelle A 528.
- **Esclauzels** : erreur matérielle concernant l'emplacement d'un élément de petit patrimoine : parcelles B 276 et D 276
- **Limogne-en-Quercy** : erreurs manifestes d'appréciation :
 - AS 414 et AS 415 (zonage du camping) ; AS 137 et AS 138 (zone commerciale);
 - AZ 393, AZ 513, AZ 514, AZ 511 et AZ 512 (zone commerciale) ;
 - BC 58 : suppression d'un emplacement réservé sur la parcelle
- **Montdoumerc** : erreur matérielle de retranscription entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi : parcelles ZC 33 et ZD 115
- **Saint-Martin-Labouval** :
 - Erreur manifeste d'appréciation : parcelles C 634, C 635, C 636, C 955 et C 639 (zone artisanale)
 - Création d'un emplacement réservé à destination de la commune sur la parcelle E 381 qui a pour objet la renaturation et la création d'une zone sauvage protégée en lien avec le lac de Nougayrac.

Ces modifications relèvent d'une actualisation du document et pourront se dérouler selon une procédure simplifiée.

A. Les erreurs matérielles

Par un arrêt en date du 21 juillet 2021 (n°434130), le Conseil d'Etat, reprenant la formulation d'un arrêt du 30 janvier 2020 (n° 416364), a rappelé que : *« le recours à la procédure de modification simplifiée, quand elle vise à rectifier une erreur matérielle, est légalement possible afin de corriger une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, et notamment du rapport de présentation, des orientations d'aménagement ou du projet d'aménagement et de développement durable ».*

1. Le positionnement de l'emplacement réservé n°ER6 à Beauregard

L'ER6 à Beauregard qui a pour objet l'emplacement d'un parking est actuellement positionné sur la parcelle AK 2 (zone agricole). L'emplacement de cet emplacement réservé a fait l'objet d'une erreur de retranscription graphique depuis la version arrêtée du PLUi. L'ER6 avait été identifiée sur la parcelle AK 210 (zone agricole). La situation de cet emplacement réservé ne prévoit ni construction ni aménagement dur sur cette parcelle.

2. L'emplacement de l'élément de petit patrimoine EP092_7 à Esclauzels

La cazelle identifiée comme élément de petit patrimoine EP092_7 à Esclauzels n'est pas positionnée sur la parcelle B 276 mais sur la parcelle D 276. Il s'agit d'une erreur de retranscription graphique.

3. Le zonage du camping à Limogne-en-Quercy

Le camping de Limogne-en-Quercy, sur les parcelles AS 414 et AS 415 est actuellement classé en zone naturelle (N). Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation et conduit à une contradiction évidente avec les intentions du PLUi qui sont bien de pérenniser l'activité de tourisme loisir sur ce site. Il est proposé que ces parcelles soient identifiées en zone naturelle de loisir (NI).

4. La zone commerciale de la route de Cahors à Limogne-en-Quercy

Sur les parcelles AS 137 et AS 138, une zone commerciale existante a été identifiée sur le règlement graphique comme un secteur urbain correspondant « aux quartiers récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires » (Uc). Or ce zonage est en contradiction évidente avec l'occupation et la vocation des parcelles qui devraient être identifiées comme zone urbaine « à vocation d'activité, de commerces et de services » dont les règles visent à assurer : le maintien et la poursuite des activités existantes, l'installation en densification et remplacement d'activités nouvelles, la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

5. La zone artisanale de la Balme à Limogne-en-Quercy

La zone artisanale de La Balme est identifiée sur le règlement graphique en zones Ub pour les parcelles AZ 393, AZ 513, AZ 514 et AZ 421, en zone Uc pour la parcelle AZ 511 et en zone N pour les parcelles AZ 512 et AZ 383. Les parcelles ont fait l'objet d'une erreur manifeste d'appréciation et doivent être reclassées en Ux : entièrement pour les parcelles AZ 393, AZ 511, AZ 513, AZ 514, AZ 421 et partiellement, (environ 400m²), pour les parcelles AZ 512 et AZ 383. Ces modifications ne changent pas l'économie générale du projet.

6. La correction de l'erreur de retranscription du changement de zonage entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi à Montdoumerc

Entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi, une modification avait été validée par la commission d'enquête ainsi que la CCPLL mais n'a pas été retranscrite sur le règlement graphique. Cette modification a pour objet de corriger cette erreur matérielle. Il s'agit ainsi de lever une réserve posée par la commission d'enquête.

Aux pages 156 et 157 du Rapport final de la commission d'enquête, il est spécifié que la commune de Montdoumerc a émis une requête (n°124) dont l'un des objets est le suivant :
« Parcelle ZD 115 achetée fin 2022 au prix du terrain constructible en vue de mise en place des équipements d'intérêts publics. Demande donc le maintien zone constructible. Demande la suppression de la zone 2AU sur la parcelle ZC 33 de manière à rester dans l'enveloppe d'urbanisation impartie à la commune. »

Ce à quoi la CCPLL et la Commission d'enquête ont répondu :

- Observations et propositions de la CCPLL : « avis positif sur le maintien de la parcelle ZD115 en constructible et la suppression de la parcelle ZC 33 en zone 2AU. »

- « Commentaire de la CE : *la commission est également favorable au maintien de la parcelle ZD 115 en constructible et la suppression de la parcelle ZC 33 en zone 2AU. Afin d'assurer cet engagement de la CCPLL, ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.* »

La parcelle ZC33 est reclassée en zone A du PLUi et la parcelle ZD115 est reclassée en zone 2AU du PLUi. A l'issue de l'échange de zonage, la zone A gagne 1,2 ha au détriment de la zone 2AU.

7. La zone artisanale de Saint-Martin-Labouval

Au même titre que les erreurs d'appréciations sur la commune de Limogne-en-Quercy, le changement de zonage de Uc à Ux est nécessaire pour être en adéquation avec l'usage des parcelles C 634, C 635, C 636 pour partie, C 955 et C 639 (zone artisanale).

B. Le soutien du développement des EnR en zone agricole à Concots

Les parcelles A 529 et A 530, classées en zone A à Concots ont été identifiées en zone d'accélération EnR grâce au travail et la réflexion de la collectivité autour des EnR. La modification simplifiée étant possible pour encourager le développement des EnR en zone A, les parcelles A 529 et A 530 ainsi qu'une partie de la parcelle A 528 doivent être classées en zone naturelle photovoltaïque (Npv). C'est le seul zonage qui permet le développement de photovoltaïque au sol dans le règlement du PLUi en vigueur.

C. La suppression de l'emplacement réservé n°ER57 à Limogne-en-Quercy

La modification simplifiée permet de plus une mise à jour des emplacements réservés, par la suppression de l'emplacement réservé n°57 sur la parcelle BC 58, dont la destination portait sur la création d'un parking, n'a plus de fin utile. Un autre emplacement est en cours d'acquisition par la commune de Limogne-en-Quercy pour cette même destination. La municipalité souhaite à ce titre actualiser le document en supprimant cet emplacement qui n'a plus lieu d'être conservé. La volonté de la municipalité est de rendre de nouveau constructible pour de l'habitation ce terrain classé en zone Ub (zone urbaine correspondant aux faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches)

D. L'ajout de l'emplacement réservé n°ER83 à Saint-Martin-Labouval

Afin de permettre la Renaturation et la création d'une zone sauvage protégée liée au lac de Nougayrac, l'emplacement réservé n°ER83 a été créé sur la parcelle E 381 sur une surface de 1 609m². L'ajout de cet emplacement réservé ne change pas l'utilisation actuelle de la zone.

PARTIE 3 | LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Tableau de synthèse : justification des zones et superficies correspondantes à l'échelle de la CCPLL

ZONE	Surface (ha) avant modification*	Surface (ha) après modification
2AU = - 1,2 ha	7,1	5,9
AUa	1,7	1,7
AUb	14	14
AUc	31,6	31,6
AUx	10,7	10,7
Ua	167,2	167,2
Ub	247,1	246,7
Ubt	6,7	6,7
Uc	354,4	353,2
Uep	5,6	5,6
Up	43,5	43,5
Ux	21,9	23,4
Total zones U	846,4	846,4
A	14 860,5	14 861,3
Ap	12 065,4	12 065,4
Ast	1,8	1,8
Total zones A = + 0,8ha	26 948,6	26 949,4
N	6 805,1	6 802,5
Nca	64,9	64,9
NI	15,7	17,8
Np	9 684,2	9 684,2
Npv	20,9	22,4
Nst	2,6	2,6
Total zones N = + 0,4 ha	16 597,2	16 597,6

Tableau de synthèse : justification des zones et superficies correspondantes à l'échelle des communes concernées

Concots

ZONE	Surface (ha) avant modification*	Surface (ha) après modification
A = - 0,3 ha	724,7	724,4
N = - 0,2 ha	565,5	565,3
Npv = + 0,3 ha	0	0,5

Limogne-en-Quercy

ZONE	Surface (ha) avant modification*	Surface (ha) après modification
Ub = - 0,3 ha	23,9	23,6
Uc = - 0,6 ha	48,7	48,1
Ux = + 0,9 ha	6,5	7,4
N = - 2,2 ha	364,9	362,7
NI = + 2,2 ha	1,6	3,8

Montdoumerc

ZONE	Surface (ha) avant modification*	Surface (ha) après modification
2AU = - 1,2 ha	1,8	0,6
A = + 1,2 ha	906,6	907,8

Saint-Martin-Labouval

ZONE	Surface (ha) avant modification*	Surface (ha) après modification
Uc = - 0,4 ha	1	0,6
Ux = + 0,4 ha	0,6	1

PARTIE 4 | LA DOSSIER DE PLUI APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

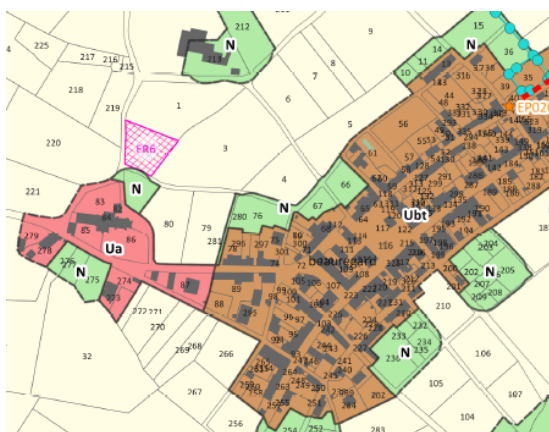
La modification simplifiée n°2 fera l'objet d'un additif placé à la fin du rapport de présentation. Cet additif reprendra l'exposé des motifs de la procédure et donnera les corrections à prendre en compte dans le rapport de présentation, ce dernier document ne sera, en effet, pas corrigé directement.

Le règlement graphique, la liste des emplacements réservés et le livret des éléments de petit patrimoine seront, quant à eux, modifiés et remplacés afin d’être facilement consultables par les pétitionnaires et les professionnels.

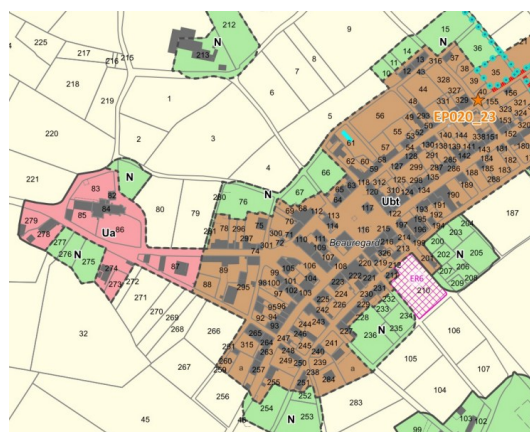
- *Les modifications apportées suite à la correction du positionnement de l'emplacement réservé n°ER6 à Beauregard*

La page 7 du *Livret 3.3.4 Emplacements réservés*, annexe du règlement, sera modifiée. La surface de la parcelle AK 210 (1955m²) remplacera la surface de la parcelle AK 2 (1595m²).

La planche du règlement graphique de la commune de Beauregard, ainsi que la planche n°34 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.



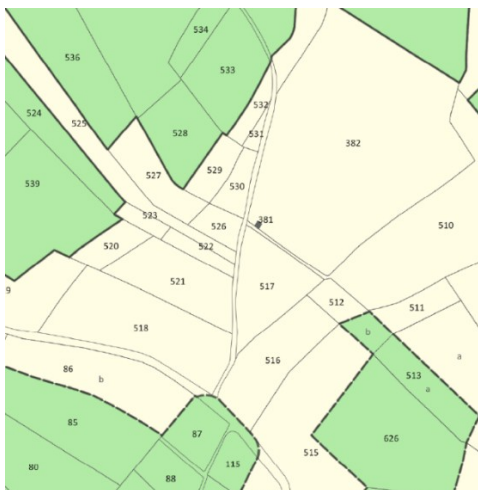
Version PLUi approuvé le 27/11/2024



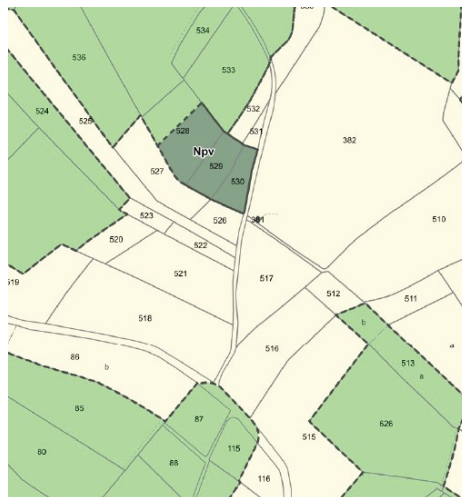
Version PLUi modifié

8. Les modifications apportées suite au classement en Npv de parcelles agricoles à Concots

La planche du règlement graphique de la commune de Concots, ainsi que la planche n°19 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.



Version PLUi approuvée le 27/11/2024

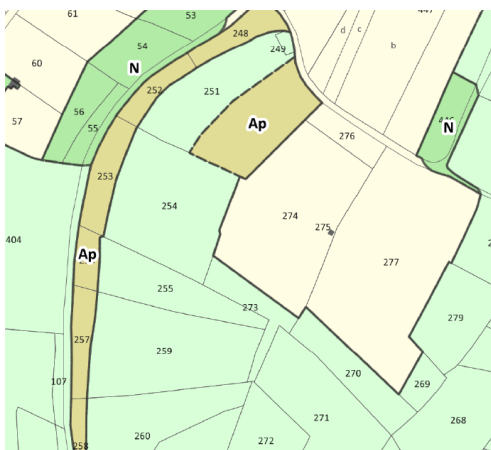


Version PLUi modifié

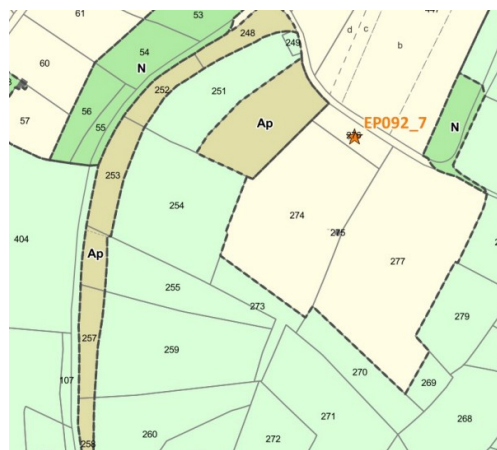
9. Les modifications apportées suite à la correction de l'emplacement d'un élément de petit patrimoine à Esclauzels

La page 9 du Livret des Eléments de patrimoine de la commune d'Esclauzels sera modifiée. La référence cadastrale B 276 sera remplacée par D 276.

La planche du règlement graphique de la commune d'Esclauzels, ainsi que la planche n°12 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.



Version PLUi approuvée le 27/11/2024

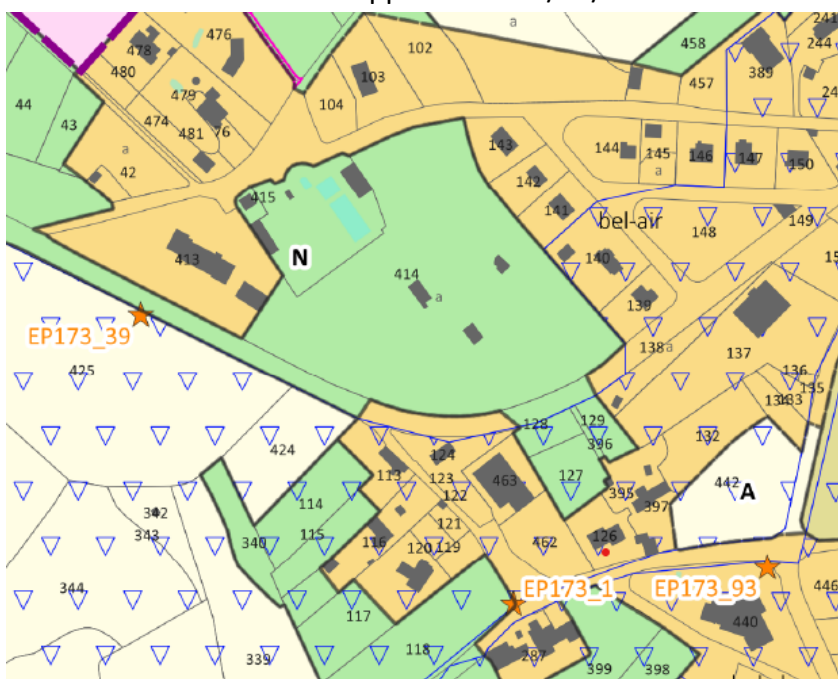


Version PLUi modifié

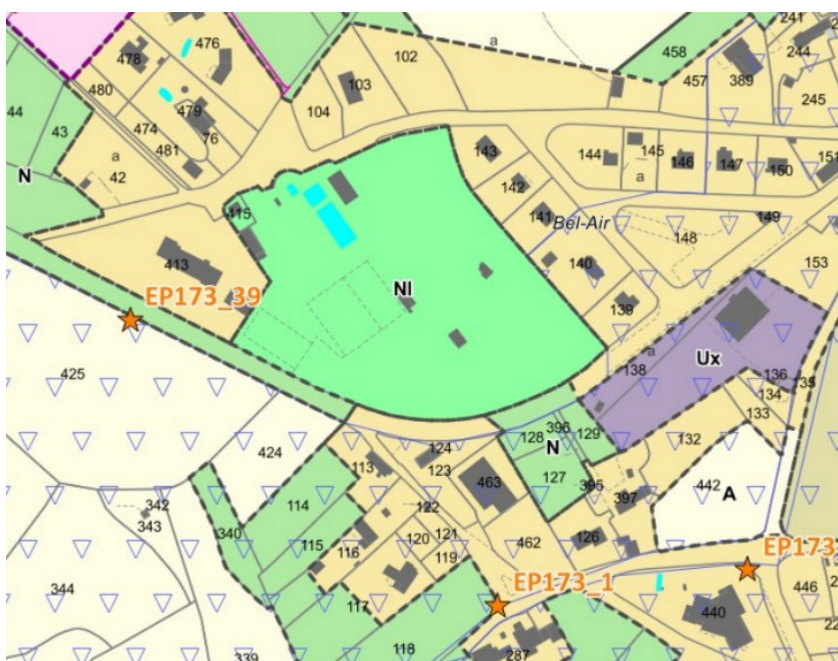
10. Les modifications apportées suite à la correction du zonage du camping et de la zone commerciale de la route de Cahors à Limogne-en-Quercy

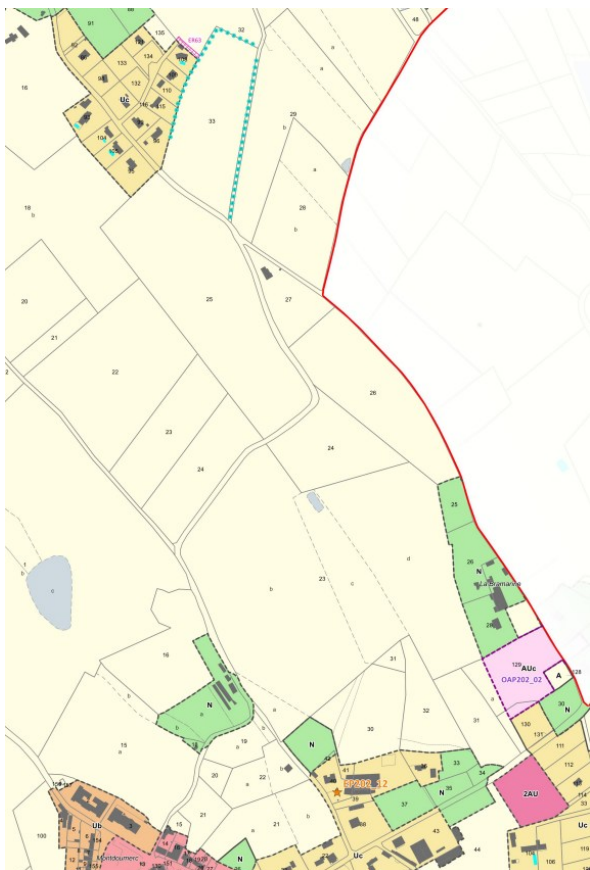
La planche du règlement graphique de la commune de Limogne-en-Quercy, ainsi que la planche n°32 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.

Version PLUi approuvé le 27/11/2024

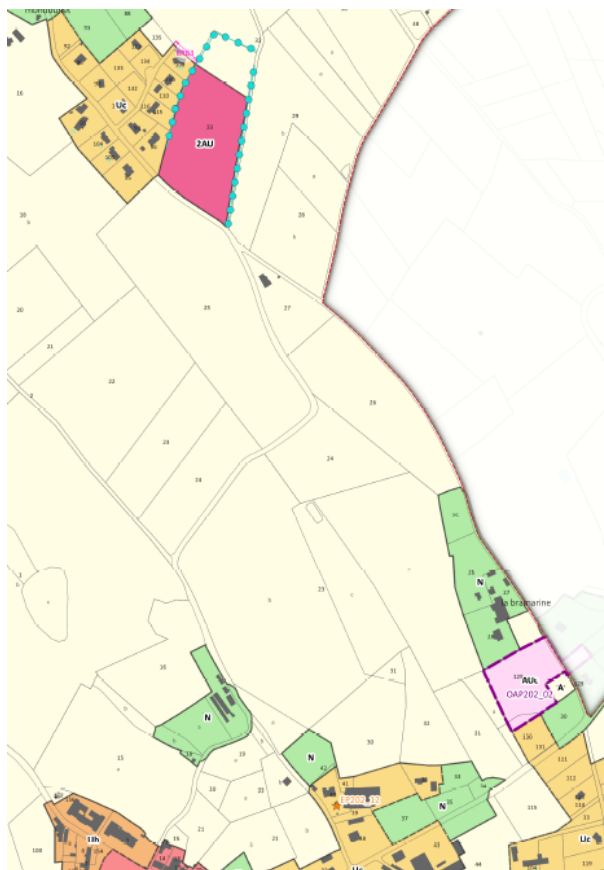


Version PLUi modifié





Version PLUi approuvé le 27/11/2024

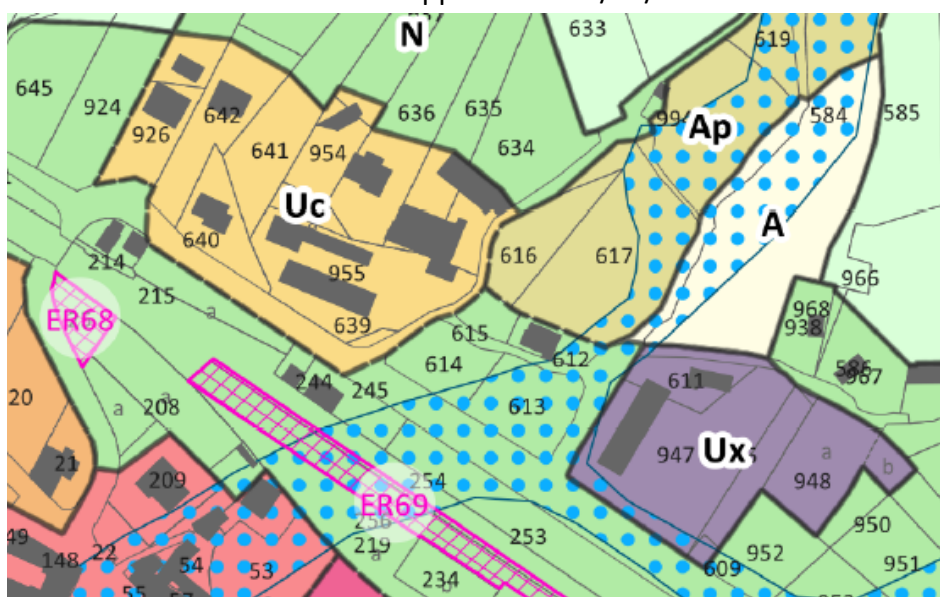


Version PLUi modifié

13. Les modifications apportées suite à la correction du zonage de la zone artisanale de Saint-Martin-Labouval

La planche du règlement graphique de la commune de Saint-Martin-Labouval, ainsi que les planches n°31 et n°25 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.

Version PLUi approuvée le 27/11/2024



Version PLUi modifiée

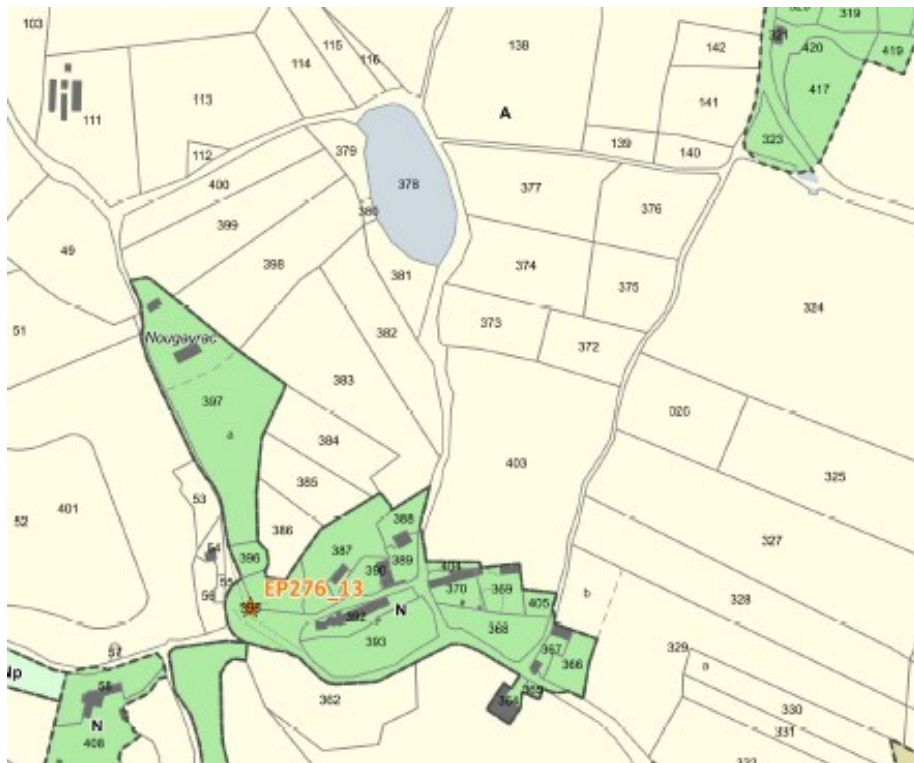


14. Les modifications apportées suite à la création de l'ER83 à Saint-Martin-Labouval

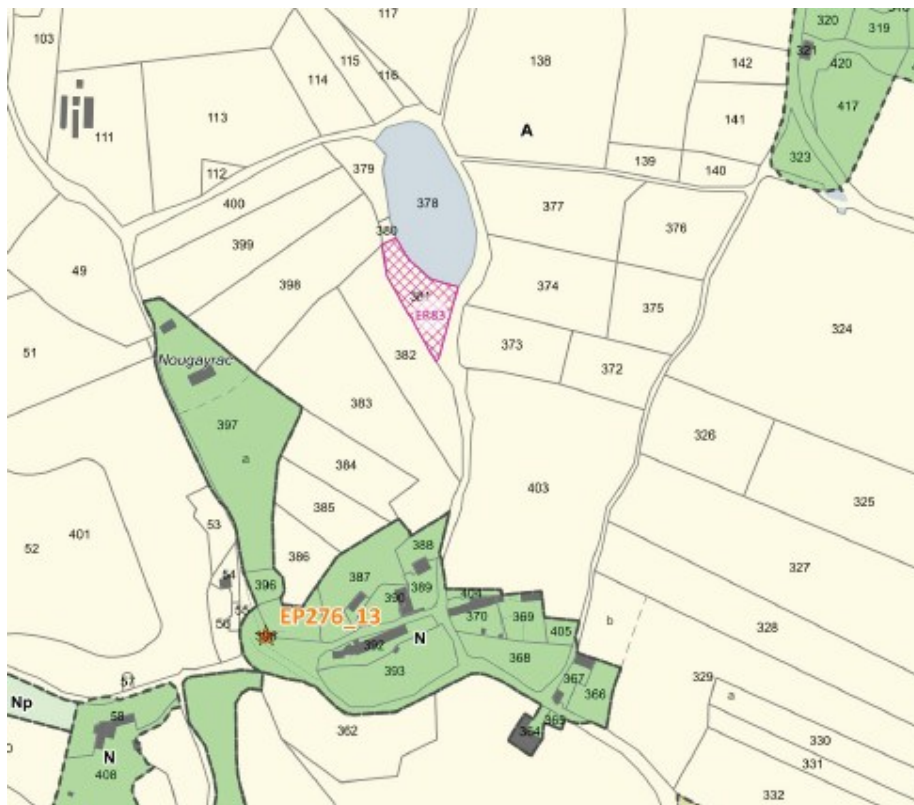
La planche du règlement graphique de la commune de Saint-Martin-Labouval, ainsi que les planches n°31 et n°25 du règlement graphique à l'échelle de la CCPLL seront modifiées.

La page 15 du *Livret 3.3.4 Emplacements réservés*, annexe du règlement, sera modifiée avec la création d'une ligne correspondant à l'emplacement ER83.

Version PLUi approuvé le 27/11/2024



Version PLUi modifié



PARTIE 5 | JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modifications apportées au règlement écrit et au plan de zonage (erreurs matérielles, adaptations mineures de prescriptions), sont minimales et n'impactent donc pas la compatibilité du projet avec le PADD.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Les autres modifications de zonage effectuées (erreurs matérielles, adaptations mineures de prescriptions) sont minimales et donc sans impact.