



Réunion Publique
Présentation de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
À Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Sainte-Alauzie
4 et 5 juillet 2022 | 18h30



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

- Document d'urbanisme
- Projet pour le territoire
- Il donne des règles à la parcelle
- Il propose des orientations
- Pour les 12 ans à venir, sur toute la communauté



Le PLU Intercommunal doit trouver l'équilibre entre les exigences à appliquer et les enjeux de la communauté et des communes

RAPPEL SUR LE PROJET PORTE PAR LE PLUI

Le PADD : cœur du PLUi



Bassin de vie de
Fumel

Bassin de vie de
Prayssac/Puy-l'Evêque

Prayssac

Cahors

Sauzet

Tournon d'Agenais

vers Agen

RD 656

RD 653

RD 820

A20

échangeur
Cahors Sud

Bassin de vie de
Montcuq

MONTCUQ

Lauzerte

vers l'A62

Bassin de vie de
Castelnau-Montrâtier

CASTELNAU-
MONTRATIER

Caussade

vers Montauban

Bassin de vie de
Caussade

Dynamiques et influences du Quercy Blanc

— — — Secteur en déclin démographique

Vulnérabilité démographique et économique des bourgs centres

Secteur dynamique influencé par le desserrement de Cahors

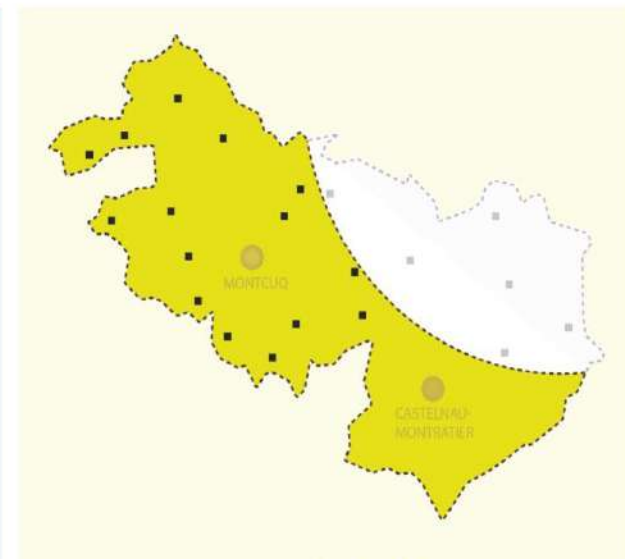
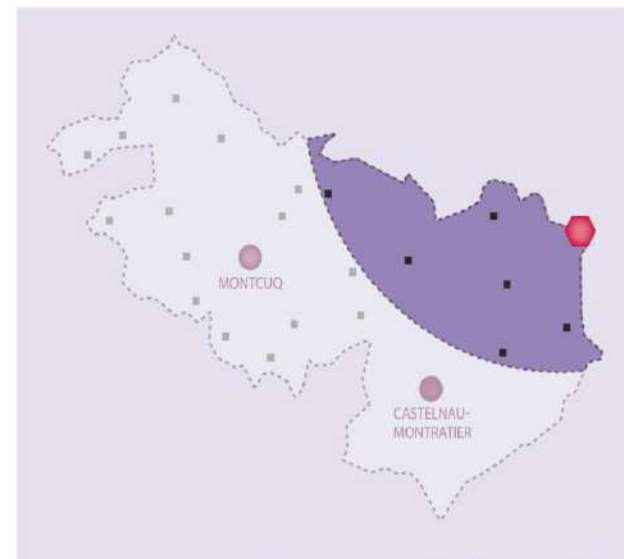
Zone économique d'intérêt régional
Cahors Sud en cours de développement

Risque de création d'un effet d'écran territorial lié à la proximité de Cahors

Bassins de vie de proximité donnant accès aux services et équipements courants

Pôles d'équilibre identifiés par le SCOT à renforcer sur le Quercy Blanc

3 entités territoriales aux dynamiques socio-économiques différentes



Le diagnostic révèle ainsi trois espaces aux dynamiques différentes :

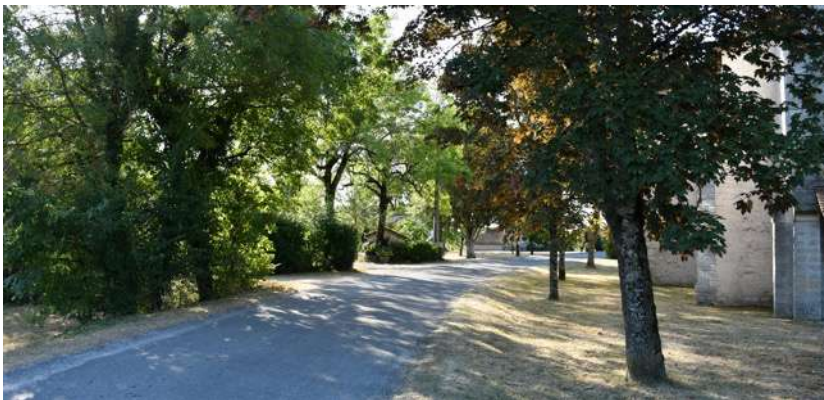
- Les deux pôles de Castelnau-Montratier et Montcuq qui subissent une forte baisse de population.
- Les communes du Nord-Est, sous influence du bassin de Cahors qui gagnent en population.
- Les communes rurales, plus isolés, perdent en population.



Les enjeux identifiés à traduire dans le projet

- Une **qualité de paysages** à préserver, du grand paysage au paysage habité du quotidien.
- Un **vieillissement de la population**, qu'il faut accompagner et réduire.
- Une offre de **logements peu diversifiée**, à étoffer pour tenir compte du vieillissement et retenir les nouveaux arrivants.
- Une **vocation agricole forte**, à valoriser, diversifier et pérenniser.
- Des **entreprises nombreuses**, dont il faut accompagner le maintien et la transmission.
- Une **économie présente et artisanale** à étoffer et diffuser sur l'ensemble du territoire.
- Des **potentialités touristiques** fortes et sous exploitées, à structurer et étoffer en termes de capacités d'hébergement.
- Une **offre commerciale et de services fragile** et concentrée sur les bourgs, qu'il faut valoriser pour maintenir l'équilibre et l'attractivité du territoire.

Qualité des implantation et des aspects pour les paysages du quotidien



Agriculture et biodiversité au service des grands paysages



Les objectifs chiffrés à respecter

Projet 2022-2034			
	Ordres de grandeur compatibles avec les valeurs du SCoT		
Logements à produire	650	535 constructions neuves	
		70 Changements de destinations	
		45 logements vacants	
Superficie constructible ajoutée (ha)	63	Ouverte : 41	Fermée : 22



En conclusion: le Quercy Blanc à la croisée des chemins pour réinventer un territoire

Le Quercy Blanc, valoriser les potentiels et accompagner les dynamiques

RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE

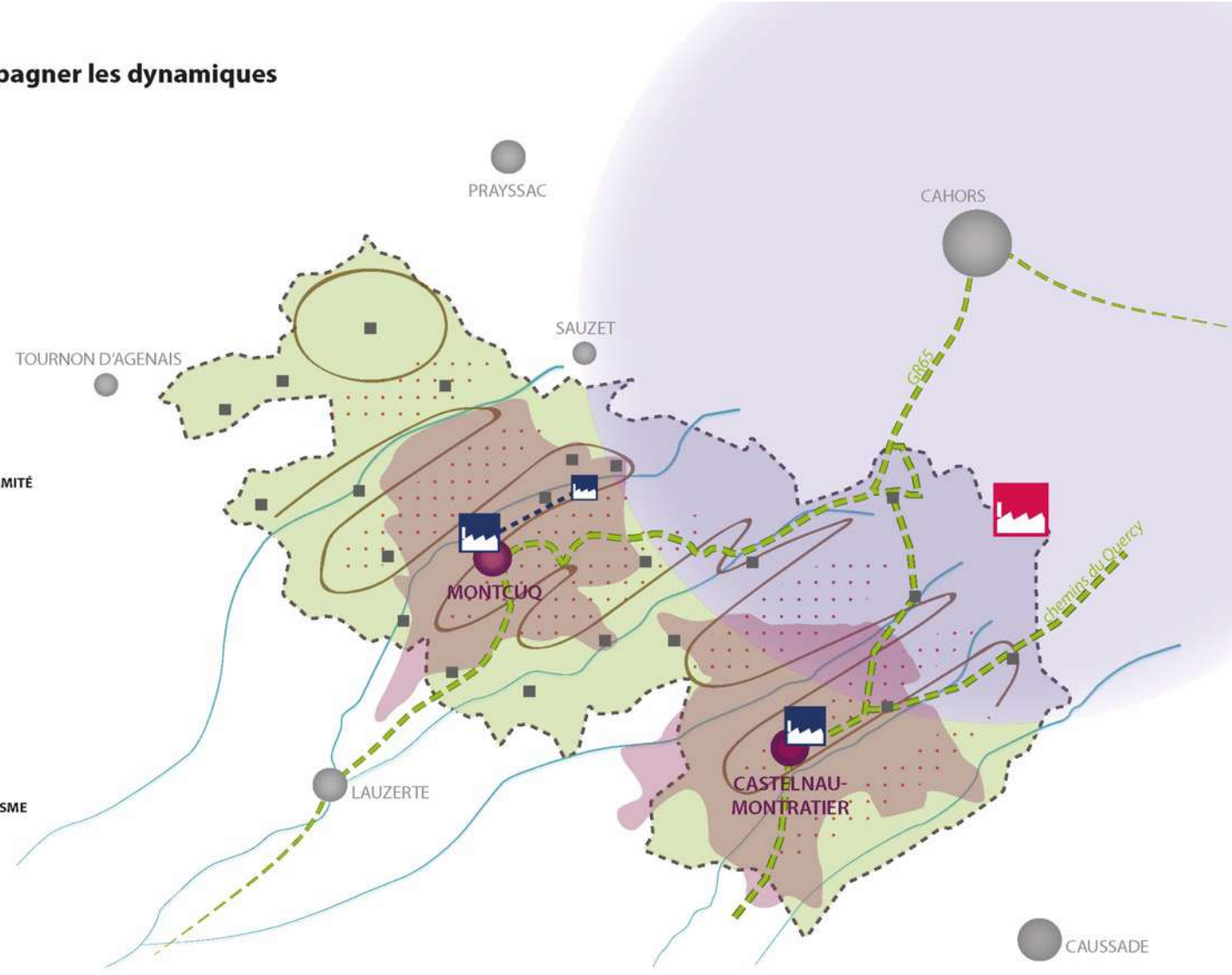
-  Pôles d'équilibre du SCOT à renforcer
-  Secteurs à 10 min. en voiture des pôles à privilégier
-  Permettre le développement des communes rurales
-  Accompagner la dynamique du secteur influencé par l'agglomération de Cahors

FAIRE DES ZONES D'ACTIVITES ET DE L'ECONOMIE DE PROXIMITE LE MOTEUR DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

-  Poursuivre le développement de la ZIR Cahors Sud
-  Développer les zones d'activités d'intérêt SCOT dont le dipôle économique de Montcuq et Barguelonne-en-Quercy
-  Favoriser le développement d'une économie présentielle dans les villages

VALORISER LE TRIPTYQUE PAYSAGES-AGRICULTURE-TOURISME

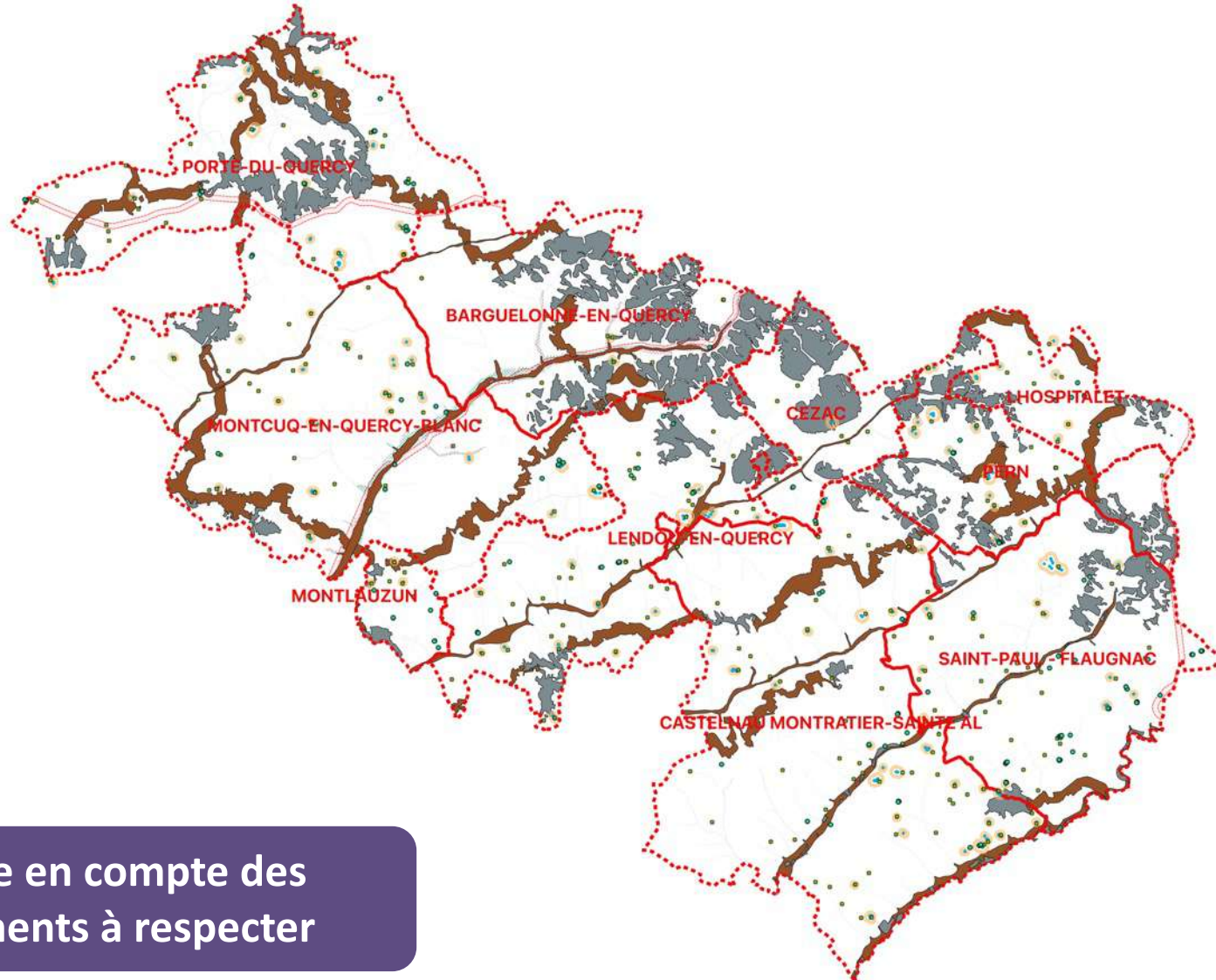
-  Valoriser les paysages et l'agriculture des serres
-  Gérer les covisibilités offertes par les coteaux et les sensibilités environnementales
-  Concilier vallées fertiles et vallées habitées
-  Faire des chemins de grande itinérance la colonne vertébrale du projet touristique



LES OUTILS POUR APPLIQUER LE PROJET :

Le zonage : la carte du PLUI





Prise en compte des
éléments à respecter



Le pourquoi des zones

Zone Ne : priorité à la préservation des enjeux de biodiversité

Zone Ae : priorité à la préservation des enjeux de biodiversité

Zone Ap : toutes constructions interdites hormis équipements publics, annexes et extensions

Zone AU : constructions à usage d'habitations autorisées

Zone Ub : constructions autorisées dans le respect prioritaire de l'implantation et de la volumétrie

Zone Up : constructions principales neuves interdites annexes, extensions et changements de destination

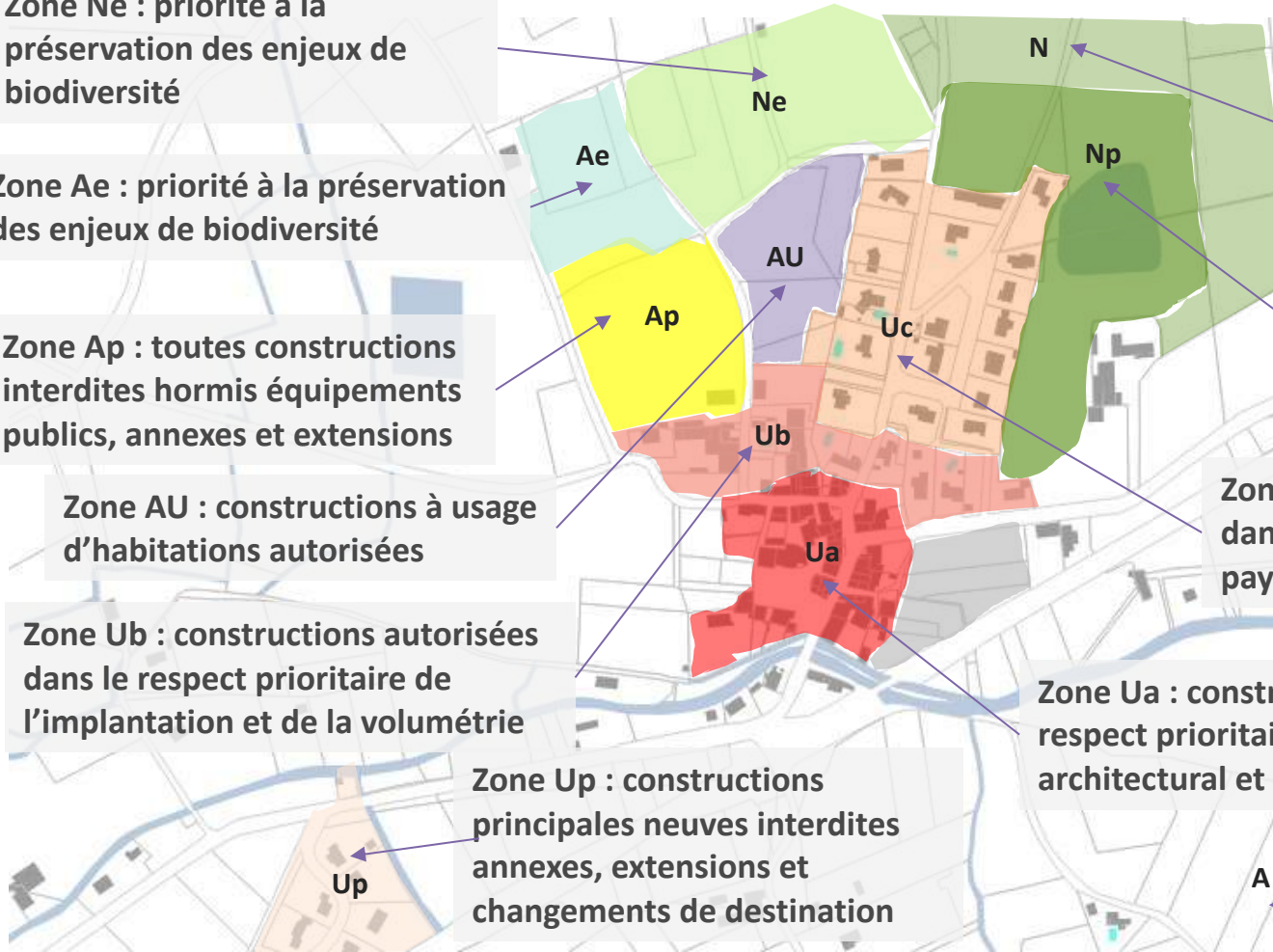
Zone N : bâtiments agricoles et forestier soumis à des conditions particulières

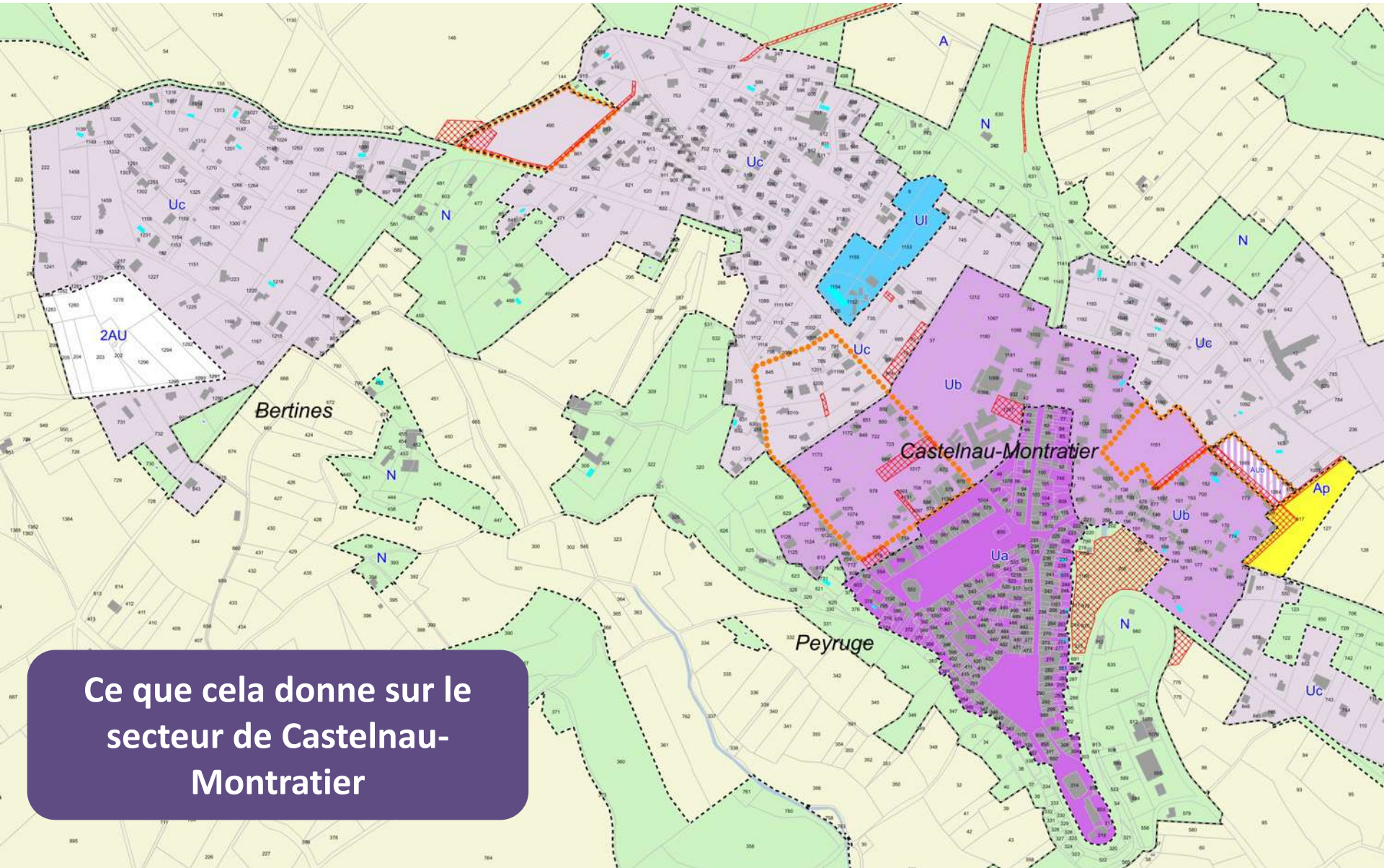
Zone Np : toutes constructions interdites hormis équipements publics, annexes et extensions

Zone Uc : constructions autorisées dans le respect de l'intégration paysagère

Zone Ua : constructions autorisées dans le respect prioritaire du patrimoine architectural et urbain

Zone A : bâtiments agricoles soumis à des conditions particulières





Ce que cela donne sur le
secteur de Castelnau-
Montratier



LES OUTILS POUR APPLIQUER LE PROJET :

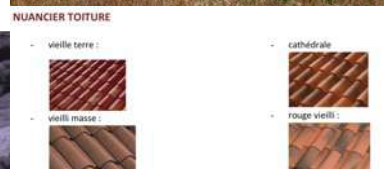
Le règlement écrit : les règles pour chaque zone



Zone Ua	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et identitaire	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses	Respecter les caractères urbains existants, porter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements
Zone Ub	Intention	Typologie	Modalités
Forte valeur patrimoniale et identitaire	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Faubourgs des villes, quartiers et Mas de villages, hameaux anciens lâches	Respecter les caractères urbains existants. Favoriser la densification. Porter attention aux alignements, aux implantations, à la densité.
Zone Uc	Intention	Typologie	Modalités
Valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité	Densifier et développer par du résidentiel. Améliorer le cadre d'habitat, les fonctionnements et les liens externes.	Quartiers récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires,	Permettre l'architecture innovante et de transition. Faciliter les modes doux et les espaces publics. Traitement paysagers des parcelles et des lisières.



Les logiques des règles



La traduction concrète des règles



LES OUTILS POUR APPLIQUER LE PROJET :

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) : les schémas pour urbaniser les zones constructibles

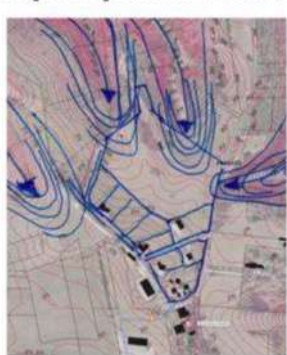




Etapes non exhaustives pour penser l'élaboration d'une OAP pour un nouveau quartier en continuité d'un espace habité existant



1- L'existant :



2- La structure du paysage



3- Limites et accès



4- L'ossature paysagère du projet

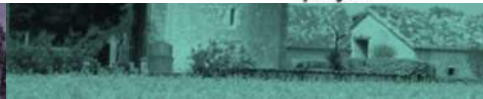


**5- De l'îlot à la parcelle
Densité/orientation/répartition/**

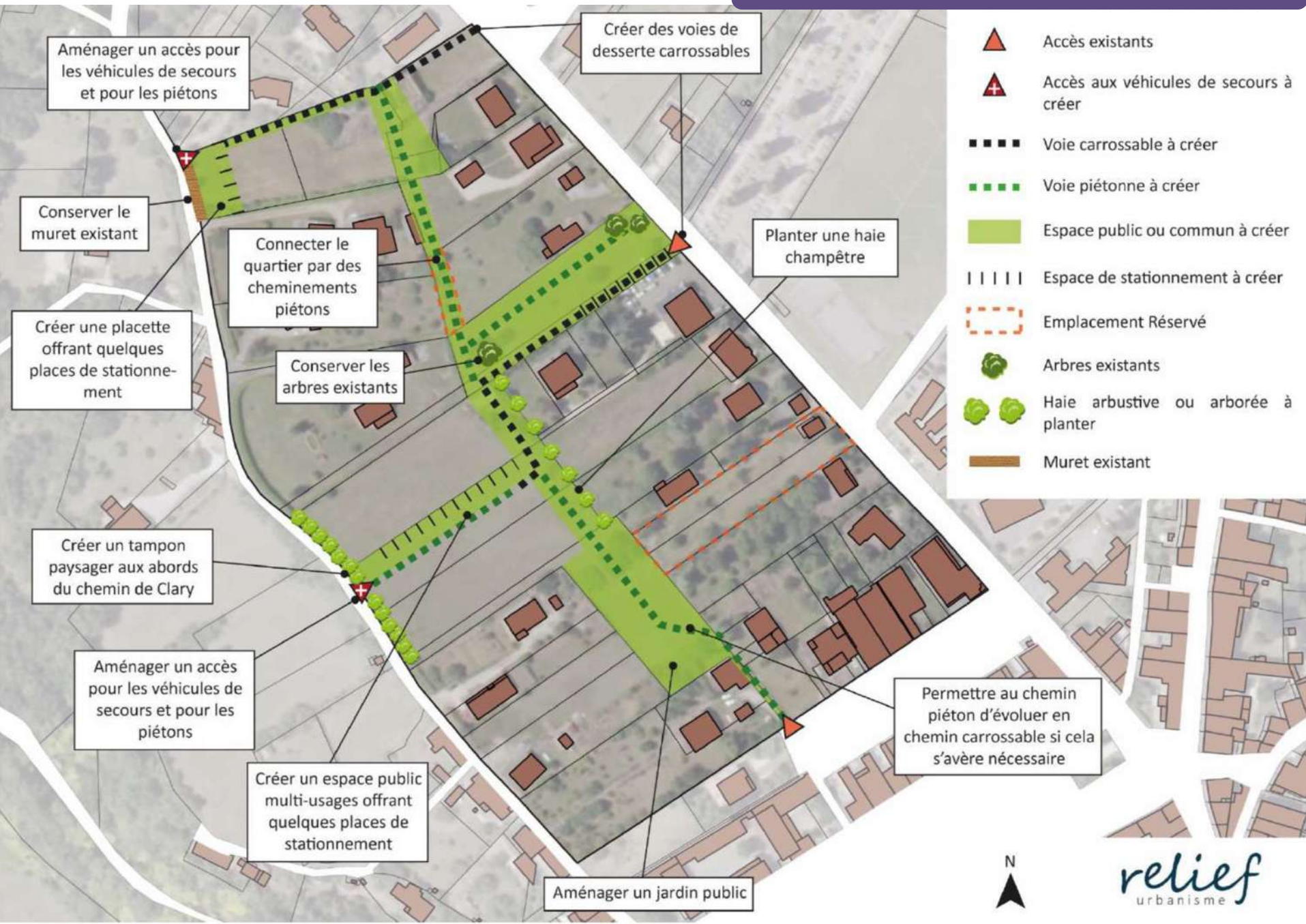


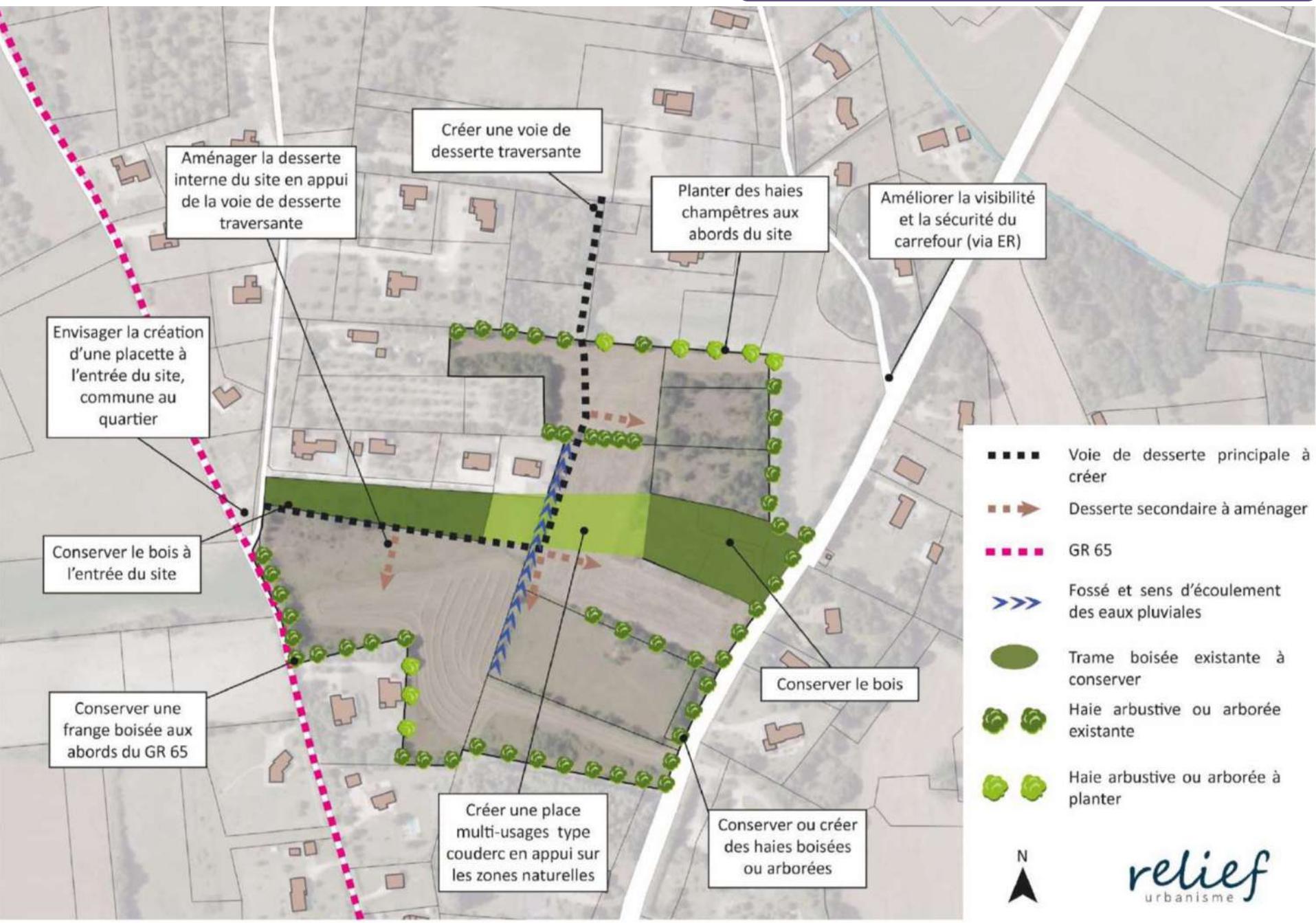
6- Implantation des construction

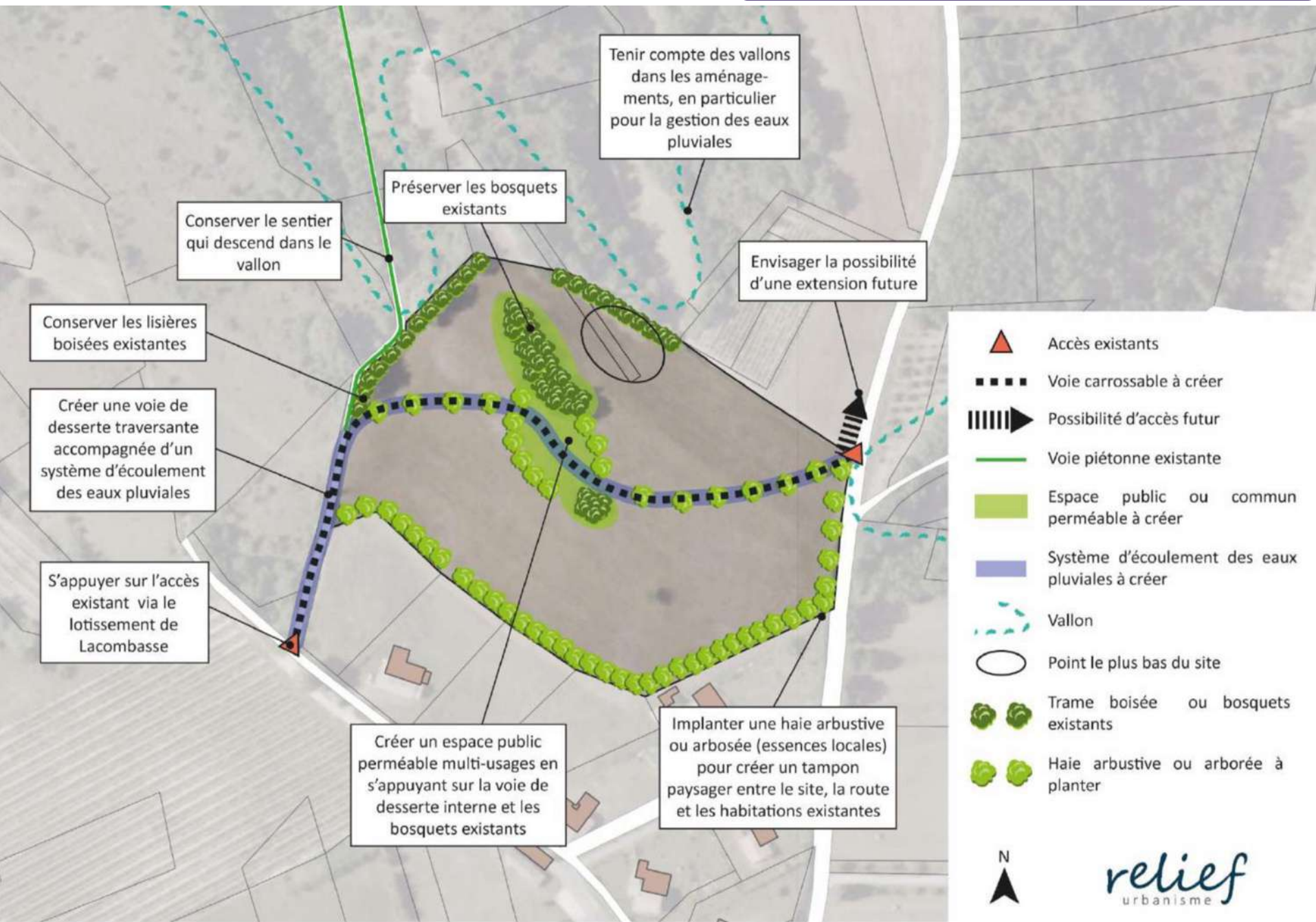
Intercommunal

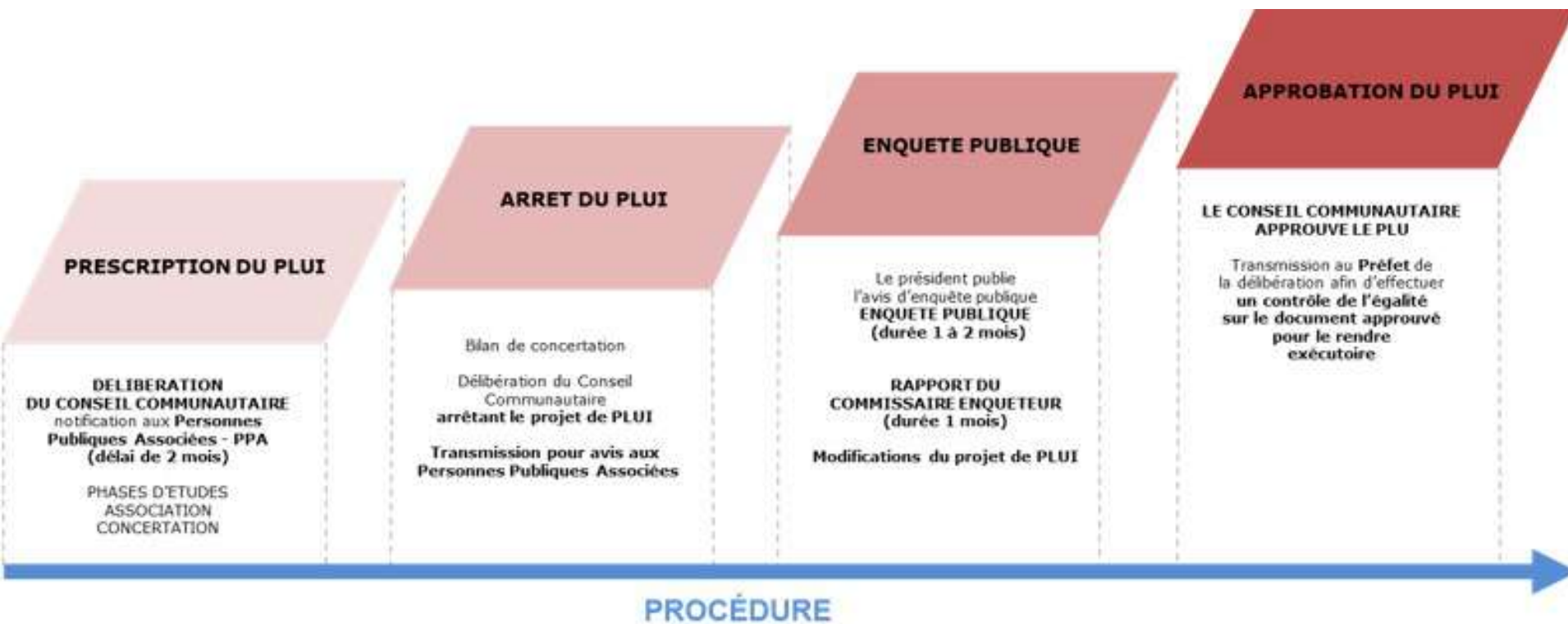


Une application au cas par cas









Merci de votre attention et place aux débats !

