



QRGA  
Communauté  
de communes



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AGENCE DE L'EAU  
ADOUR-GARONNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC DU MINISTÈRE  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## Pièce II Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	07-11-2012	28-06-2016	24-10-2017
Modification n°1	20-06-2019	08-10-2019	22-01-2020
Modification simplifiée n°1	25-08-2020	19-10-2020	26-01-2021
Modification simplifiée n°2	05-02-2021	31-08-2021	07-12-2021
Modification n°2	05-02-2021	09-05-2022	27-09-2022
Modification n°3	27-06-2024	05-02-2025	20-05-2025



**Préambule – le contenu du PADD**

**3**

**Objectif n° 1 - Maintenir de la vie et favoriser l'accueil de nouvelles populations et le renouvellement des générations sur le territoire agricole du Quercy Rouergue et des gorges de l'Aveyron**

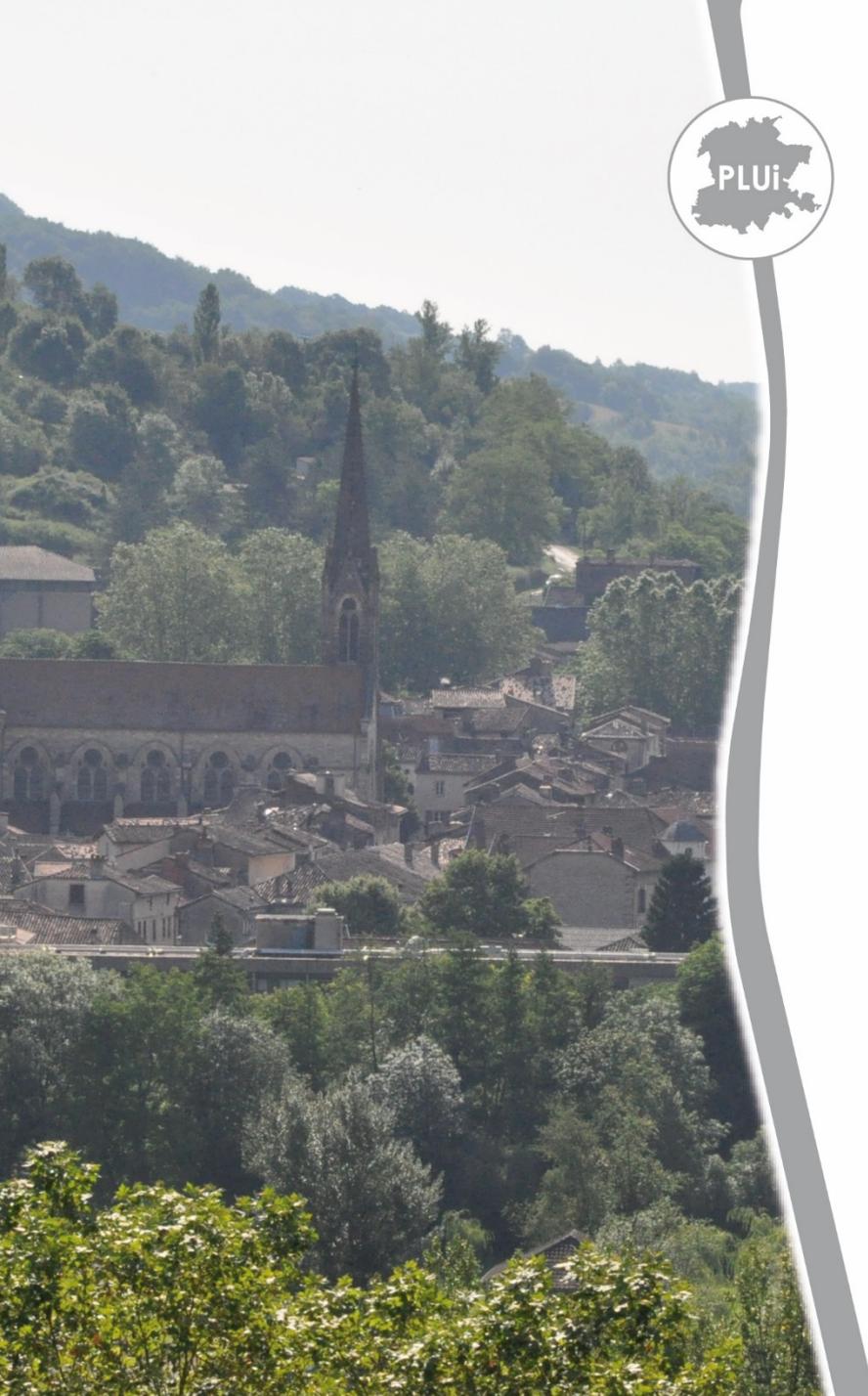
**6**

**Objectif n° 2 - Impulser et accompagner l'accueil de populations nouvelles et l'équilibre générationnel par la mise en œuvre d'actions en faveur de l'agriculture, des emplois, de l'habitat, des équipements et des mobilités**

**11**

**Objectif n° 3 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel, atouts majeurs de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du Quercy, Rouergue et des gorges de l'Aveyron**

**24**



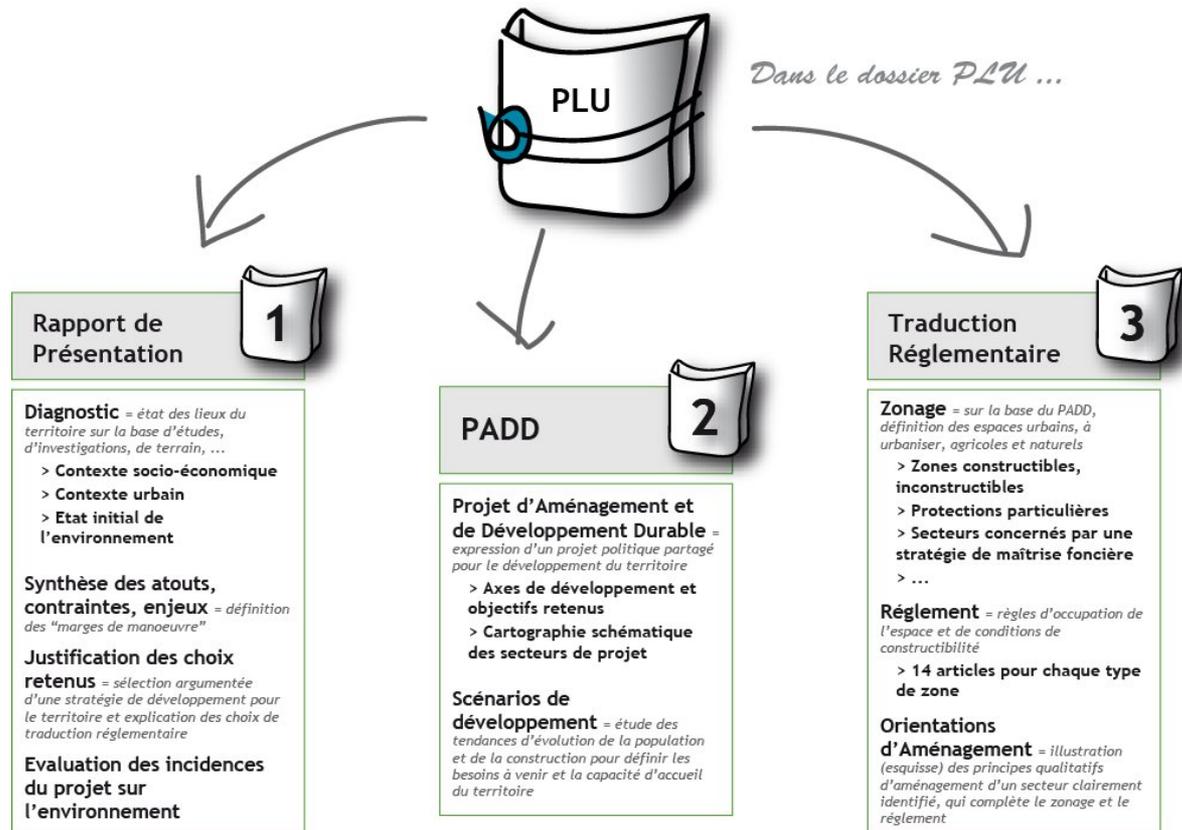
# PREAMBULE

## Le contenu du PADD

# Préambule – le contenu du PADD

## Un document indirectement opposable mais clarifiant les objectifs de la communauté de communes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent traduire le projet. Par ailleurs, le PADD, à travers le débat qui sera porté au sein du Conseil Communautaire, vise à clarifier la finalité du PLU, les ambitions et les orientations d'aménagement pour les prochaines années. En cela, le PADD doit constituer un véritable projet politique pour le territoire du Quercy, Rouergue et des Gorges de l'Aveyron.



## Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire

Le PADD est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement), puis la Loi ALUR du 24 mars 2014, marquent une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire intercommunal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal en matière de politiques :

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- D'habitat
- De transports et de déplacements
- Les réseaux d'énergie
- De développement des communications numériques
- D'équipement commercial
- De développement économique et de loisirs

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue en cela le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.



# OBJECTIF N°1

**Maintenir de la vie et  
favoriser l'accueil de  
nouvelles populations et  
le renouvellement des  
générations sur le  
territoire agricole du  
Quercy Rouergue et des  
gorges de l'Aveyron**

# Les principaux axes du projet



**1** MAINTENIR DE LA VIE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON



**2** IMPULSER ET ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES ET L'EQUILIBRE GENERATIONNEL PAR LA MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE, DES EMPLOIS, DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS ET DES MOBILITES

**3** PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL, ATOUS MAJEURS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON

**1.** ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EN QUERCY ROUERGUE ET GORGES DE L'AVEYRON

**2.** PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE JOUER UN ROLE DANS UN AMENAGEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON

# 1. ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EN QUERCY ROUERGUE ET GORGES DE L'AVEYRON



PLUi

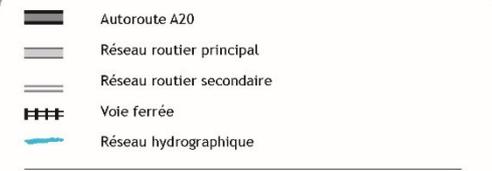
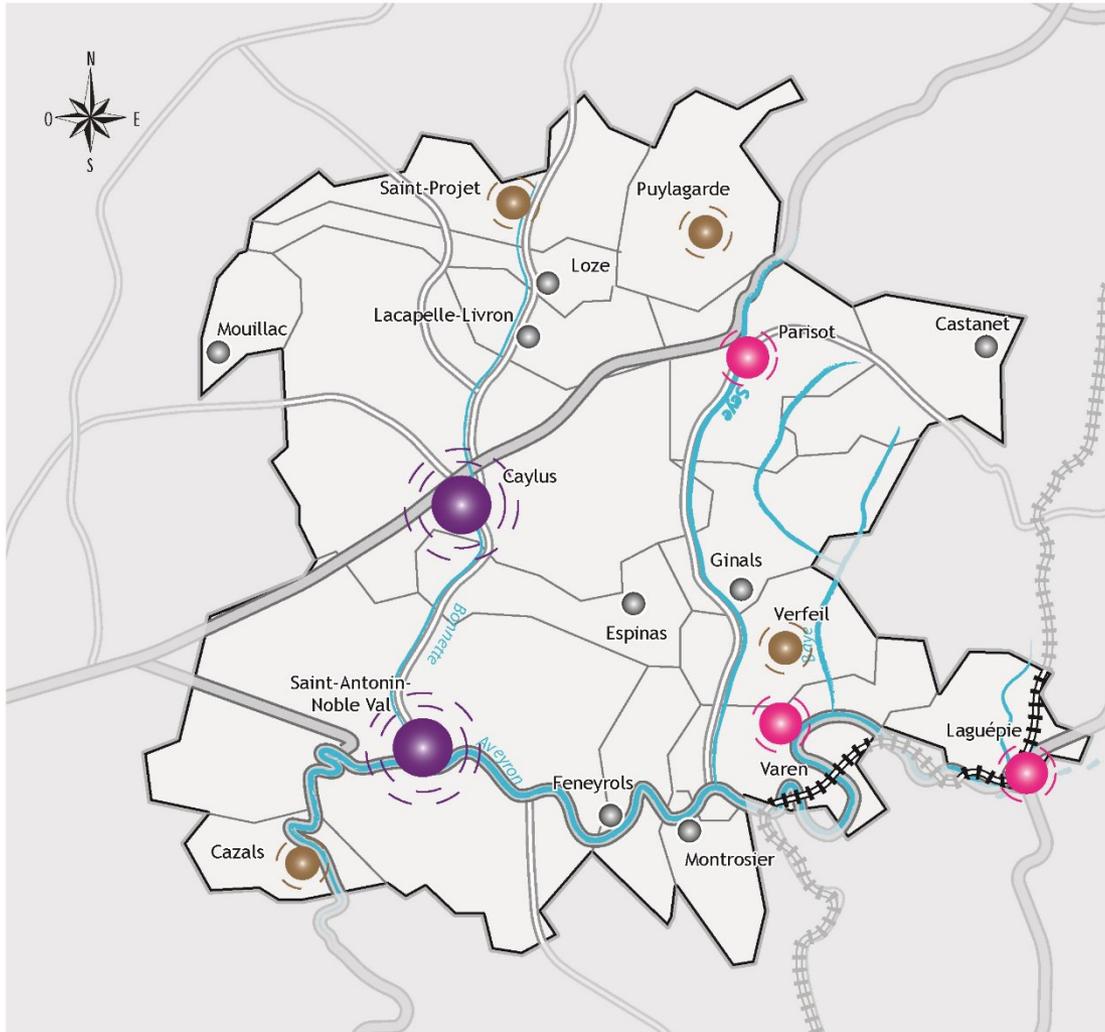
Après avoir connu une baisse de population continue depuis les années 1960, notre territoire intercommunal retrouve globalement une dynamique positive depuis la fin des années 1990. Toutefois, ce regain timide ne permettrait pas d'envisager un renouvellement des actifs et donc de conserver une viabilité de l'ensemble de notre territoire agricole tant pour entretenir son patrimoine que pour permettre d'y maintenir voire installer les équipements et services nécessaires à la population. Contrairement à de nombreux territoires faisant face à de fortes pressions d'urbanisation, notamment sur et autour de Montauban, la Communauté de Communes du Quercy, Rouergue et des Gorges de l'Aveyron lutte pour maintenir un seuil de population nécessaire pour que ce territoire agricole reste vivant et viable. Compte tenu du vieillissement important de la population, le PLU intercommunal doit permettre aux jeunes du territoire de pouvoir y rester et doit veiller à favoriser l'installation de nouveaux actifs.

Les choix retenus pour les 9 prochaines années (2016-2025) visent à répondre à deux objectifs majeurs à l'échelle de la Communauté de Communes du Quercy, Rouergue et des Gorges de l'Aveyron :

**Soit au total 630 logements à produire (neuf et réhabilitation) sur 2016-2025 à l'échelle intercommunale**

Le maintien de la population actuelle du territoire est un objectif prioritaire et minimum à atteindre. La stabilité du poids de population est une condition nécessaire pour maintenir le tissu économique et social et favoriser son développement. Mais, le territoire a également vocation à accueillir de nouvelles populations. Pour y parvenir, il s'agira d'être en capacité de répondre à diverses attentes en matière d'équipements, de services, d'emplois, de logements, de transports, ...

## 2. PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE JOUER UN RÔLE DANS UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON



Permettre à chaque commune de jouer un rôle dans un aménagement équilibré du territoire du Quercy, Rouergue et des Gorges de l'Aveyron

-  Renforcer Caylus et Saint-Antonin-Noble Val dans leur rôle de polarités d'équipements et services principales
-  Consolider les polarités d'équipements et services secondaires : Laguépie, Parisot et Varen
-  Conforter les communes comprenant une offre de services de proximité : Cazals, Puylagarde, Saint-Projet et Verfeil
-  Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les communes de Castanet, Espinas, Fenevrois, Ginals, Lacapelle-Livron, Loze, Montrosier et Mouillac

Citadia d'après fonds IGN, septembre 2013



## 2. PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE JOUER UN RÔLE DANS UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON

Même si un regain démographique a été observé à l'échelle de la communauté de communes depuis une dizaine d'années, des disparités importantes existent entre les différentes parties du territoire concernant l'accueil de population. Certaines de nos communes principalement localisées au contact de la vallée et des gorges de l'Aveyron sont davantage fragilisées en continuant parfois à perdre de la population.

L'objectif du PLU intercommunal est de créer les conditions d'un aménagement équilibré et solidaire du territoire dans lequel chaque commune aura son rôle à jouer. Le rôle structurant des bourgs-centres est primordial, tant ils rassemblent des équipements qui sont utiles et nécessaires à tous les habitants du territoire. La répartition spatiale des 630 logements en résidences principales à produire sur les 9 prochaines (soit environ 70 par an) s'appuie sur l'armature territoriale (niveau d'équipement et poids de population) et vise à :



**Renforcer Caylus et Saint-Antonin-Noble Val dans le rôle de polarités d'équipements et services principales**  
+ 15 résidences principales par an et par commune



**Consolider les polarités d'équipements et services secondaires : Laguépie, Parisot et Varen**  
+ 6 résidences principales par an et par commune



**Conforter les communes comprenant une offre de services de proximité : Cazals, Puylagarde, Saint-Projet et Verfeil**  
+ 3 à 4 résidences principales par an et par commune



**Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les communes de Castanet, Espinas, Feneyrols, Ginals, Lacapelle-Livron, Loze, Montrosier et Mouillac**  
+ 1 résidence principale tous les 2 ans à 1 résidence principale par an et par commune sur Montrosier et Mouillac  
+ 1 à 2 résidences principales par an et par commune sur les autres communes.



## OBJECTIF N°2

**Impulser et accompagner  
l'accueil de populations  
nouvelles et l'équilibre  
générationnel par la mise  
en œuvre d'actions en  
faveur de l'agriculture, des  
emplois, de l'habitat, des  
équipements et des  
mobilités**



# Les principaux axes du projet

PLUi

**1** MAINTENIR DE LA VIE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON

**2** IMPULSER ET ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES ET L'EQUILIBRE GENERATIONNEL PAR LA MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE, DES EMPLOIS, DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS ET DES MOBILITES

**3** PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL, ATOUS MAJEURS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON



1. DONNER LA PRIORITE A UNE DESSERTE NUMERIQUE SATISFAISANTE DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES
2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE
3. POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BATI VACANT ET REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN MATIERE D'HABITAT
4. CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES DU TERRITOIRE POUR REpondre AUX BESOINS ACTUELS DE LA POPULATION ET DES ENTREPRISES
5. CRÉER LES CONDITIONS POUR DEVELOPPER LES OFFRES EN TRANSPORTS ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUEL

# 1. DONNER LA PRIORITE A UNE DESSERTE NUMERIQUE SATISFAISANTE DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES



En quelques années, les usages générés par l'arrivée d'Internet et des réseaux numériques se sont fortement développés pour le grand public comme pour le monde économique : web, courrier électronique, téléphonie mobile, etc. Le haut débit et la fibre optique sont devenus des services essentiels et un critère majeur dans le choix de localisation des ménages, des entreprises, des grands équipements.

Le développement de ces services dépend de l'existence et de la qualité des infrastructures locales de communications numériques. Le diagnostic a mis en évidence une couverture partielle et très insuffisante du territoire en téléphonie mobile et Internet haut débit.

Dans un territoire éloigné des grands centres urbains et à faible densité, la mise en place de ces réseaux est une priorité. La suppression des zones blanches et l'accélération du développement du numérique haut débit sur l'ensemble du territoire constitue un impératif absolu et une condition indispensable au maintien, à l'accueil et au développement humain et économique. Des actions fortes, concentrées et mutualisées seront à engager pour améliorer la situation.

Même si le PLU intercommunal ne dispose pas de toutes les marges de manœuvres pour améliorer la desserte numérique de notre territoire, il s'agira dans la mesure du possible :

- D'assurer une desserte numérique satisfaisante de la population et des activités
- De privilégier une localisation des secteurs d'extensions urbaines, en particulier à vocation économique, sur des sites bien desservis en équipements numériques ou facilement raccordables. Par ailleurs, il conviendra d'éviter une trop forte dispersion de l'habitat de manière à créer les conditions d'un développement de la desserte numérique du territoire. La traduction réglementaire du PLU pourra également intégrer des dispositions visant à adapter les constructions pour une desserte future en très haut débit.

## 2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

### a) Conforter l'agriculture dans son rôle économique et paysager

Il est primordiale de conforter l'activité agricole dans son rôle économique et sa fonction principale qu'est la production de biens alimentaires. Garder un tissu agricole fort est un objectif contribuera à l'entretien des paysages (maintien des milieux ouverts) et donc à la sauvegarde de notre principal atout : le cadre de vie.

Les liens entre agriculture et tourisme doivent aussi être affirmés : notre agriculture a un rôle majeur à jouer pour le développement du tourisme.

Le PLU intercommunal entend ainsi :

- Faciliter les reprises-transmissions des entreprises et des exploitations agricoles, l'installation de jeunes agriculteurs et permettre la modernisation et le développement des exploitations.
- Valoriser les savoir-faire agricoles traditionnels, les produits de l'agriculture et développer l'agro-tourisme
- Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture et nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles.
- Permettre la mise en place de petites unités de méthanisation (groupement d'agriculteurs) ou autres dispositifs de valorisation énergétiques en lien avec la production agricole
- Préserver une interface de qualité entre zones agricoles et zones urbaines pour limiter les risques de conflits

## 2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

### b) Renforcer les activités artisanales, industrielles et commerciales

S'il est démontré que notre territoire peut être considéré comme un pôle d'emploi structurant, il n'en demeure pour autant fragile. Sa particularité est la taille des entreprises souvent individuelles, mais celles-ci reposent sur des projets singuliers et innovants et renvoient à un dynamisme qui atteste de l'attractivité du territoire. L'objectif du PLU intercommunal sera de trouver un cadre qui puisse permettre une souplesse en termes d'installations nouvelles et de changements de destination dans le respect du cadre juridique actuel.

Le PLU entend ainsi :

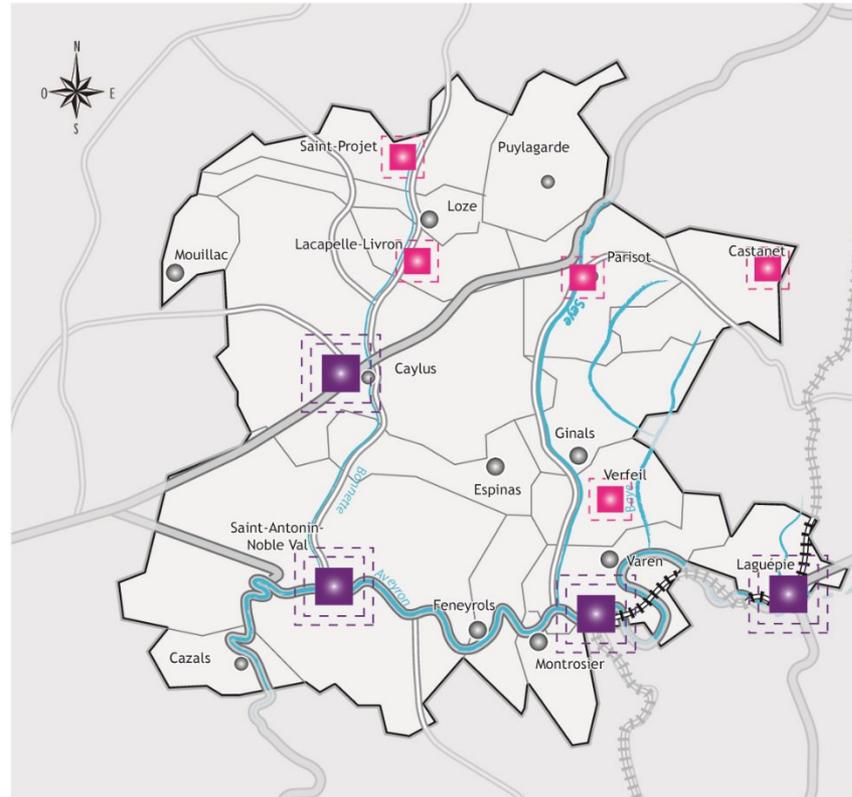
- Favoriser un développement économique valorisant les ressources locales et créateur d'emplois
- S'inscrire dans les réflexions sur la mise en place d'un centre de ressources économiques et d'hôtels d'entreprises (le premier verra le jour à Lexos)
- Développer l'artisanat notamment en lien avec le potentiel de reconquête du parc de logements vacants et accompagner les mutations vers les bâtiments « durables », favoriser le développement de niches autour de la construction durable
- Permettre le développement d'activités au sein des différentes communes (au sein des villages et hameaux ou d'anciens bâtiments agricoles par changement de destination en veillant toutefois à ce que la desserte soit satisfaisante et adaptée aux nouveaux usages).
- Définir les modalités de développement du télétravail sur le territoire
- Maintenir et développer le commerce de proximité dont le rôle est majeur et valoriser le potentiel de la demande en « consommer local » en lien avec le tourisme, les cantines scolaires ...

## 2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

### b) Renforcer les activités artisanales, industrielles et commerciales

Le PLU intercommunal entend par ailleurs conforter l'offre foncière et immobilière à vocation économique en s'appuyant sur des sites d'intérêt communautaire (Caylus, Saint-Antonin-Noble Val, Varen et Laguépie) et d'intérêt communal (Castanet, Lacapelle-ivron, Parisot, Saint-Projet et Verfeil/Seye).

L'installation d'entreprises n'aura toutefois pas vocation à se réaliser uniquement sur ces sites. Il est nécessaire de permettre aussi à des activités de s'installer dans nos villages et hameaux (sous réserve de ne pas générer des nuisances) et d'autoriser que d'anciens bâtiments puissent changer de destination en zone rurale.



Citadia d'après fonds IGN, septembre 2013



## 2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE



### c) Affirmer le positionnement touristique du territoire

La Communauté de Communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron occupe une place singulière dans le département. Situé à l'Est de celui-ci, son caractère paysager et patrimonial lui confère une attractivité touristique particulière.

Pour développer l'attrait touristique de notre territoire, il est primordial de travailler sur une identité touristique propre à QRGA.

La position « centrale » de notre territoire par rapport à des sites touristiques voisins bien identifiés (Cordes-sur-Ciel, Najac, Albi, Puycelsi, Penne, Bruniquel, etc...) doit être valorisée. Après avoir visité ces secteurs emblématiques, les visiteurs doivent pouvoir venir se « reposer » chez nous, jouir des paysages, de la qualité de vie préservée, loin des foules en profitant de sites tranquilles et secrets qui fourmillent chez nous. L'offre propre au territoire doit ainsi être promue de façon beaucoup plus affirmée en nous positionnant comme un site de grande qualité en matière de cadre de vie, de richesse en sites.

Le maintien d'une agriculture sur tout le territoire permettra le développement du tourisme dans notre zone, « poumon vert » du Tarn et Garonne et porteur d'un patrimoine historique et culturel (Saint-Antonin/Caylus/Abbaye de Beaulieu, ...). L'activité agricole a donc un rôle important à jouer dans le développement touristique local. Les choix du PLU intercommunal s'attacheront à faciliter les démarches allant dans ce sens.

Avec près du tiers du parc de logements, le poids des résidences secondaires est majeur sur le territoire et doit être pris en compte. Ce parc important contribue à augmenter fortement la population du territoire en période estivale (doublement de la population sur certaines communes) et participe à faire vivre la dynamique économique. Afin de maintenir l'équilibre actuel entre résidences principales et résidences secondaires, ce sont environ 300 résidences secondaires qui pourraient être créées entre 2016 et 2025 selon l'hypothèse de croissance démographique retenue (voir en page 8).

Le PLU intercommunal veillera à faciliter la diversification de l'offre d'activités touristiques à destination des résidents estivaux par accrobranche, parcs résidentiels de loisirs (cabanes, bulles, mobile-homes, ...) ...

## 2. VALORISER LES POTENTIELS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE



### d) Développer le potentiel économique lié aux énergies renouvelables

Le PLU intercommunal entend favoriser le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, hydraulique ...) en lien avec le PETR du Pays Midi-Quercy, lauréat de l'appel à projet « territoire à énergie positive pour la croissance verte » :

- Permettre le développement d'une filière bois-énergie sur le territoire
- Favoriser la recherche d'économie d'énergie dans le bâti en lien avec l'artisanat local
- Identifier sur le territoire quelques zones privilégiées pour le développement de l'énergie solaire.

### 3. POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BÂTI VACANT ET REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

PLU

#### a) Maintenir des bourgs, villages et hameaux vivants en agissant sur le bâti vacant

Depuis plus d'un siècle, l'exode rural se poursuit. Et même s'il s'est ralenti sur le territoire ces dernières années, cet exode, conjugué à l'évolution des désirs et des modes d'habiter, a conduit à une forte augmentation du nombre de logements vacants en laissant parfois maisons et anciens bâtiments professionnels à l'abandon. Là où la vacance est supérieure à la moyenne de QRG, il est souhaitable de la faire diminuer par de la réhabilitation. Cela peut concerner aussi bien des hameaux que des centres bourgs.

Avec près de 800 logements vacants en 2011, soit plus de 12 % du parc de logements, il est clair que la vacance du parc de logement ne pourra être résorbée dans son ensemble sur l'horizon du PLU intercommunal (2016-2025). L'objectif est de poursuivre les efforts engagés, notamment à travers l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du Pays Midi-Quercy, en visant la reconquête d'environ 90 logements vacants sur les communes présentant une problématique importante, soit une dizaine de logements chaque année à l'échelle intercommunale.

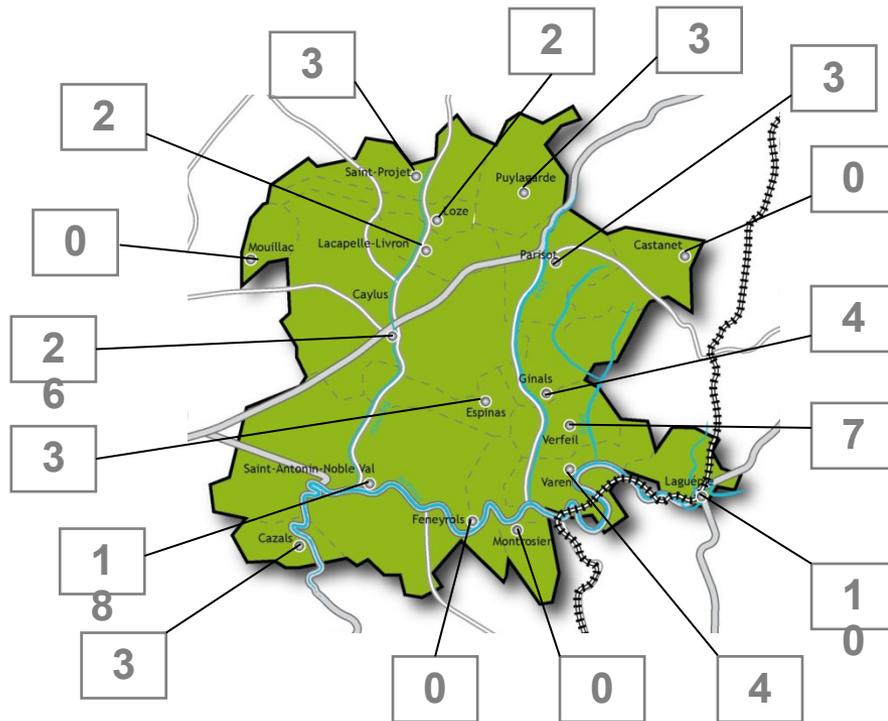
Il apparaît primordial de tendre vers une reconquête de ce bâti, souvent patrimonial, pour maintenir des villages et hameaux vivants. Des actions en faveur du renouvellement urbain doivent être envisagées pour favoriser la création de logements ou l'installation d'activités au cœur de ces villages ou hameaux patrimoniaux.

Cette reconquête du parc vacant doit être conjugué à des objectifs pour améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements ancien en permettant aux particuliers de réaliser des installations favorisant les économies d'énergies (solaire thermique, photovoltaïque, ...) tout en assurant l'intégration paysagère des dispositifs. Il est par ailleurs important de ne pas interdire, dans les sites classés, l'utilisation de systèmes producteurs d'énergies nouvelles tout en veillant à leur bonne intégration. Hors de sites classés, il s'agira de veiller à préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel tout en permettant de s'adapter aux nouvelles énergies.

### 3. POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BÂTI VACANT ET REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

#### a) Maintenir des bourgs, villages et hameaux vivants en agissant sur le bâti vacant

Nombre de logements vacants à reconquérir par commune



A l'échelle de la communauté de communes en 2011 (source INSEE) :

- 783 logements vacants
- 12,3 % de logements vacants

Nombre de logements vacants sur lesquels agir pour revenir à un taux de vacance non problématique (7%) > 350 logements

Objectif du PLUi > Reconquérir 25 % de ces 350 logements sur les 9 prochaines années, soit environ 90 logements à reconquérir sur 2016-2025 (soit une dizaine par an en moyenne).

A noter que les communes de Castanet, Féneyrols, Montrosier et Mouillac ne sont pas concernées par des objectifs de reconquête du parc vacant car leur taux de vacance n'apparaît pas préoccupant.

### 3. POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BÂTI VACANT ET REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN MATIERE D'HABITAT



#### b) Diversifier le parc de logements pour répondre à tous les besoins

Afin de parvenir à l'objectif du maintien de la population actuelle et de favoriser l'accueil de nouvelles populations, le PLU avance plusieurs pistes:

- Anticiper sur les nouveaux besoins en matière de logements : logements plus petits, proches des services mais répondant aux modes de vie actuels, mixité sociale, formes urbaines à faire évoluer
- Diversifier le parc de logements (mixité du type de logements et mixité de leur localisation) pour répondre à tous les besoins (personnes âgées, jeunes, familles, personnes seules, personnes à revenus limités...) et proposer une offre « différente et attractive ».
- Créer un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées, isolées ou handicapées (en terme de prix, de statut, de type ...)
- Favoriser le maintien des équilibres générationnels par une diversification du parc de logements
- Développer le logement locatif pour permettre le renouvellement de la population et pérenniser les équipements existants (notamment scolaires).

Il s'agira par ailleurs de mettre à profit la bonne connaissance des risques sur le territoire pour guider les choix de développement et orienter ce dernier vers les secteurs les moins exposés

## 4. CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DU TERRITOIRE POUR REpondre AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA POPULATION ET DES ENTREPRISES

Les choix du PLU intercommunal visent à :

- Conforter les centres bourgs par l'aménagement d'équipements, de commerces et d'espaces publics.
- Conforter les principaux équipements du territoire (équipements scolaires, sportifs, petite enfance, loisirs,...) localisés en particulier sur Caylus, Saint-Antonin-Noble Val, mais également Laguépie, Parisot et Varen ainsi que les bourgs ruraux relais (Cazals, Puylagarde, Saint-Projet et Verfeil). La répartition spatiale des logements à produire à l'horizon 2025 s'articulent ainsi avec cet objectif (voir page 10). Il pourra également s'agir de constituer des réserves foncières pour conforter cette offre.
- Répondre aux besoins de la population occasionnelle qui contribue à augmenter fortement la population notamment en période estivale.
- Développer des services attractifs pour toutes les catégories de population :
  - Le maintien d'un niveau de service attractif pour les familles en s'adaptant aux évolutions de la demande
  - Le maintien et le développement des services à la population, notamment en lien avec le vieillissement de la population
  - La lutte contre l'isolement géographique des personnes âgées et des publics fragilisés
  - L'accessibilité financière aux services (Une population dont les revenus sont sensiblement plus bas que la moyenne départementale)

## 5. CRÉER LES CONDITIONS POUR DEVELOPPER LES OFFRES EN TRANSPORTS ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

PLU

Malgré la nécessité de l'automobile en zone rurale, le PADD retient l'importance d'adapter l'offre de transports à la diversité du territoire et des usages. Tous les éléments sont aujourd'hui présents sur notre territoire pour faire évoluer la situation (bus, train, co-voiturage ...).

Les choix d'implantation de l'habitat et des activités pris à travers le PLU intercommunal auront vocation à conforter les offres en transports alternatifs à la voiture.

Pour réduire les déplacements individuels motorisés, le PLU intercommunal devra mettre en place les conditions pour favoriser le covoiturage et le développement des transports en commun. L'objectif sera de faciliter le covoiturage et le rabattement des automobilistes sur les lignes régulières de bus et sur la desserte ferroviaire du territoire présente à Varen et Laguépie. Il est important de ne pas fermer la porte au développement du covoiturage en milieu rural et de mettre en œuvre des moyens particuliers adaptés à la ruralité où internet et les réseaux sociaux ne sont pas encore ceux utilisés majoritairement pour la communication et individus.

Le PADD entend également faciliter les déplacements individuels non motorisés en développant des cheminements piétonniers et des itinéraires cyclables sécurisés sur le territoire en travaillant par exemple l'aménagement de voies entre les principales zones résidentielles, les pôles d'équipements et les cœurs de village. La reconquête des centres-bourgs et du bâti vacant passe également par la réalisation d'aménagements de l'espace public favorisant les déplacements doux.

Pour notre territoire, il s'agira également de lutter contre le sentiment d'isolement ou l'isolement réel pour les personnes confrontées à des difficultés de mobilités, en particulier pour les jeunes ou personnes âgées.



## OBJECTIF N°3

**Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel, atouts majeurs de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du Quercy, Rouergue et des gorges de l'Aveyron**

# Les principaux axes du projet



PLUi

**1** MAINTENIR DE LA VIE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE DU QUERCY ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON

**2** IMPULSER ET ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES ET L'EQUILIBRE GENERATIONNEL PAR LA MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE, DES EMPLOIS, DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS ET DES MOBILITES

**3** PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL, ATOUS MAJEURS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU QUERCY, ROUERGUE ET DES GORGES DE L'AVEYRON



1. CONFORTER LES VILLAGES ET HAMEAUX PAR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIE EN ESPACE ET COMPATIBLE AVEC LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE
2. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL BÂTI
3. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLE DANS UNE DEMARCHE DE PROJET

# 1. CONFORTER LES VILLAGES ET HAMEAUX PAR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ESPACE ET COMPATIBLE AVEC LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE



PLU

La modération de la consommation foncière à des fins d'habitat est un enjeu majeur pour les prochaines années au niveau national. Localement notre territoire est peu urbanisé donc moins sensible. Il faut néanmoins être vigilant en matière de consommation de l'espace agricole et naturel tout en proposant un développement des villages et hameaux en adéquation avec les caractéristiques rurales du territoire. Sans nier la nécessaire économie de l'espace, le territoire de QRGa peut consacrer à une urbanisation raisonnée des terrains d'une surface les rendant plus attractifs que ceux qu'offrent les zones urbaines denses.

Entre 2000 et 2010, la superficie moyenne de terrain s'élève à environ 2 700 m<sup>2</sup> par logement neuf. Il convient de réduire la consommation foncière moyenne à des fins urbaines pour préserver cette ressource essentielle que sont les sols. Ainsi, l'estimation des besoins fonciers maximum liés au scénario de développement retenu aboutit à une moyenne de l'ordre de 1 750 m<sup>2</sup> par logement, soit une modération de l'ordre de 33 % de foncier par logement neuf produit par rapport à la période 2000-2010.

Il est important de souligner que l'attractivité du territoire est grandement liée à l'espace qu'elle peut offrir à ces habitants. Il serait ainsi important de matérialiser des bandes constructibles en veillant à rendre possible une utilisation d'espaces de production individuels (vergers, jardins,...).

Il sera également nécessaire de prendre en compte la rétention foncière qui constitue une problématique forte sur un territoire rural comme le notre, sans aucune mesure avec la situation des espaces périurbains. Le phénomène de rétention foncière, en milieu rural, est un frein à l'urbanisation des secteurs parfois les plus stratégiques, en raison de l'attachement aux terres familiales, de la préservation de l'outil de travail agricole, du refus d'avoir des (nouveaux) voisins, d'un placement immobilier ou d'une sécurité pour les vieux jours ou même d'une spéculation foncière.

Au-delà de l'aspect quantitatif, le PLU intercommunal portera une attention particulière à l'approche qualitative de la consommation de l'espace. Par exemple, des réflexions seront menées sur le positionnement des constructions sur les parcelles à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement de manière à permettre une densification ultérieure du tissu villageois ...

## 2. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LA QUALITE PAYSAGERE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL BÂTI



PLUi

L'agriculture, si elle constitue avant tout un pilier de notre activité économique, fabrique également nos paysages de qualité. L'activité agricole doit ainsi être soutenue notamment pour continuer à entretenir ces paysages, notamment face à la peur d'une fermeture des paysages et espaces du territoire (certaines communes ont vu leurs surfaces boisées doublées).

Notre territoire offre également un patrimoine bâti remarquable. Si les nombreux monuments historiques témoignent de cette richesse, un important patrimoine est présent sur l'ensemble de la communauté de communes à travers des corps de fermes, chapelles, bâtisses, pigeonniers, moulins, croix ... Ce patrimoine organisé en réseau permet les liens et transitions entre le Causse, le Rouergue et les différentes vallées.

Le PLUi entend s'inscrire dans la mise en œuvre d'une charte architecturale et paysagère intercommunale s'adossant à celle du PETR du Pays midi Quercy :

- Outil d'aide au maintien du caractère de nos villages tout en permettant un développement de qualité
- Outil d'aide à la décision des gestionnaires du droit des sols (maires/instructeurs).

Le maintien et la mise en valeur de la qualité paysagère et du patrimoine architectural bâti est un enjeu majeur pour le PLUi qui entend organiser l'accueil de populations et d'activités dans un objectif de développement durable et d'équilibre. Il s'agit de permettre un développement urbain d'architecture contemporaine sans dénaturer notre cadre de vie (architecture, paysages, eau, archéologie ...). Cette ambition est d'autant plus importante que le territoire compte aussi valoriser son potentiel touristique.

### a) Permettre un développement de nos villages sans en dénaturer la qualité et le cadre de vie

Le PLU intercommunal affiche pour objectif de :

- Valoriser les bourgs, villages et hameaux : entrées de ville, silhouette de bourgs, qualité architecturale de l'ensemble
- Être vigilant sur la qualité de l'insertion paysagère des zones d'activités
- Préserver les jardins et espaces verts présentant un intérêt particulier : intérêt paysager, espace de respiration, etc.
- Conforter et valoriser la structure et l'architecture des bourgs, villages et hameaux
- Valoriser les paysages, notamment par une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement paysager, bâti
- Préserver la typicité architecturale tout en proposant des formes nouvelles plus économes en énergie
- Permettre le développement de systèmes d'économies d'énergies (solaire thermique, photovoltaïque, ...) dans la mesure où ils ne menacent pas les qualités paysagères

## 2. MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LA QUALITE PAYSAGERE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL BÂTI



PLU

### b) Préserver et valoriser les paysages, le patrimoine et la découverte du territoire

Le PLU intercommunal souhaite :

- Préserver la qualité paysagère et l'identité du territoire, notamment en valorisant des sites majeurs emblématiques ou d'intérêt (vallées de l'Aveyron, de la Bonette, de la Seye, de la Baye, les paysages de Causse, ...) et des éléments patrimoniaux ponctuels emblématiques mais non protégés, des circuits thématiques (tels que les bourgs castraux, les bastides, les moulins, fermes caussenardes, ...).
- Maitriser les cônes de vision, les co-visibilités
- Favoriser la découverte et l'itinérance (routes paysagères, randonnées ...)
- Valoriser le patrimoine existant isolé
- Préserver et valoriser les paysages remarquables, non protégés. Valorisation des sites et paysages non protégés : le « grand paysage » composante du cadre de vie à garantir
- Renforcer le réseau maillé de haies, de murets, de boisements pour assurer la diversité écologique
- Valoriser l'eau sous toutes ses formes, mise en valeur de la présence de l'eau : en affirmer sa place dans le cadre de vie
- Maintenir à travers une agriculture vivante, des paysages attractifs.
- Mettre en valeur la qualité paysagère et le patrimoine architectural bâti
- Préserver le patrimoine notamment lié à des réseaux et thématiques (moulins, croix)

### 3. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES DANS UNE DEMARCHE DE PROJET

PLU

#### a) Protéger et valoriser l'exceptionnelle richesse écologique du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron

Avec plus de 43% du territoire occupé par des zones naturelles d'intérêt régional (ZNIEFF), une importante couverture forestière et prairiale, une agriculture principalement extensive, un beau réseau hydrographique et une très faible représentation des milieux artificialisés (<1%), notre territoire a su conserver une très grande richesse écologique, qui en fait le plus remarquable du département sur le plan de la biodiversité.

S'il est indispensable de préserver ce capital « nature », et en particulier les milieux les plus vulnérables que sont les zones humides et cours d'eau, les boisements anciens (cf étude produite par le CREN Midi-Pyrénées sur les forêts et la biodiversité à l'échelle du Pays Midi-Quercy) ainsi que les pelouses sèches, le projet d'aménagement du territoire doit également se saisir de ce formidable atout pour développer l'attractivité du territoire, notamment sur le plan touristique.

Pour ce faire, le PLU entend :

- Maîtriser le développement des villages et hameaux pour limiter le morcellement des espaces naturels
- Protéger les ripisylves et les boisements de fond de vallon du développement urbain, dans une logique de protection des habitats aquatiques et de la ressource en eau
- Être vigilant sur les choix opérés sur les villages/hameaux situés dans les réservoirs de biodiversité, de façon à préserver les secteurs les plus riches et maintenir la fonctionnalité écologique globale du milieu
- Préserver des coupures d'urbanisation pour maintenir les circulations écologiques sur tout le territoire
- Conforter l'activité agricole de type élevage-pâturage, outil de diversification des habitats naturels permettant l'entretien de pelouses sèches, milieux emblématiques du secteur des causses et pechs
- Assurer au sein des aménagements urbains la création et/ou le maintien de continuités vertes et bleues
- Veiller à maintenir des espaces de transition entre secteurs urbanisés et naturels (lisières forestières, franges agricoles, etc...)
- Permettre le développement de l'activité touristique autour de ce patrimoine remarquable tout en veillant à protéger la ressource et les milieux naturels d'intérêts liés à l'eau (ripisylves, zones humides, mares, ...)

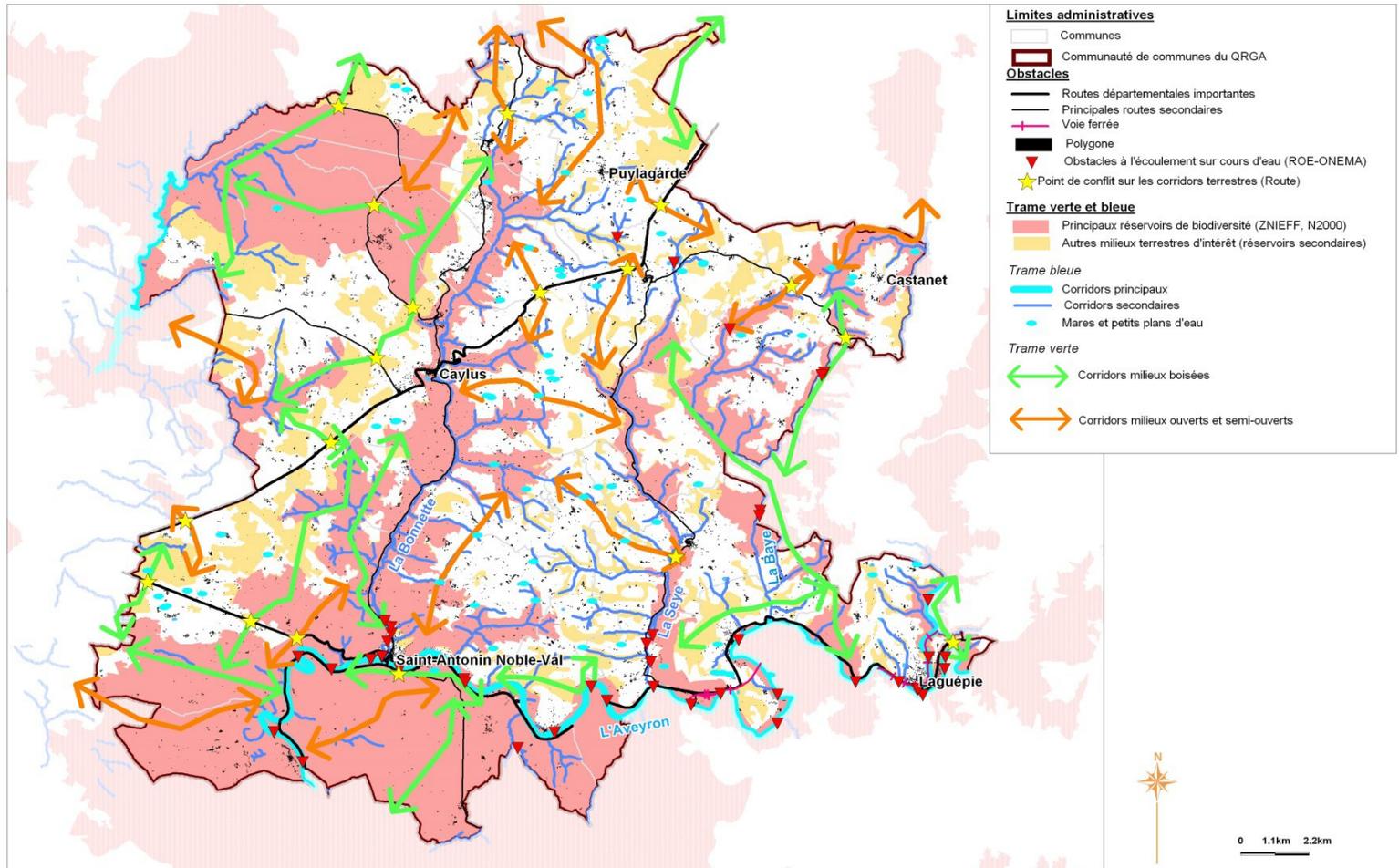
### 3. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES DANS UNE DEMARCHE DE PROJET

#### a) Protéger et valoriser l'exceptionnelle richesse écologique du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron



Enjeux concernant les continuités écologiques sur le territoire

PLUI de la Communauté de communes du Quercy-Rouergue et des Gorges de l'Aveyron



### 3. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES DANS UNE DEMARCHE DE PROJET

#### b) Préserver la ressource en eau, sur le plan quantitatif et qualitatif, et anticiper les impacts du changement climatique

Notre intercommunalité est traversée par un réseau hydrographique très riche, qui comprend plusieurs cours d'eau, classés et/ou en très bon état de conservation, comme l'Aveyron, la Bonnette, la Baye, la Seye, la Lère morte... Il présente également de nombreuses réserves souterraines. La ressource en eau n'est pas pour autant très abondante : les cours d'eau peuvent subir des assècs très marqués en période de sécheresse et on observe depuis plusieurs années un déséquilibre entre les prélèvements et la quantité d'eau disponible. Pourtant, la pérennité de cette ressource est un prérequis à l'accueil de nouvelles populations, et une nécessité absolue pour le maintien de l'activité agricole.

En outre, cette ressource en eau est exposée à de multiples pollutions et certaines masses d'eau sont affectées sur le plan qualitatif, entraînant des impacts potentiels sur la biodiversité aquatique voire sur la santé publique (qualité de l'eau distribuée).

Le développement porté par le PLU doit donc se faire en veillant strictement à ne pas aggraver les déficits quantitatifs et pollutions d'ores et déjà constatés, tout en subvenant aux besoins de la population. Il doit pour cela :

- Conduire le développement urbain de manière à optimiser les investissements publics relatifs à une alimentation en eau potable satisfaisante en qualité et quantité en étroite relation avec l'élaboration du schéma directeur d'eau potable.
- Recentrer le développement au sein des villages et hameaux existants ou en continuité immédiate afin de favoriser une densité suffisante pour créer ou renforcer des réseaux/dispositifs d'assainissement collectifs ou semi-collectifs
- Dans les villages et hameaux vouées à accueillir un nombre de constructions très limité (et ne permettant pas la création de dispositifs d'assainissement collectifs à un coût acceptable, veiller à préserver des emprises libres permettant la mise en œuvre de dispositifs autonomes performants
- Poursuivre l'extension des réseaux d'assainissement dans les zones sensibles (périmètres de protection rapproché ou éloigné) et la politique de contrôle et de réhabilitation des installations autonomes
- Prendre en compte les dispositions imposées par les périmètres de protection pour limiter les risques de pollution de la ressource et réfléchir à des solutions alternatives pour limiter les pressions supplémentaires dans ces secteurs
- Développer les systèmes semi-collectifs d'assainissement dans les secteurs non desservis par les réseaux d'eaux usées
- Dans les nouvelles opérations d'aménagement, développer des techniques de gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration directe à la parcelle) afin de limiter les pollutions, les risques inondations et retrait-gonflement des argiles ...



