



# CCQB

Communauté  
de Communes  
Quercy Bouriane

~~27~~ **28 NOVEMBRE 2024**

## Réunion Publique

**PROJET DE PLUI**  
**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU**  
**PROJET DE PLUI**  
**LE REGLEMENT ECRIT , LES OAP**  
**& LEUR ARTICULATION AVEC LES**  
**AUTRES PIECES DU PLUI**

# DEROULE



1

Rappels sur le PLUi et la procédure

2

Des enjeux du territoire au projet de PLUi

La construction du projet

3

Le contenu réglementaire du PLUi

La traduction du projet intercommunal en outil réglementaire

4

Mise à disposition des documents et l'enquête publique



Gourdon

# Rappels sur le PLUi et la procédure

# PLUI DE QUERCY - BOURIANE, QUELS OBJECTIFS ?

20 DOCUMENTS D'URBANISME DIFFERENTS

1 PLU INTERCOMMUNAL

RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Carte Communale

POS (Plan d'occupation des sols)

PLU (Plan Local d'Urbanisme)



**Le PLUi est la réalisation d'un seul document de planification pour les 20 communes**

# LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLUI

## LES GRANDES ÉTAPES

FÉVRIER  
2022 À JAN-  
VIER 2023

FÉVRIER 2023  
À SEPTEMBRE  
2023

OCTOBRE 2023 À DÉCEMBRE  
2024

HIVER  
2024

PRINTEMPS  
2025

AUTOMNE -  
HIVER 2025

1

2

3

4

5

6

7

Diagnostic

PADD  
(Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables)

Règlement  
et Zonage

OAP  
(Orientations  
d'Aménagement  
et de  
Programmation)

Arrêt  
du PLUi

Enquête  
publique

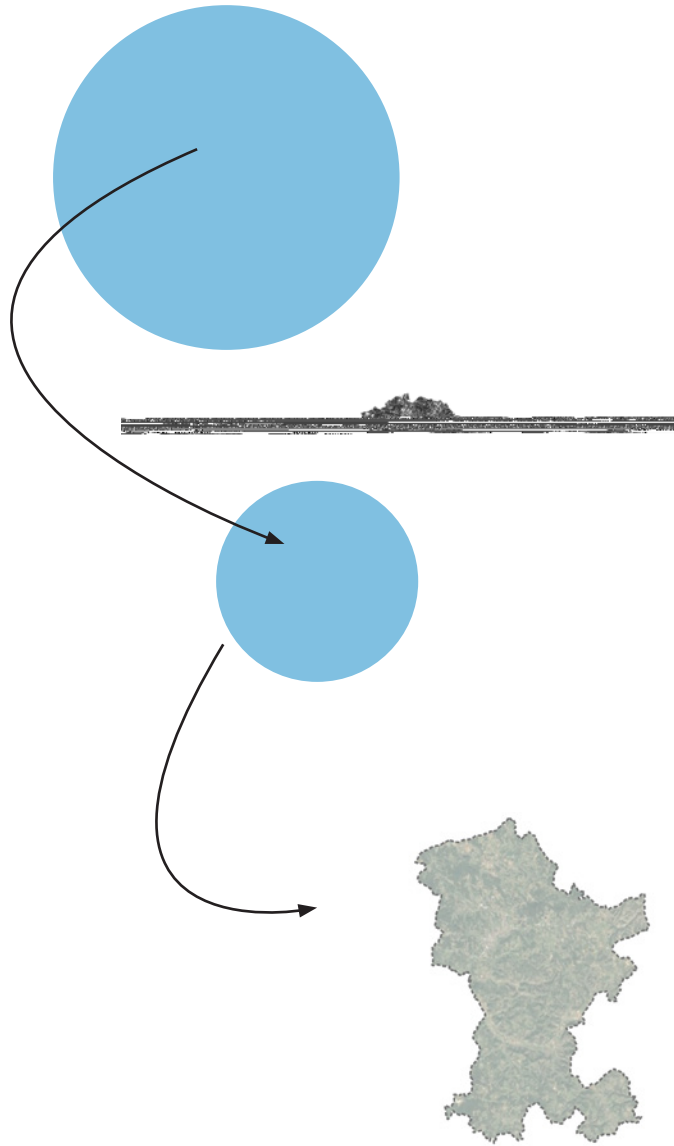
Approbation  
du PLUi

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION ET COMMUNICATION

CONSULTATION

## UN CADRE DANS LEQUEL LE PLUI S'INSCRIT



### SOCLE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

- » Loi ALUR / Grenelle (1 et 2) / Loi Climat Résilience
- » SDAGE (Schema Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux) Adour Garonne
- » SRADDET ( Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires )

### Aire URBAINE

- » Charte du PNR des Causses du Quercy
- » SCoT du Pays Bourian
- » PGRI (Plan de gestion des risques Inondations)
- » SAGE (Schema d'Aménagement et de Gestion des eaux)
- » SPR

### Quercy - Bouriane

- » Contrat Bourg Centre, Plan Guide, Etude urbaine
- » PLU, Carte communale, RNU

# DÉFINIR UN PROJET DE PLUI DANS UN CADRE ÉLABORÉ EN AMONT

## L'EXERCICE DU PLUI



## CONSTRUIRE UN PROJET DANS LES DYNAMIQUES OBSERVEES et selon la capacité du territoire a absorber ce développement

- » Une croissance observée et visée qui définit **un nombre d'habitants** à accueillir à horizon 2035 ...
- » ... définit **un besoin de logements, d'équipements, d'activités économiques...**
- » ...définit **un besoin de foncier** (artificialisé ou non) à mobiliser



Saint-Cirq-Madelon

# DES ENJEUX DE TERRITOIRE AU PROJET





# UN DIAGNOSTIC QUI ABOUTI AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

DES ENJEUX PRIORISÉS PAR LES ÉLUS ET LA POPULATION

## 4 PRINCIPAUX AXES SPECIFIQUES DE DIAGNOSTIC

- » La Bouriane comme héritage
- » Du jardin à l'étang
- » Entre Aquitaine et Occitanie
- » L'intensité du lien social



# UN PROJET D'AMÉNAGEMENT CONSTRUIT EN PLUSIEURS ÉTAPES

## 3 SCENARIOS PARTAGÉS POUR CONSTRUIRE LE PROJET RETENU

### SCÉNARIO 1

Planifier les "essentiels" vers des modes de vies sobres

**MOTS-CLÉS :**  
LOGEMENT, DÉPLACEMENT ET MOBILITÉ, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, ENVIRONNEMENT, AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE

### SCÉNARIO 2

Mettre en commun pour réduire les besoins de la société

**MOTS-CLÉS :**  
ARMATURE TERRITORIALES, LOGEMENTS, SERVICES ET COMMERCE, DÉMOGRAPHIE, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, ÉNERGIE ET RESSOURCE

### SCÉNARIO 3

Cibler des priorités pour adapter les projets aux ressources

**MOTS-CLÉS :**  
LOGEMENT, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME, DÉPLACEMENT ET MOBILITÉ, PAYSAGES ET PATRIMOINE, ÉNERGIE ET RESSOURCE, AGRICULTURE ET EXPLOITATION FORESTIÈRE



# UN PROJET D'AMÉNAGEMENT CONSTRUIT EN PLUSIEURS ÉTAPES

## Axe 1

Conforter les équilibres internes : pour une communauté de communes au fonctionnement bénéfique à tous et une attractivité renouvelée

+ 700 à 900 habitants



+ 500 à 630 logements



## Axe 2

Valoriser les ressources du développement local : pour une communauté de communes qui articule préservation et développement




Espace public à Saint-Germain-du-Bel-Air

## Axe 3

Révéler les richesses de Quercy Bouriane : pour un territoire qui s'affirme et qui rayonne



L'oulerie, atelier de poterie et lieu d'exposition, à Uzech-les-Oules

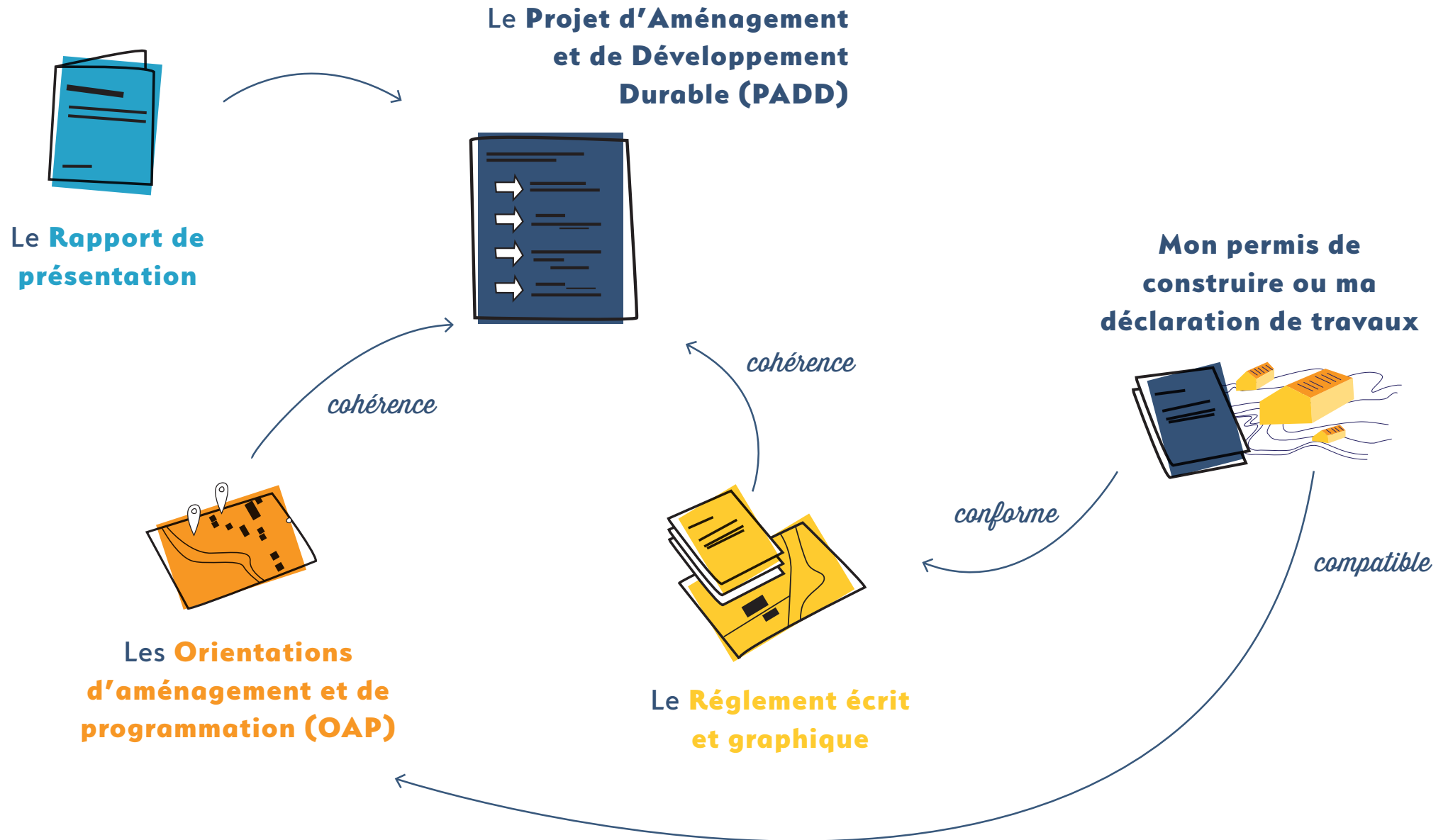


Saint-Cirq-Madelon

# 3 CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLUI

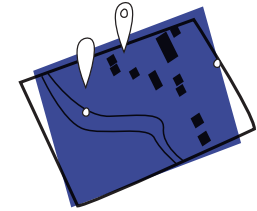
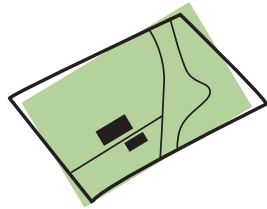
# LES PIÈCES DE VOTRE PROJET PLUI

## UNE ARTICULATION AUTOUR DU PADD

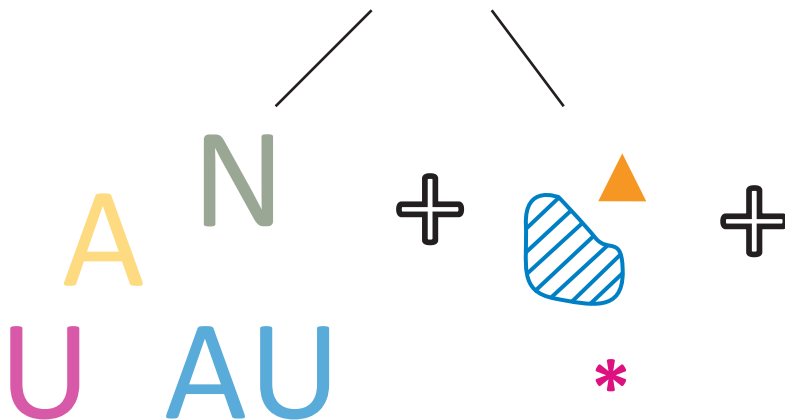


# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LES PIÈCES QUI TRADUISENT VOTRE PADD



### Le Règlement graphique



### Le Règlement écrit

Quel type de construction je peux implanter ?

V V\* X

Comment insérer la construction dans son environnement ? Quel volume ?

Comment raccorder la construction ?

### Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### Thématiques

Accompagnement à la densification

La préservation et amélioration de la trame verte et bleue

Coeur d'Agglomération et entrée de ville

Intégration et développement des Energies Renouvelables

#### Sectorielles

une OAP par site A Urbaniser

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

POURQUOI DE NOUVEAUX OUTILS ET DE NOUVELLES FORMES DE RÈGLES ?

Un vrai enjeu d'**accessibilité** du document par tous...

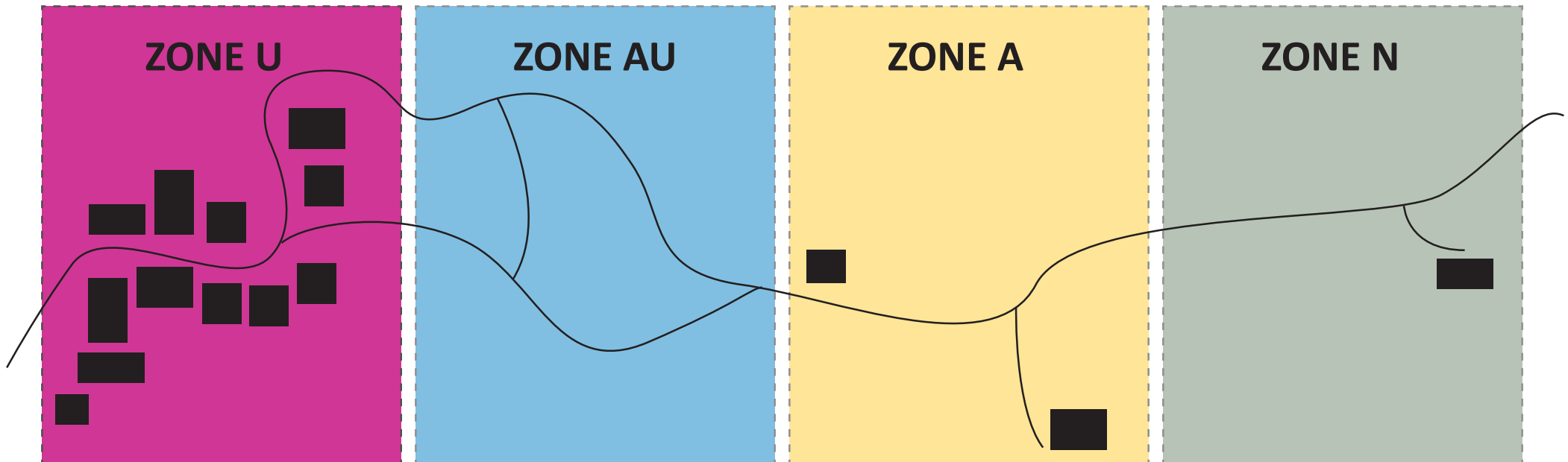
En faire un outil de **projet/possible** et non pas un outil de gestion de l'interdit

Il y a toujours **un objectif** à la règle mise en place

Intégrer des **spécificités locales** sans complexifier à outrance le règlement

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

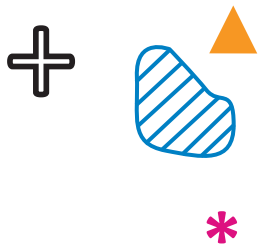


- Réseaux et structures suffisants

- Ouvertes (constructibles immédiatement) ou fermées (modification du PLUi nécessaire)

- Constructibles pour les besoins économiques des activités agricoles et forestières

- Protection des paysages et des milieux naturels, présence de risque
- constructibles de manière exceptionnelle et limitée





# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

*Milieux forestiers*

*Arbre isolé*

*Milieux prairiaux*



*Muret*

*Bâti de qualité*

*Haies et talus*



# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines, dites zones U sont définies comme des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dent creuse) bénéficiant de toutes les viabilités.

Les zones urbaines sont déjà construites ou des espaces immédiatement constructibles



*Potentiel logement produit en zone déjà bâtie à horizon 2035 : près de la moitié des logements attendus soit environ 250 logements*

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE URBAINE MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

### UA

Le secteur UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



### UA

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres historiques liés aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements



*Saint-Projet*



*Gourdon*

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE URBAINE MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

### LA ZONE UB

## UB

Elle correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens, à certains villages et hameaux peu denses Elle cherche à :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir,
- renforcer la vocation résidentielle de la zone



Anglars-Nozac

### LA ZONE UC

## UC

Le secteur UC correspond aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des hameaux isolés. Il cherche à :

- conserver l'aspect rural du territoire,
- accompagner l'évolution des espaces peu denses ou encore permettre une cohabitation avec l'espace agricole, naturel et leurs pratiques.



Milhac

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE URBAINE SPECIFIQUE

### LA ZONE UL

#### UL

Le secteur UL correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme. Il permet le développement des sites touristique et culturel du territoire



Concores

### LA ZONE UE

#### UE

Le secteur UE correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il vise à conforter les pôles de services et d'équipements existants



Payrignac

### LA ZONE UX

#### UX

Le secteur UX correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activité économiques. Il permet d'orienter le développement économique productif, l'évolution des sites existant, mais également une harmonie d'aménagement afin de préserver le cadre existant.



Saint-Germain-Du-Bel-Air

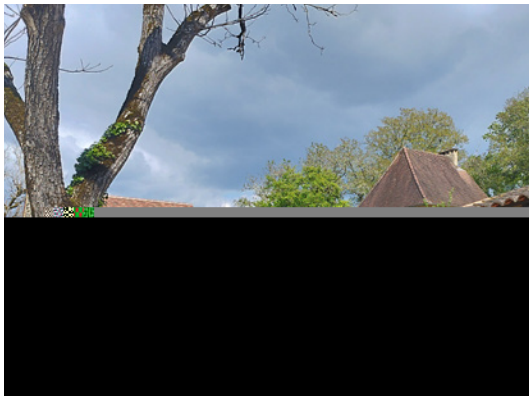
# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles, dites zones **A** sont définies comme des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* »

Dans les zones agricoles, seules sont autorisées :

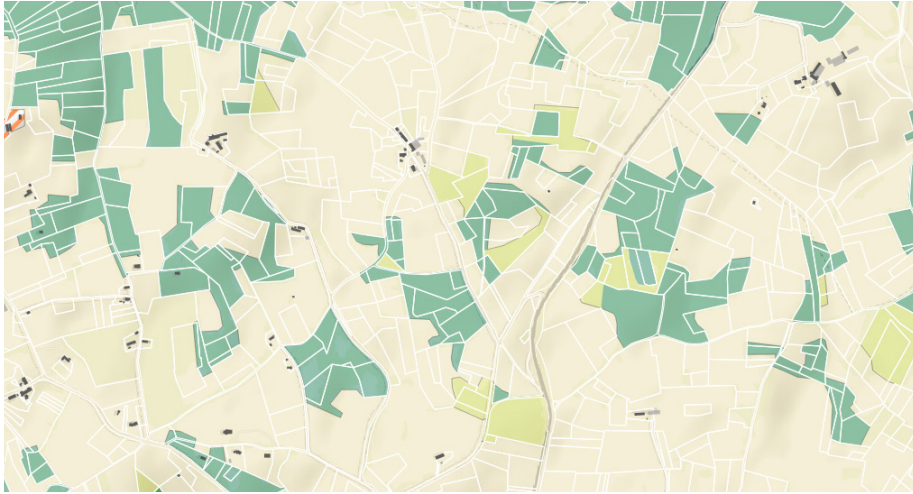
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
- l'existant et leur possible évolution



# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE AGRICOLE

A



- Préserver les exploitations existantes
- Accueillir et encadrer les nouveaux sièges d'exploitation
- Permettre une évolution limitée du bâti résidentiel existant
- Encadrer le développement des énergies renouvelables

+

839



Changements de destination potentiels sur le temps du PLUi



# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE NATURELLE

Les **zones naturelles**, dites zones **N** sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »

Dans les zones naturelles, peuvent être autorisées :

- des évolutions de l'existant à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- des constructions à titre exceptionnel et à condition de pouvoir justifier d'un caractère mesuré





# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE NATURELLE

### LA ZONE NATURELLE

N

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales du territoire;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une protection des valeurs écologiques spécifiques de certains sites

### LA ZONE NATURELLE PROTEGEE

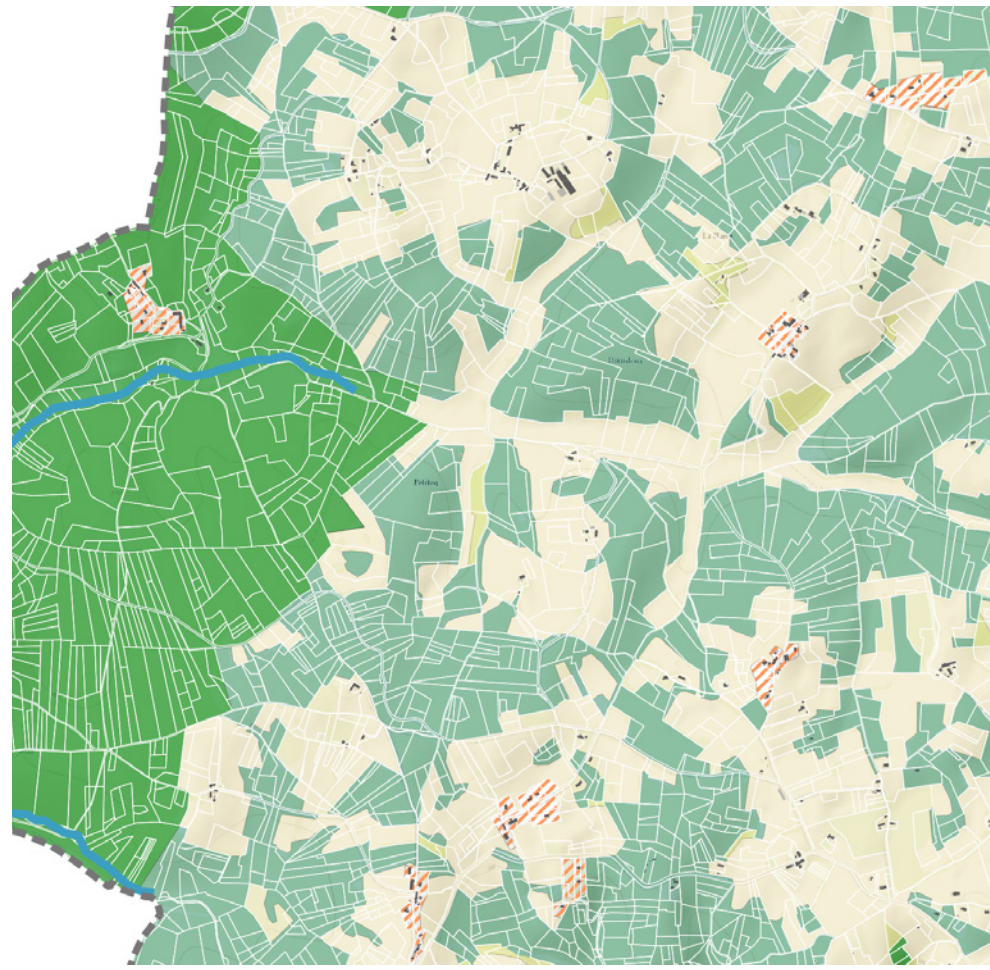
NP

Recouvre les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue

### LA ZONE NATURELLE avec USAGE AGRICOLE

NA

Maintien des parcours et permettre les micro installations où la pratique agricole entretient l'espace naturel de qualité



# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LA ZONE A URBANISER

Les **zones à urbaniser**, dites zones AU sont définies comme des secteurs de projet destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les réseaux à proximité sont en capacité de desservir la zone, alors le secteur est ouvert à l'urbanisation à condition de respecter l'orientation d'aménagement qui la concerne, sinon une modification du PLUi sera nécessaire.

### AUh

Secteurs de projet dédiés à l'habitat  
en extension

### AUx

Secteurs de projet dédiés à  
l'économie en extension



# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT ÉCRIT

### UNE ARCHITECTURE A PLUSIEURS NIVEAUX



#### Comment lire le règlement ?

EXPLICATIONS DIDACTIQUES PAR ÉTAPES POUR SAVOIR COMMENT LIRE LE DOCUMENT.



#### Les dispositions générales

CE QUI VA CONCERNER L'ENSEMBLE DES ZONES



#### Les règles associées à chaque zone

CE QUI VA ETRE REGLEMENTE ZONE PAR ZONE

ZONE U

ZONE AU

ZONE A

ZONE N

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT ÉCRIT

CHAQUE ZONE (extrait)



> Usages des sols et destination des constructions

**5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTION ET 21 SOUS-DESTINATIONS POUR LESQUELLES IL FAUT FAIRE UN CHOIX :**



Habitation  
Logement,  
Hébergement



Autres activités des secteurs secondaire  
ou tertiaire  
Industrie, Entrepôt, Bureau,  
Centre de congrès et des  
expositions



Exploitation agricole et forestière  
Exploitation agricole (stockage du  
matériel, logement des animaux, des  
récoltes), exploitation forestière (stockage  
du bois, des véhicules et des machines)

Équipements d'intérêt collectif et services  
publics



Locaux et bureaux accueillant du public des  
administrations publiques, locaux techniques et  
industriels des administrations publiques et assimilés,  
établissements d'enseignement, de santé et d'action  
sociale, salles d'art et de spectacles, équipements  
sportifs, autres équipements recevant du public

Commerce et activités de service



Artisanat et commerce de détail, Restauration,  
Commerce de gros, Activités de services où  
s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels,  
Autres hébergements touristiques, Cinéma

> Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### L'implantation et volumétrie

- Par rapport aux voies et emprises publiques
- Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Hauteur

### Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Espaces libres
- Coefficient de pleine terre

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT ÉCRIT

### EXEMPLE D'APPLICATION



Logement  
Hébergement

Tissu ancien	tissus urbains périphériques	Tissus urbains diffus
UA	UB	UC
V	V	V
V	V	V



Exploitation agricole  
Exploitation forestière

Tissu ancien	tissus urbains périphériques	Tissus urbains diffus
UA	UB	UC
V*	V*	V*
X	X	X

\* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi

V Autorisé

V\* Autorisé sous condition(s)

X Interdit

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LE RÉGLEMENT ÉCRIT

*Un nouvel outil pour protéger les sols*

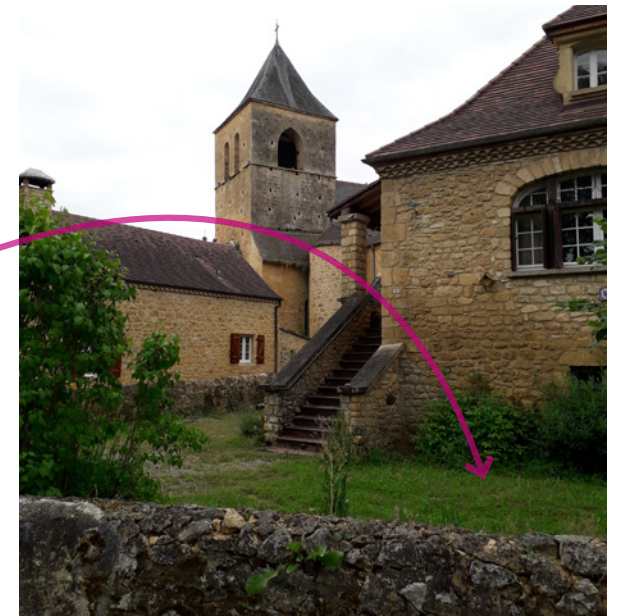
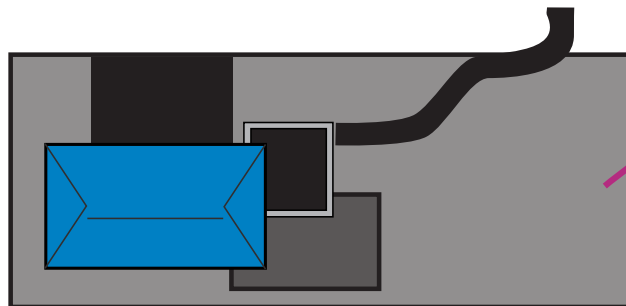
Utilisation du traitement de l'espace libre  
et du coefficient de pleine terre

Il s'agit de permettre un retour de l'eau  
directement à la terre et de limiter  
l'imperméabilisation des sols



> le Coefficient de Pleine Terre CPT :

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$





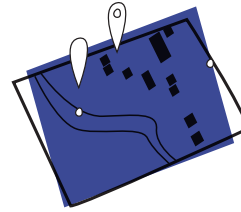
FAJOLE

3

**LES OAP  
NOUVEL OUTIL!**

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LES OAP THÉMATIQUES



### THÉMATIQUES

*Accompagnement à la densification*

*La préservation et amélioration de la trame verte et bleue*

*Coeur d'Agglomération et entrée de ville*

*Intégration et développement des Energies Renouvelables*

### SECTORIELLES

*Des projets pour l'accueil de nouveaux habitants*

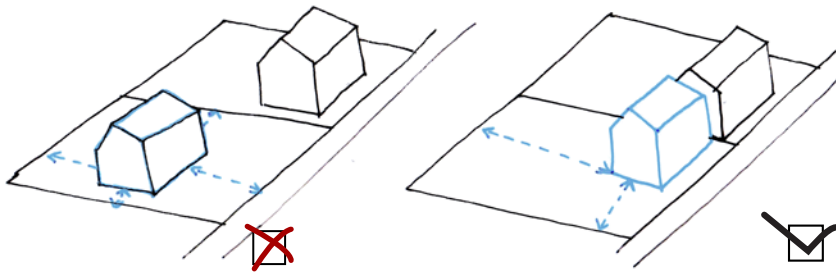
*Des OAP de développement économique et/ou d'équipement*



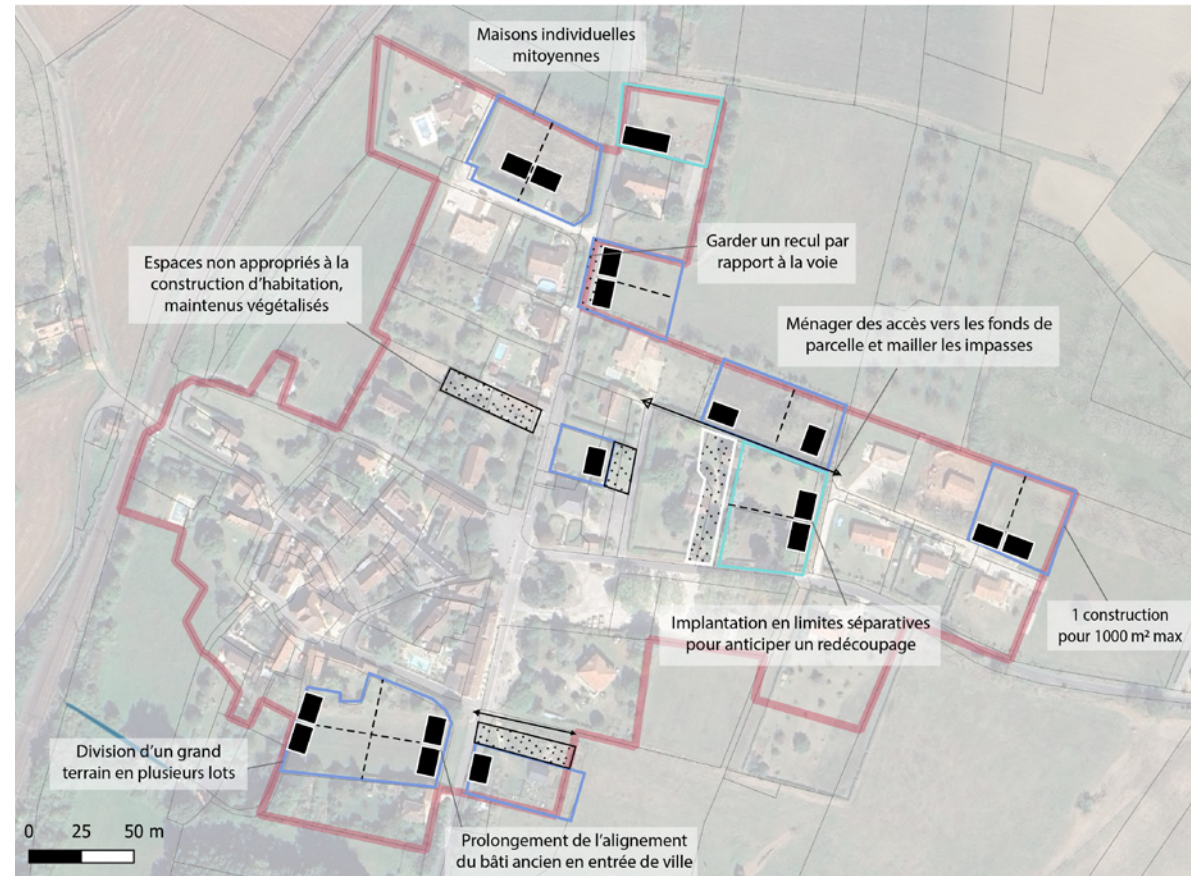
# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## LES OAP THÉMATIQUES

### L'OAP Densification



Donne **des conseils** pour une densification douce  
Anticipe de l'évolution **possible** d'une parcelle  
**Accompagne l'évolution** de l'enveloppe urbaine existante



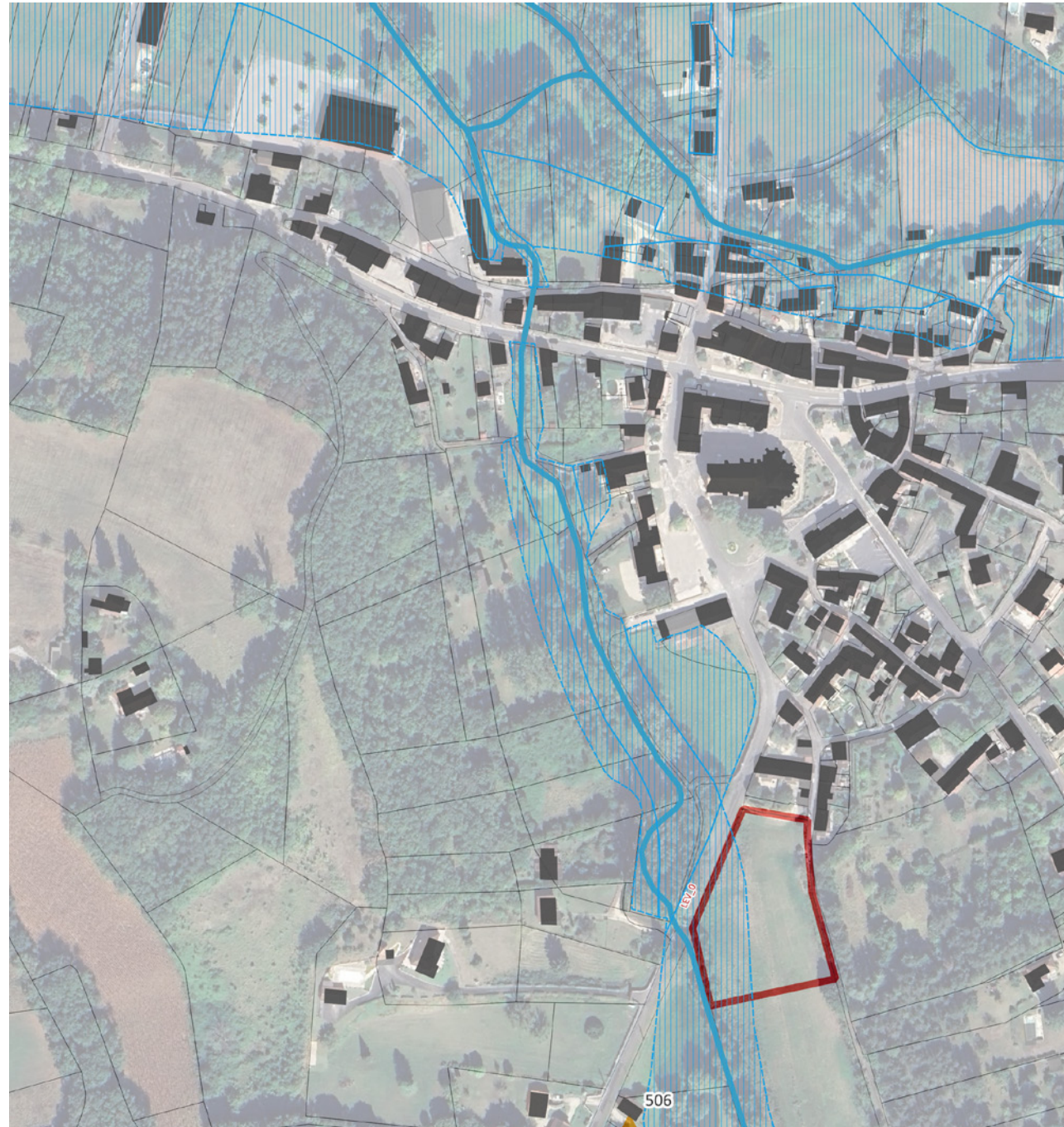
### LES OAP SECTORIELLES

Une densité minimale est attendue par typologie de commune

	Fourchette de densité minimale attendue
<b>CENTRALITES</b>	<b>10 à 14</b>
<b>AUTRES VILLAGES ET COMMUNES RURALES</b>	<b>5 à 10</b>

Un programme est défini

Des orientations sont inscrites à respecter "dans l'esprit"



## LES OAP SECTORIELLES

Information de  
contexte :  
servitude,  
classement,  
protection, enjeu  
environnemental

### 1. ANGLARS-NOZAC // SITE : ANG\_01

#### Site et situation

- Le site se place dans le prolongement du tissu résidentiel existant. Il est bordé par un terrain sur lequel se trouve une truffière, un terrain agricole et des maisons d'habitation.
- Une connexion avec la D12 se fait au nord du terrain.
- Une étude de sol a révélé l'impossibilité de construire sur la partie sud-ouest du terrain.

#### Enjeux

- Valorisation de l'entrée de bourg.
- Connexions vers le centre-bourg.
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole et/ou naturel.



#### Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **1,27 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : **oui**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : **6 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **8 logements** (estimation)
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : **Oui ?**

Traduction  
réglementaire au  
zonage

Programmation  
destination  
densité  
programme

Orientation  
d'aménagement

### Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### 1/ Principes d'accès, de desserte

Une nouvelle voie plantée sera créée pour desservir les lots individuels et un espace de stationnement mutualisé pour les lots individuels groupés. Une aire de retournement sera prévue sur le parking. Un nouveau maillage piétons vers le sud avec la D128 pourra voir le jour moyennant l'acquisition d'une bande (5m de large et 80 m de long).

#### 2/ Type de logements et insertion architecturale

Les constructions seront de deux types : habitat individuel groupé en partie sud du terrain et maisons individuelles pour les autres lots constructibles.

#### 3/ Principes paysagers et environnementaux

La voie sera plantée et accompagnée d'une noue. Une ouverture visuelle sur l'espace agricole depuis la D12 sera conservée par la création d'un mail planté au sud, qui pourra accueillir un bassin de rétention (point bas). Une attention particulière sera portée pour le traitement des limites séparatives en confortant les haies existantes et les complétant. Le traitement de la lisière entre l'espace bâti et l'espace agricole se fera par la plantation d'une haie bocagère.

#### 4/ Elements complémentaires

Les constructions devront respecter les caractéristiques locales pour s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et bâti.



Principes  
d'aménagement

# LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## Les OAP sectorielles // exemple

### 1/ Principes d'accès, de desserte

Une nouvelle voie plantée sera créée pour desservir les lots individuels et un espace de stationnement mutualisé pour les lots individuels groupés. Une aire de retournement sera prévue sur le parking.

### 2/ Type de logements et insertion architecturale

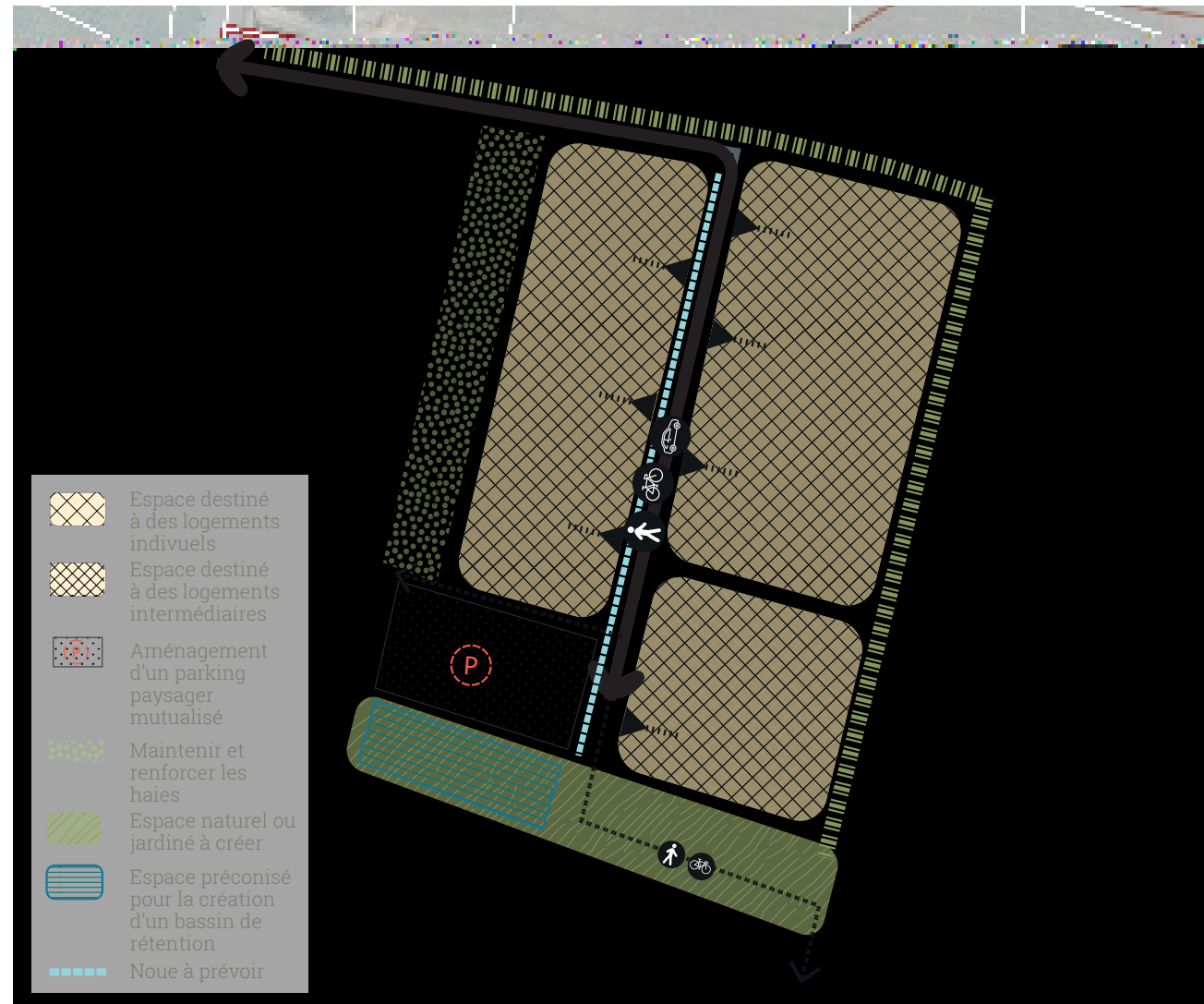
Les constructions seront de deux types : habitat individuel groupé en partie sud du terrain et maisons individuelles pour les autres lots constructibles.

### 3/ Principes paysagers et environnementaux

La voie sera plantée et accompagnée d'une noue. Une ouverture visuelle sur l'espace agricole depuis la D12 sera conservée par la création d'un mail planté au sud, qui pourra accueillir un bassin de rétention (point bas). Une attention particulière sera portée pour le traitement des limites séparatives en confortant les haies existantes et les complétant. Le traitement de la lisière entre l'espace bâti et l'espace agricole se fera par la plantation d'une haie bocagère.

### 4/ Elements complémentaires

Les constructions devront respecter les caractéristiques locales pour s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et bâti.



5

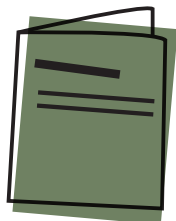
**MISE A DISPOSITION  
DES DOCUMENTS  
ET L'ENQUÊTE  
PUBLIQUE**

# LA MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION ?

### Arrêt PLUi

Avril 2025  
Le bilan de la concertation est tiré



#### 3 mois

Les personnes publiques associées et les 20 communes émettent un avis sur le document

### Consultation

#### ENQUÊTE PUBLIQUE



#### 1 mois minimum

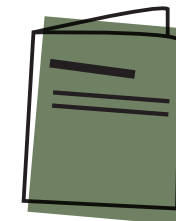
Une commission d'enquête vous reçoit  
Une plateforme dématérialisée reçoit vos avis si besoin  
**VOUS POUVEZ CONSULTER :**  
l'ensemble du PLUi et les avis émis  
La commission d'enquête remet son rapport d'enquête (sous un mois) et son avis

### Evolution



Intégration des demandes possibles et validées faites lors de l'enquête publique

### Approbation



Le document est opposable, toutes les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du PLUi



L'ESCALE DE CONCORES

Communauté  
de Communes  
Que de Bouriane

55

STELLA  
ARTOIS

loisir  
de pays

Bar Restaurant

BAR L'ESCALE PIZZA CREPERIE

Concores