



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE - GOURDON

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Approbation - Révisions - Modifications

- Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2010
- Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 23 décembre 2011.
- Révisions simplifiées n°3 et 4 approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2011.
- Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 août 2011.
- Modification de droit commun n°3 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification de droit commun n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 août 2013.
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2011.
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2014.
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2015.
- Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2019.
- Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2019.
- Modification simplifiée n°7 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020.
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020.

Mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Prescrite le:
13 mars 2017

Approuvée le :
9 décembre 2020

VISA

Date :

Le Président,
Jean-Marie COURTIN

Rapport de Présentation

1.1

Sommaire

Sommaire

Préambule	5
Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	6

Partie 1 : Le projet

9

I. Description du projet	11
II. Etat initial de l'environnement du site de projet	19
III. Intérêt général du projet	39

Partie 2 : La mise en compatibilité du PLU

51

I. Rappel des éléments du PLU applicable	53
II. Les évolutions nécessaires	54
III. Compatibilité avec les documents supracommunaux	59
IV. Conséquences sur l'état initial de l'environnement	60

PRÉAMBULE

Le présent dossier vise à mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune de Gourdon avec le projet d'aménager un village de cabanes pour le loisir dans le massif forestier de Pech Loubio, au lieu-dit la Melve.

Le PLU de la commune de Gourdon a été approuvé le 22 juin 2010 et a fait l'objet de plusieurs adaptations : 4 modifications de droit commun, 7 modifications simplifiées, 4 révisions simplifiées et 1 mise en compatibilité.

Ainsi, le PLU a récemment fait l'objet d'une mise en compatibilité suite à la procédure de création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, valant Site Patrimonial Remarquable. Cette réglementation a caractère de servitude d'utilité publique, et s'impose au PLU (cf. partie II.7). Elle a été approuvée le 9 mars 2020.

Le projet d'aménager un village de cabanes pour le loisir se situe en zone N du PLU de Gourdon, couvert, dans ce secteur, par un Espace Boisé Classé (EBC) qui :

- Interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable.

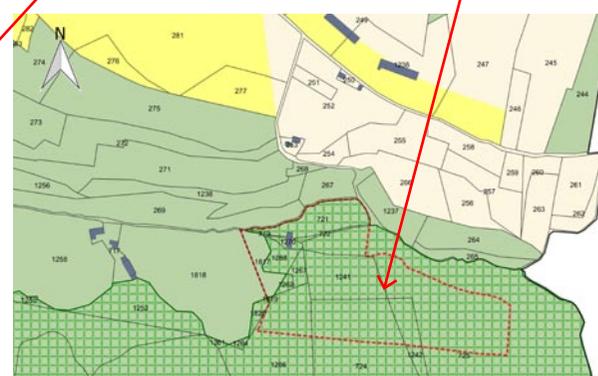
Ce classement est jugé incompatible avec l'aménagement d'un village de cabanes pour le loisir.

La suppression de l'EBC et la modification du zonage sur le secteur d'emprise du projet sont considérées comme des préalables nécessaires à l'opération.

Au vu de ce projet, il convient de mettre en compatibilité le PLU afin de prendre en considération ce nouveau projet dans le document d'urbanisme.

Dans ce contexte, la ville de Gourdon avait pris une délibération, le 13 mars 2017, en vue de mettre en oeuvre une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Elle a transféré ladite procédure à la Communauté de communes par délibération en date du 9 juillet 2018.

Par arrêté en date du 9 août 2018, la Présidente de la Communauté de communes Quercy Bouriane a prescrit la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Gourdon.



PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme et R153-15 à R153-17 du même Code.

Peuvent en avoir l'initiative le maire de la Commune, le président de l'EPCI compétent ou l'Etat.

Le dossier doit être composé d'une présentation du projet. Cette dernière doit mettre en avant l'intérêt général attaché à sa réalisation. Il doit également comporter un rapport présentant les éléments du PLU qui vont évoluer afin de permettre la réalisation du projet.

L'autorité environnementale a été saisie d'un examen au cas par cas visant à décider de la nécessité d'une évaluation environnementale sur le présent projet. Elle a conditionné l'absence d'évaluation environnementale à la réalisation d'un projet adapté, tel que présenté ci après.

Une fois cette étape réalisée l'article L153-54 du Code de l'urbanisme prévoit une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Le projet fait ensuite l'objet d'une enquête publique unique portant tant sur l'intérêt général du projet que sur les évolutions du PLU (article L153-54 du Code de l'urbanisme).

Réglementation applicable :

- Article L153-54 du Code de l'urbanisme :
*« Une opération faisant l'objet [...] si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*
- Article L153-55 du Code de l'urbanisme
*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
[...] 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

- Article L153-57 du Code de l'urbanisme:
*« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
[...]
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »*
- Article L153-58 du Code de l'urbanisme :
*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
[...]
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
[...] »*
- Article L153-59 du Code de l'urbanisme :
*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.
[...] »*
- Article R153-15 du Code de l'urbanisme:
*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :
[...] »*

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.»

Partie 1 : Le projet

I. DESCRIPTION DU PROJET

Au coeur d'un massif boisé de 50 ha, géré de façon irrégulière en application d'un plan simple de gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, la SCEA Forestière de Pech Loubio a le projet d'aménager un village de 12 cabanes pour le loisir. La capacité d'accueil globale serait de 40 personnes.

En effet, le gérant de la SCEA, M. Philippe LANDEREETHE, a présenté à la ville de Gourdon, puis à la Communauté de Communes Quercy Bouriane, un projet de valorisation de la forêt par le développement de la « sylvothérapie ». Les 12 cabanes qui seraient installées dans la forêt au lieu-dit La Melve accueilleraient des personnes désireuses de se ressourcer au coeur d'un environnement naturel.

I.a. Organisation générale du projet

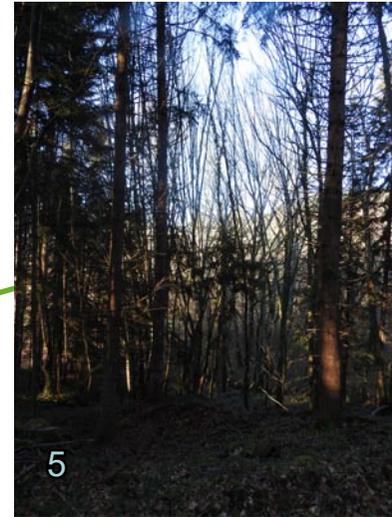
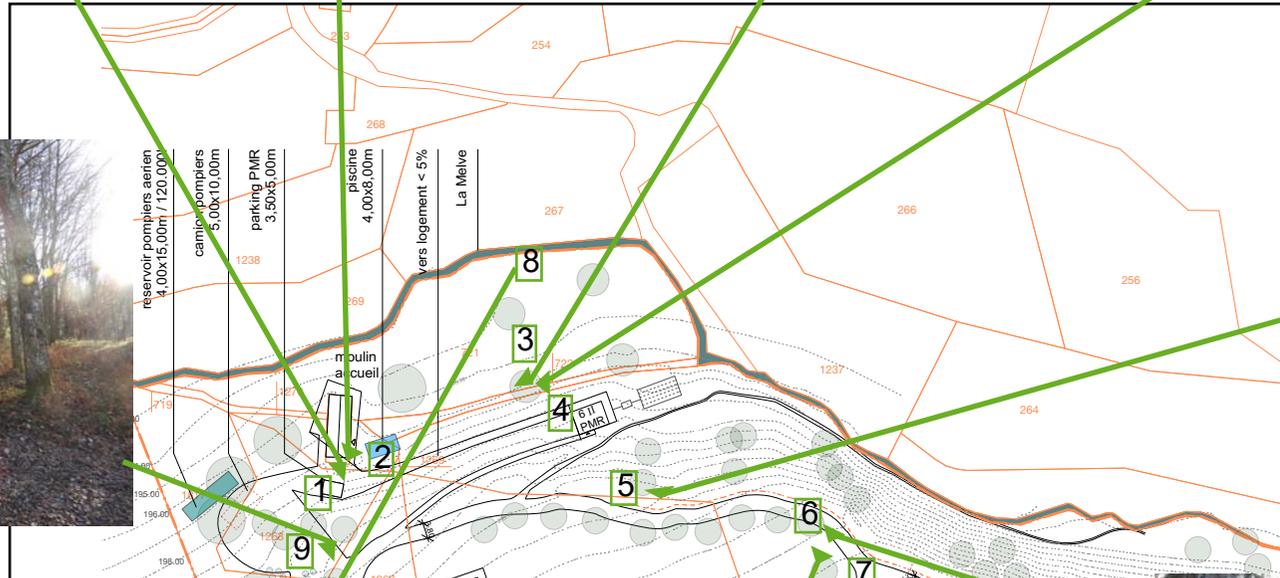
Les abords du ruisseau la Melve seront préservés et ne supporteront pas d'aménagements. Les emplacements des cabanes ont été choisis pour ne créer qu'un minimum de modifications aux arbres existants et protéger la Melve et ses abords.

L'accès depuis la route se fera par un chemin de terre existant. Un parking non couvert, en terre, avec 18 emplacements sera créé. Depuis

ce parking, un chemin piéton mènera aux logements. Les valises seront transportées avec une voiturette électrique. Une place de stationnement PMR supplémentaire sera créée devant l'ancien moulin qui servira de point d'accueil.

Chaque cabane sera équipée d'un assainissement individuel.



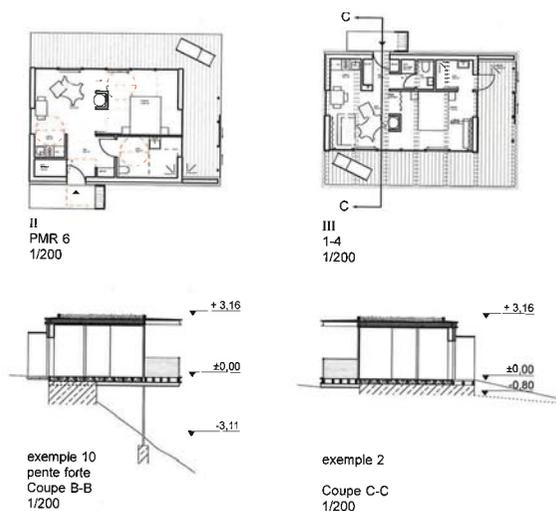




I.b. Description de l'habitation légère de loisir projetée

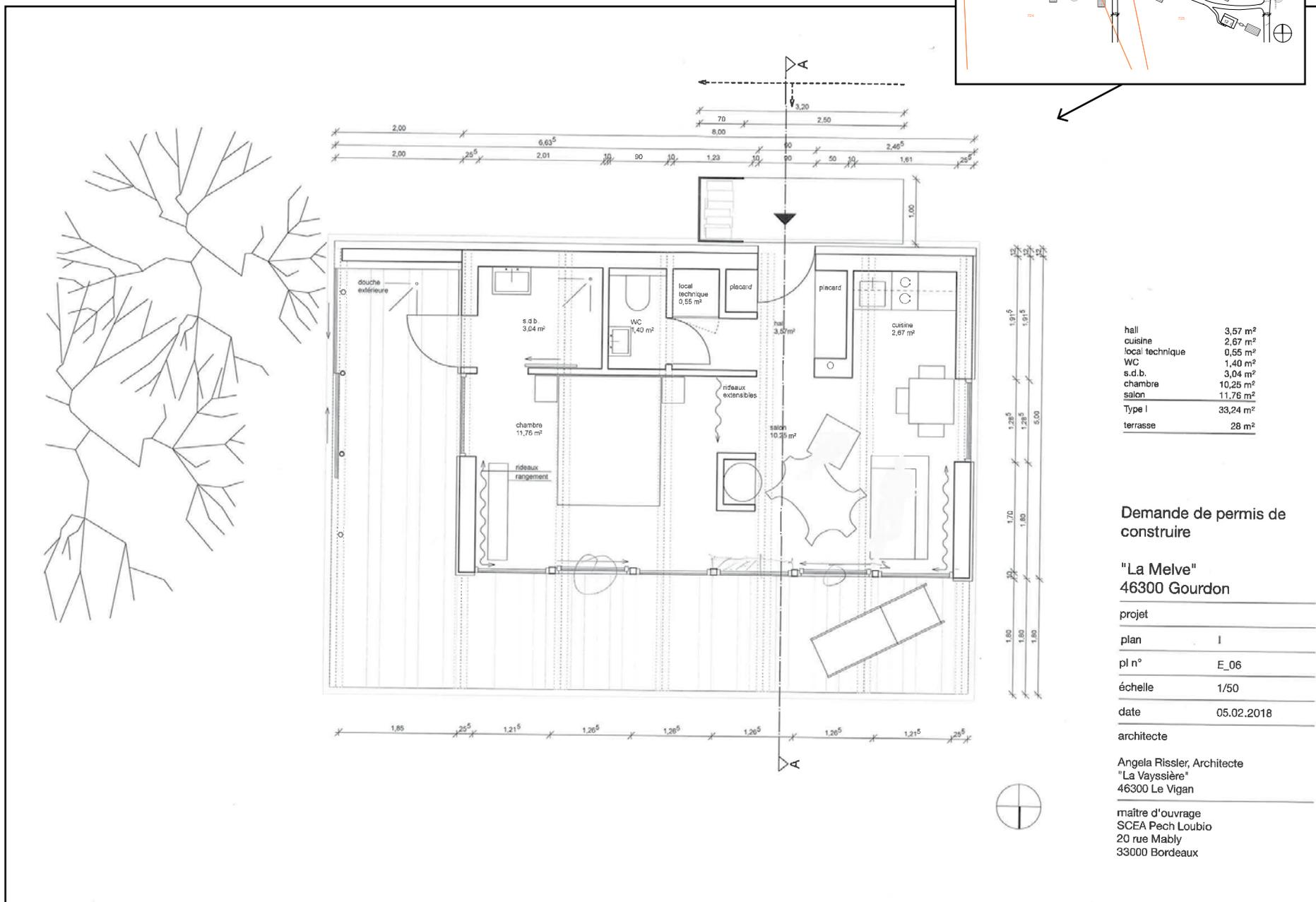
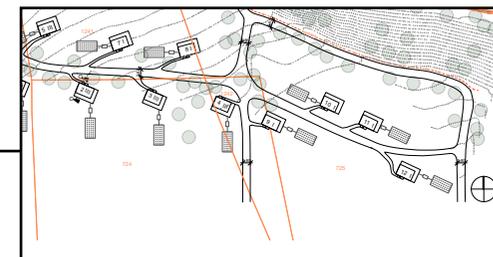
Les logements seront équipés du confort, chauffage, douche, kitchenette, télévision, wifi. Un poêle à bois pourra servir de chauffage d'appoint en saison intermédiaires.

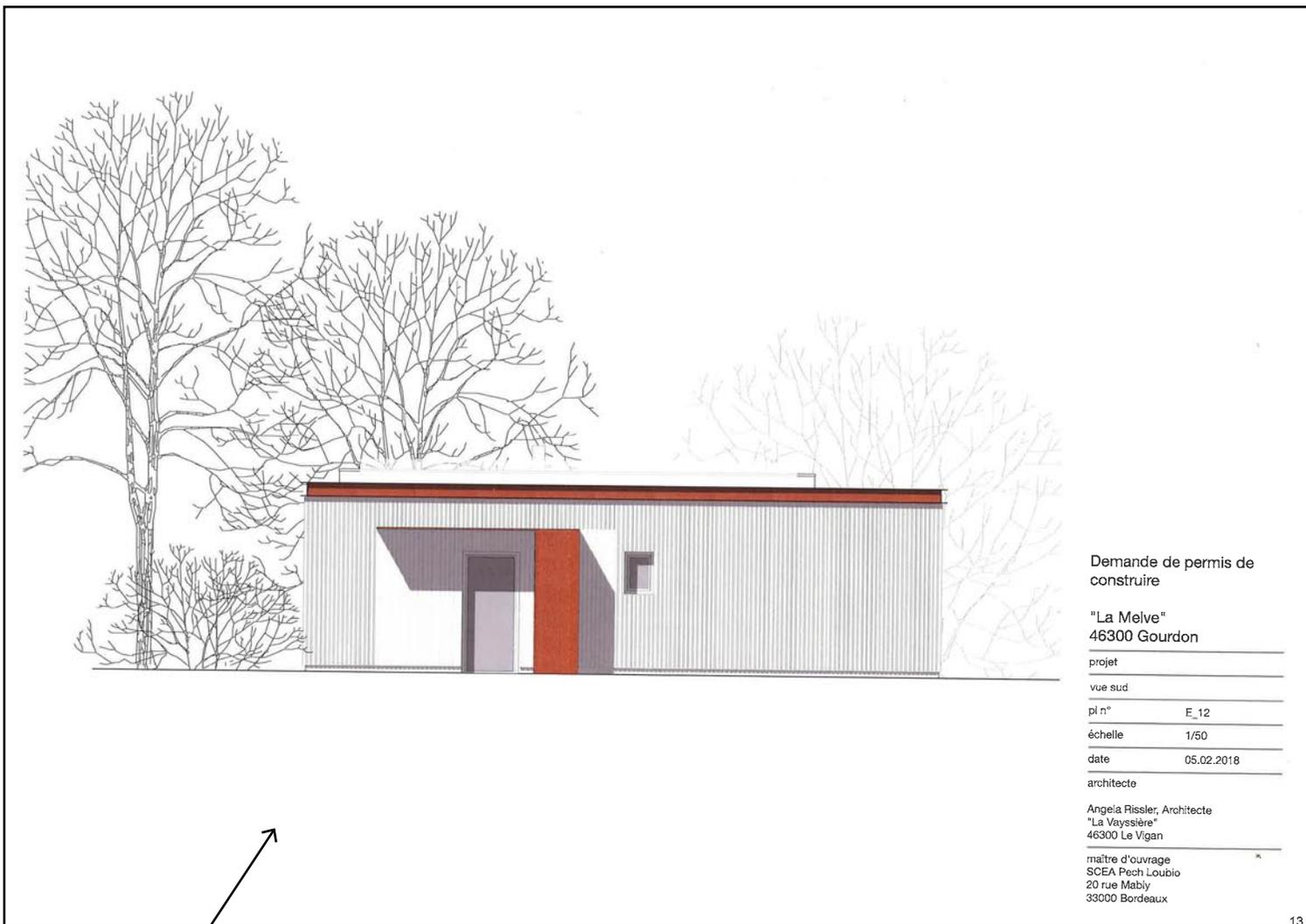
Les cabanes seront construites en acier couleur « rouille » pour la structure porteuse et bardages bois couleur naturelle avec de grandes baies vitrées en façades. Leurs toits plats seront végétalisés.



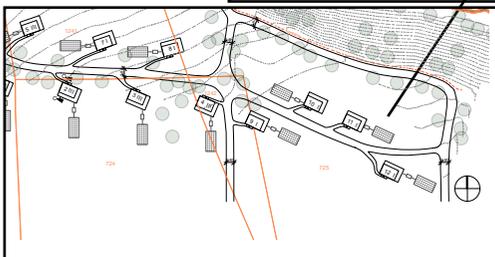
Extraits de coupes, issus du dossier réalisé par Mme RISSLER, Architecte missionnée par le porteur de projet

Exemple d'aménagement d'une habitation légère de loisir :





13



Exemple d'habitation légère de loisir :

I.c. La mise en place d'activités de valorisation de l'espace forestier

Le porteur de projet souhaite accompagner ces hébergements par la proposition de plusieurs activités liées à la culture forestière.

Il souhaite tout d'abord proposer des stages de sylvothérapie, animés par des professionnels. Cette pratique est basée sur une immersion en forêt pour pouvoir bénéficier des bienfaits des arbres (réduction du stress, diminution des risques cardiovasculaires, etc). Le Douglas a pu par exemple être reconnu pour ses vertus sur la respiration.

Le porteur de projet travaille également en partenariat avec une structure spécialisée dans la création d'aménagements pédagogiques dans les parcs et forêts. L'objectif est de mettre en place des panneaux explicatifs sur la faune et la flore locales permettant aux résidents de découvrir les abords des habitations légères de loisirs.

L'objectif est donc de mettre en valeur la ressource forestière, ses bienfaits et sa richesse.



Photo prise sur site le 03/01/19

I.d. La desserte par les réseaux

Une desserte en eau existe déjà et elle est dimensionnée pour répondre aux besoins du projet. Il en est de même, en matière d'électricité. En effet, lors du permis de construire relatif à la réhabilitation et l'extension du moulin (bâtiment existant sur le site), un branchement AEP, suffisamment dimensionné a été mis en oeuvre. Cette information (réseau en capacité suffisante pour alimenter 12 cabanes) est confirmée par la commune de Gourdon, laquelle gère le réseau AEP en régie.

Les accès existants au site du projet ont actuellement une largeur suffisante pour l'accès des véhicules de secours. Précisons que le SDIS est associé à l'instruction du projet, ce qui permettra d'assurer la suffisance des aménagements. Le gestionnaire de la voirie confirme que le projet, du fait de ses caractéristiques, ne nécessite pas d'aménagement de la voie dont les caractéristiques sont normales.

L'aménagement de l'accès, à la charge du demandeur, fera l'objet d'un examen dans le cadre de la demande de permis d'aménager.

En cas de renforcement des réseaux qui serait ultérieurement jugé nécessaire, le porteur de projet participera au financement en vertu de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourra être conclue entre l'aménageur et la Communauté de communes Quercy-Bouriane. Cette convention est encadrée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009. Elle permet le financement d'équipements publics nécessaires à un projet de construction ou d'aménagement.

I.e. L'assainissement

Un système d'assainissement individuel et propre à chacune des cabanes a été retenu plutôt qu'un assainissement regroupé pour plusieurs raisons :

- Fonctionnement moins impacté par les variations d'utilisation (fonction de l'occupation des cabanes),
- Moins de réseaux nécessaires pour la collecte des eaux usées
- Absence de rejet dans la Melve. En effet, un dispositif unique collectant toutes les eaux usées aurait dû être implanté plus près de la Melve et aurait nécessité un rejet unique au ruisseau. Les dispositifs individuels permettent le traitement et l'infiltration dans le sol.

Les services du SPANC confirment que la nature du sol (argilo-sablonneux) est favorable à l'assainissement autonome.

Ainsi l'article AUI1 4 du règlement indique : *«Toute construction ou installation devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. En cas de nécessité technique, et sous réserve d'être conforme à la réglementation, plusieurs habitations légères de loisirs pourront être raccordées à un même dispositif.»*

I.f. Une démarche itérative

Est à noter que le projet a fait l'objet d'une conception itérative. Ainsi, il a évolué de façon à tenir compte de l'avis des personnes consultées. Par exemple, les services de l'Etat compétents en matière de risques de glissement de terrain, après visite sur site, ont conduit à revoir la composition d'ensemble du projet, et notamment le recul des cabanes par rapport à la Melve et au talus la bordant (*cf paragraphe II.6*).

Ainsi, l'idée initiale de cabanes sur pilotis a été abandonnée. Elles sont désormais toutes posées sur dalle. Les cabanes sont donc de fait plus éloignées des propriétés voisines.

II.ÉTATINITIALDEL'ENVIRONNEMENTDU SITE DE PROJET

II.1. Un site inclus dans la ZNIEFF Pech Peyrou, Pech Merlé et Moulin de Lestrou

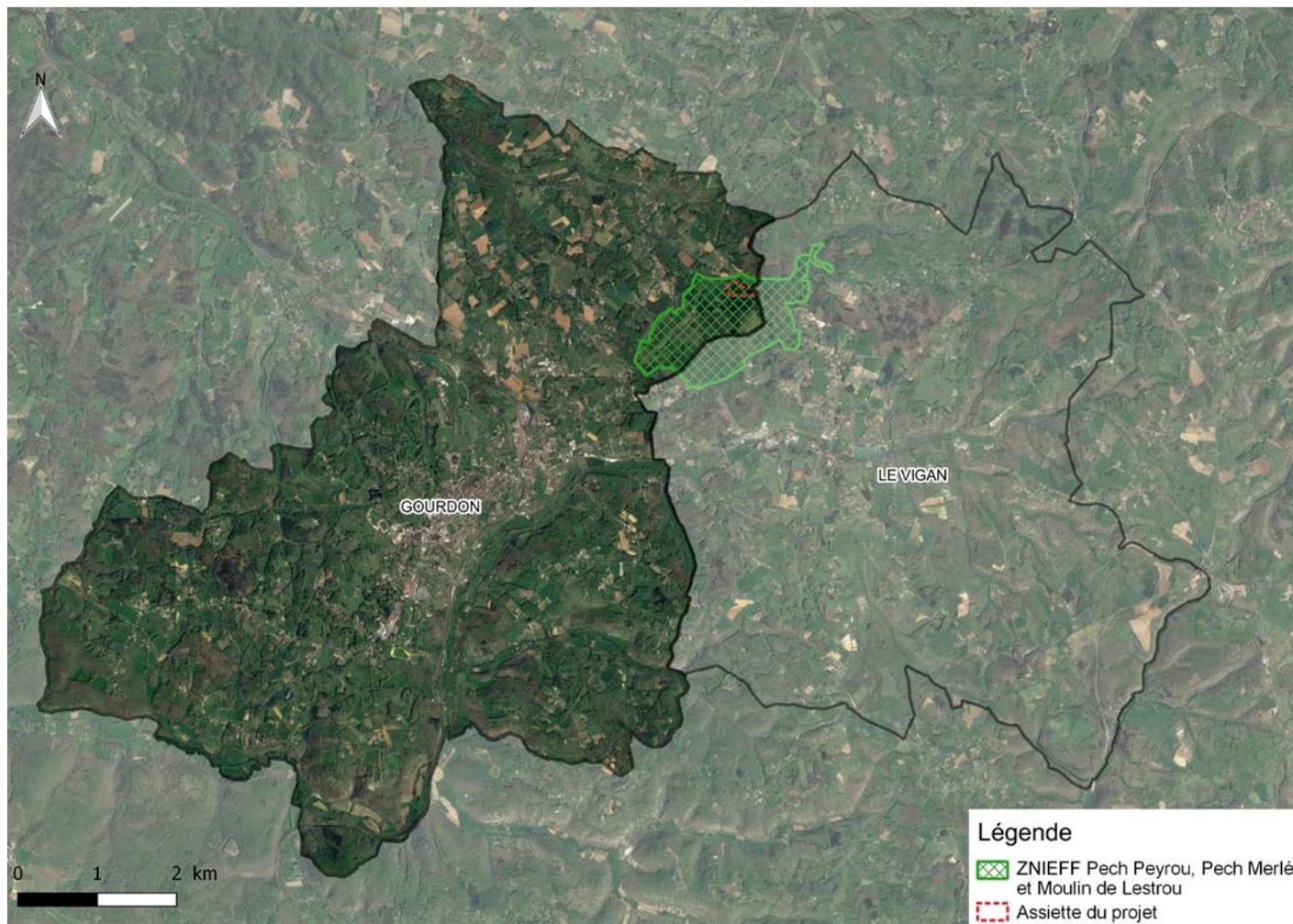
Source : Déjean Sylvain (Conservatoire d'Espaces Naturels de Midi-Pyrénées), - 730030220, Pech Peyrou, Pech Merlé et Moulin de Lestrou. - INPN, SPN-MNHN Paris, 10P. <https://inpn.mnhn.fr/zone/znief/730030220.pdf>

II.1.a. Caractéristiques générales de la ZNIEFF

La ZNIEFF Pech Peyrou, Pech Merlé et Moulin de Lestrou est de type I. D'une superficie de 201,33 hectares, elle s'étend sur les communes de Gourdon et du Vigan. Le point le plus haut culmine à 314 mètres d'altitude, et le plus bas se situe à 193 mètres.

Cette zone se caractérise essentiellement par un massif forestier sur sol acide. Son paysage vallonné est entrecoupé de routes départementales et de passages de lignes électriques. Sont recensés des formations basses de landes, le ruisseau de la Melve, des zones prairiales et des zones d'étangs.

Plusieurs intérêts fonctionnels sont attachés à cette zone. Elle permet notamment l'expansion naturelle des crues et le ralentissement du ruissellement.



L'habitat déterminant le plus représenté sur la ZNIEFF est composé de forêts caducifoliées (52% de la zone), suivi des plantations de conifères, de fourrés et de landes sèches.

Selon les secteurs observés, diverses espèces floristiques à préserver peuvent être observées :

- Dans les queues d'étang : présence de scirpes à nombreuses tiges (protection régionale).
- Dans les zones rappelant les bas-marais : présence de Mouron délicat, de Petite Scutellaire, de Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (protection nationale).
- Dans les zones pionnières et rases avec une alimentation en eau constante : présence de Rhynchospora blanc et de Jonc capité.
- Dans les zones très sèches : Présence de l'Ornithope comprimé, du Silène de France et de l'Hélianthème tacheté.

La ZNIEFF permet également le transit d'espèces (corridor écologique, zones d'échanges, étapes migratoires) et leur développement (zone d'alimentation et de reproduction).

Ainsi diverses espèces ont été observées :

- Secteurs forestiers : présence du Pic mar au printemps (les arbres matures permettraient leur nidification). A noter que les «vieux arbres» sont favorables à une co-

léoptérofaune remarquable et menacée au niveau régional.

- Zones de landes : présence du Criquet des ajoncs, se nourrissant de Fabacées.
- Zones ouvertes prairiales, présentant les caractéristiques de zones humides : présence de Cuivrés des marais (protection nationale).
- Ruisseau de la Melve : présence sur certains tronçons d'Ecrevisses à pattes blanches.

Selon l'analyse présentée par l'INPN, les facteurs pouvant avoir un impact potentiel n'ont pas, pour l'instant, d'effet significatif déterminé (habitats humains, pratiques agricoles, pastorales et forestières, processus naturels biologiques).

II.1.b. Eléments caractéristiques de la ZNIEFF présents sur le site du projet

Le site du projet est caractérisé par un peuplement à dominante résineuse plutôt jeune. Divers habitats sont donc recensés :

- Plantations de conifères exotiques, considérés comme habitat déterminant (83.312).
- Forêts de Pins maritimes, ne correspondant pas à un habitat déterminant sur cette ZNIEFF (42.81).

Les espèces à protéger :

Le Pic mar a été observé à diverses reprises sur la ZNIEFF. Il affectionne particulièrement les forêts de feuillus, et évite les résineux. Il peut cependant être observé dans des pinèdes composées de vieux pins sylvestres et de chênes, et dans des arbres matures.

Les coléoptérofaunes sont également présents en cas de vieux arbres. Ont notamment été recensés sur la ZNIEFF le prostomide *Prostomis Mandibularis* et la cétoine *Gnorimus variabilis*. Le *Prostomis mandibularis* se trouve dans la carie rouge humide dans le bois mort de toutes essences, dont les résineux. Ainsi, il se trouve potentiellement sur le site du projet. Il en va de même du développement de la larve du *Gnorimus variabilis*.

Sur l'assiette de projet, ces habitats n'ont pas été clairement identifiés, cependant ils peuvent être présents sur le massif dans sa globalité.

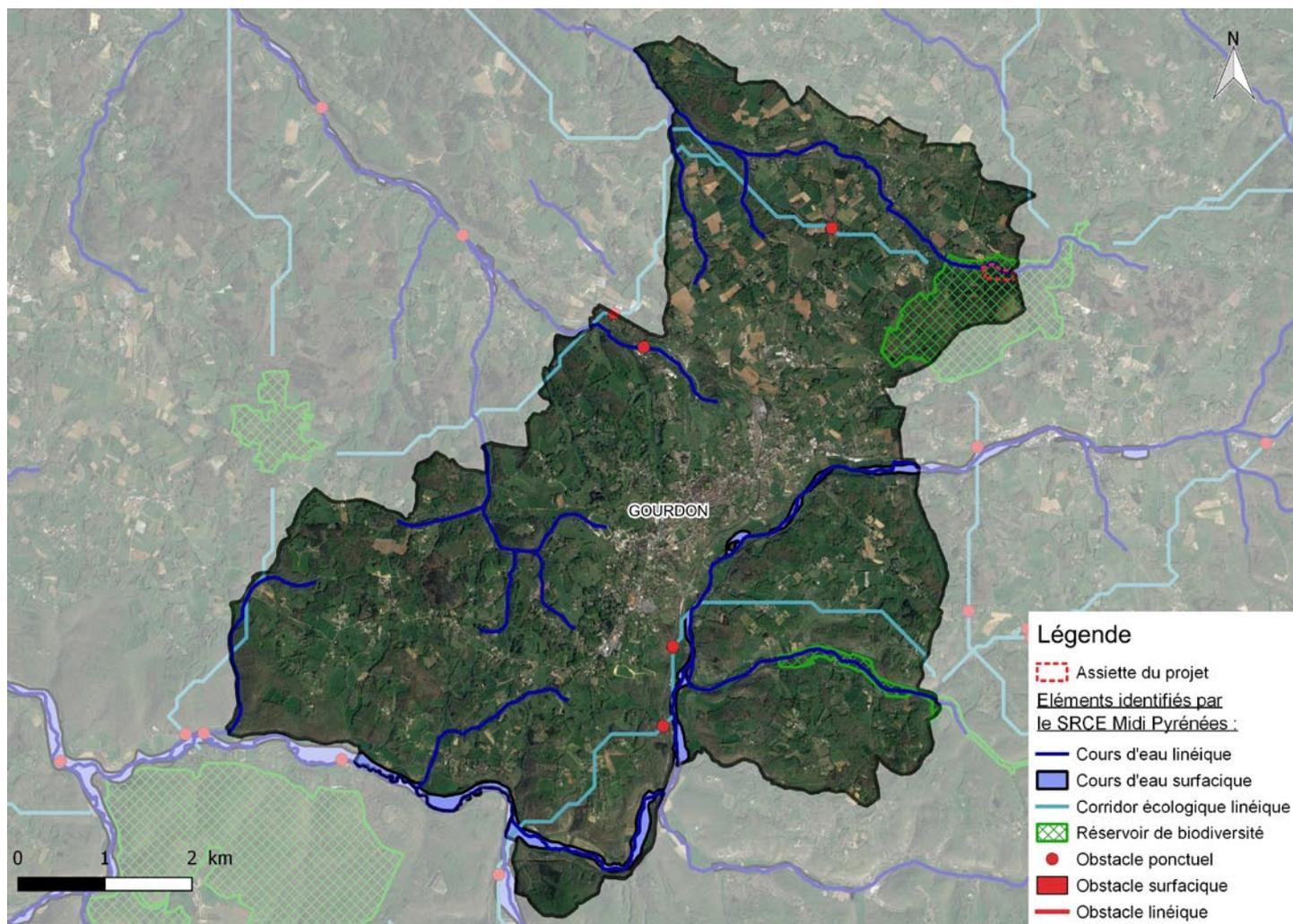
II.2. Un site concerné par des éléments recensés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Adopté le 27 mars 2015 par arrêté préfectoral, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne Région Midi-Pyrénées a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement.

Le territoire de la Commune est concerné par plusieurs éléments à préserver :

- Réservoir écologique boisé de plaine correspondant à la ZNIEFF de type I, «Pech Peyrou, Pech Merlé et Moulin de Lestrou»;
- Réservoir écologique ouvert de plaine correspondant à la ZNIEFF de type I, «Habitats humides et prairies du ruisseau de Saint-Romain»;
- Cours d'eau linéique et surfacique à préserver, correspondant à la rivière de la Melve, aux ruisseaux du Céou, du Bléou, et La Germaine ;
- Corridor écologique boisé de plaine (Nord de la Commune) ;
- Corridor écologique milieu ouvert de plaine (Sud de la Commune).

Le SRCE identifie également des obstacles ponctuels.



II.3. Un site à l'écart des autres espaces à enjeux environnementaux

II.3.a. Les autres ZNIEFF

La Commune de Gourdon est directement concernée par la ZNIEFF de type I «Habitats humides et prairies du ruisseau de Saint-Romain». Le point le plus proche de ce secteur se situe à environ 4 km du secteur de projet.

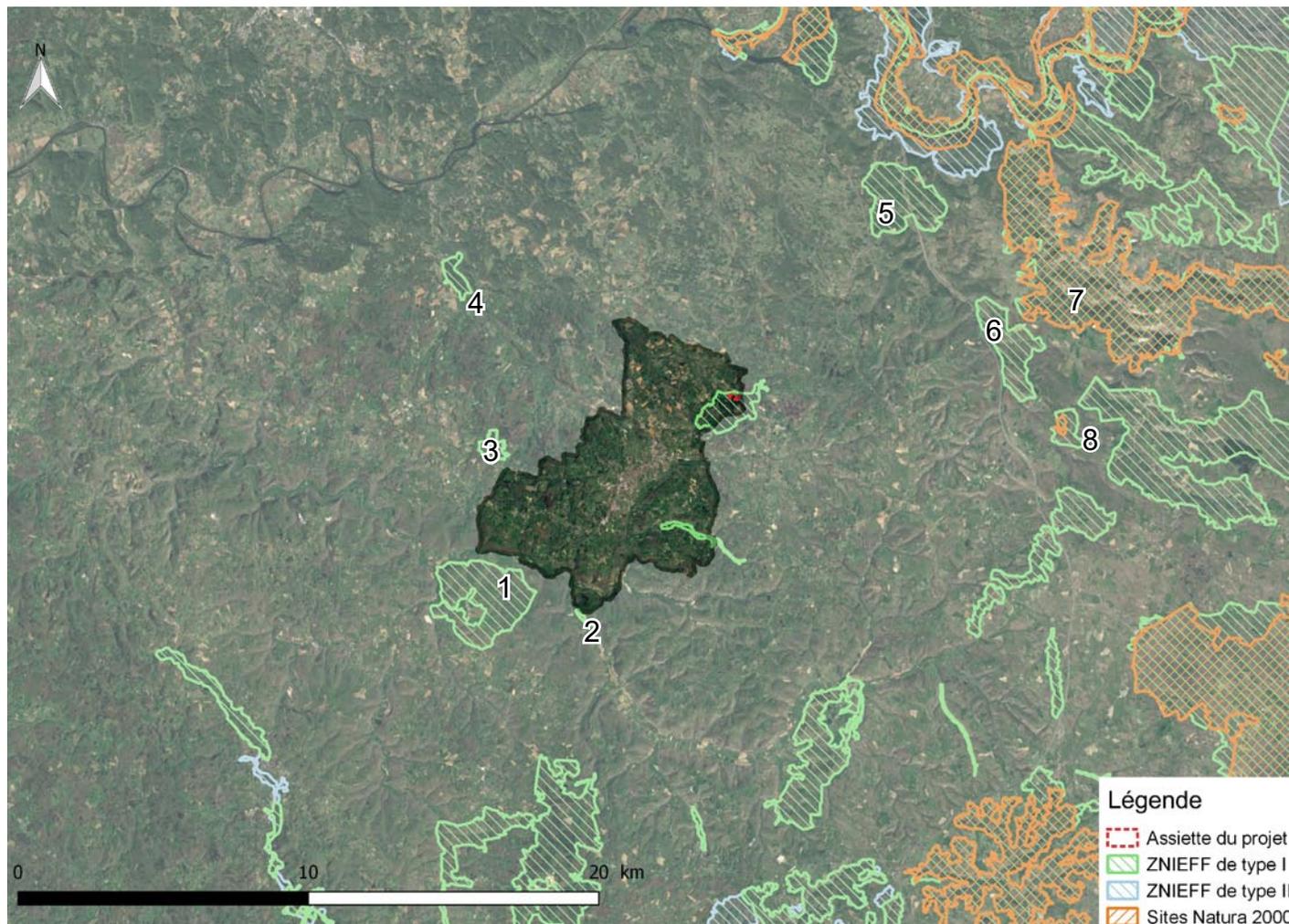
Sont également situées à proximité les ZNIEFF de type I :

- «Boisement des Vitarelles», environ 7km du secteur de projet, (1)
- «Pelouses rocailleuses et paroi rocheuse de Poudens», environ 8 km du secteur de projet, (2)
- «Bois et pelouses sèches des collines d'Albecassagne», environ 9km du projet, (3)
- «Marais de Saint-Cirq-Madelon», environ 9km du projet, (4)
- «Bois des Dames et des Pechs de Mouret et de Guidon» environ 7km du secteur de projet, (5)
- «Pech Roudé et Bois Grand», environ 8 km du secteur de projet, (6).

II.3.b Les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 10km du secteur de projet:

- «Vallées de l'Ouyse et de l'Alzou», (7)
- «Vieux chênes de Cantegrel» (8).



II.4. Un site forestier

II.4.a. Un site inclus dans un massif forestier à dominante conifère

Le plan simple de gestion forestière 2014-2029 décrit la composition du massif :

- Futaie de Pin Maritime, 12,46 hectares (26,6% du massif),
- Futaie de Pin Laricio de Calabre, 4,05 hectares (8,6% du massif),
- Futaie irrégulière de Douglas et divers feuillus, 7,08 hectares (15,13% du massif),
- Futaie de Douglas sur fond humide, 6,20 hectares (13,25% du massif),
- Futaie de Sapin de Nordmann, 1,03 hectare (2,20% du massif),
- Perchis de Douglas, 0,50 hectare (1,06% du massif),
- Perchis de Pin Laricio de Calabre, 1,14 hectare (5,93 % du massif),
- Perchis de Pin Maritime, 1,20 hectare (2,56% du massif),
- Perchis de Chêne rouge, 1,01 hectare (2,16% du massif),
- Plantation du Cèdre de l'Atlas, 7,25 hectares (15,49% du massif),
- Plantation de Douglas, 2,10 hectares (4,49% du massif),
- Accru naturel de Saule et Aulne sur fond hydromorphe, 0,87 hectare (1,86% du mas-

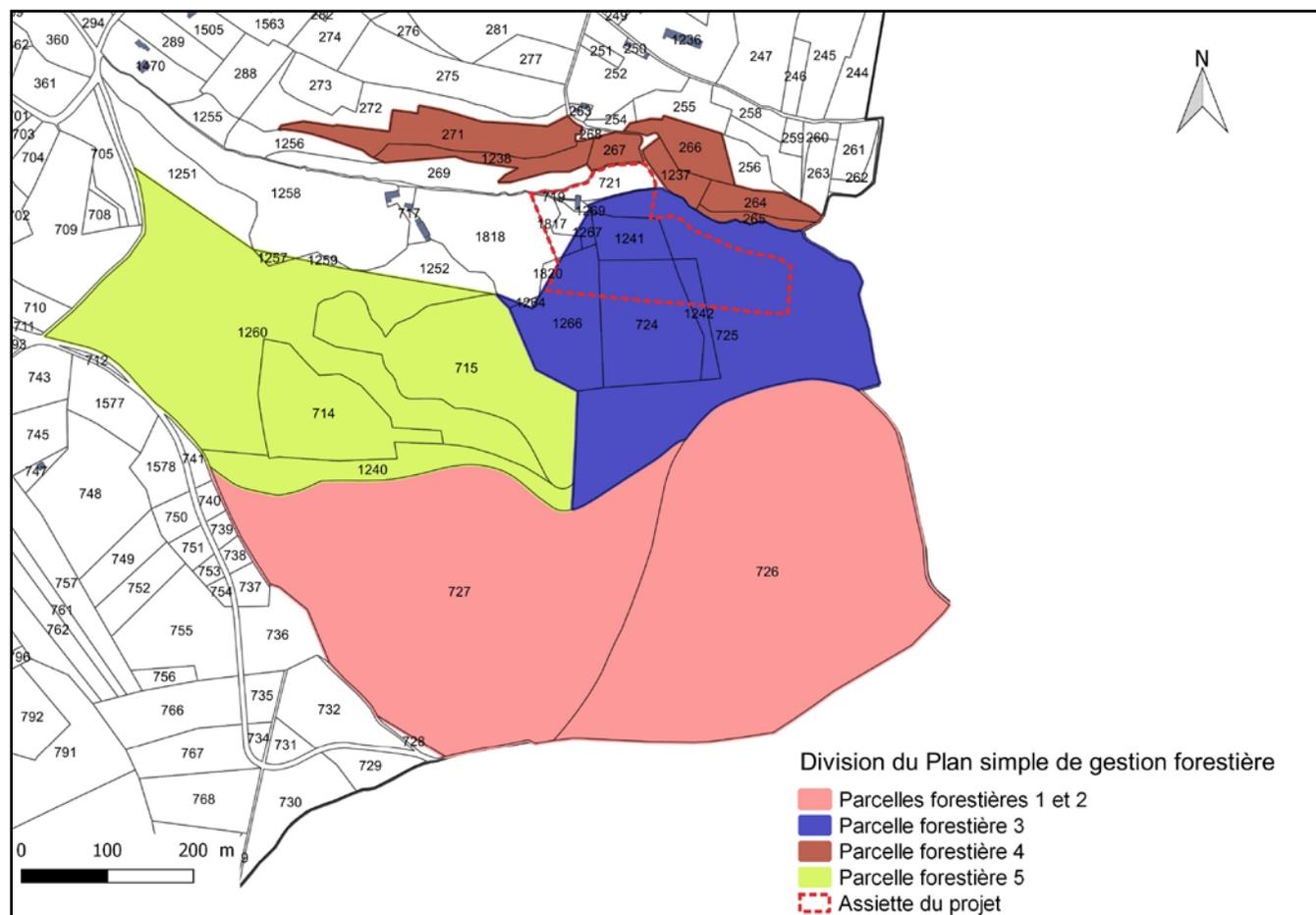
sif),

- Taillis de Châtaignier et divers feuillus, 2,28 hectares (4,87% du massif).

Cette répartition permet d'adapter la gestion aux essences présentes sur la parcelle forestière, et faciliter le suivi du massif.

Ce plan distingue 5 parcelles forestières, comme indiqué sur le plan ci dessous.

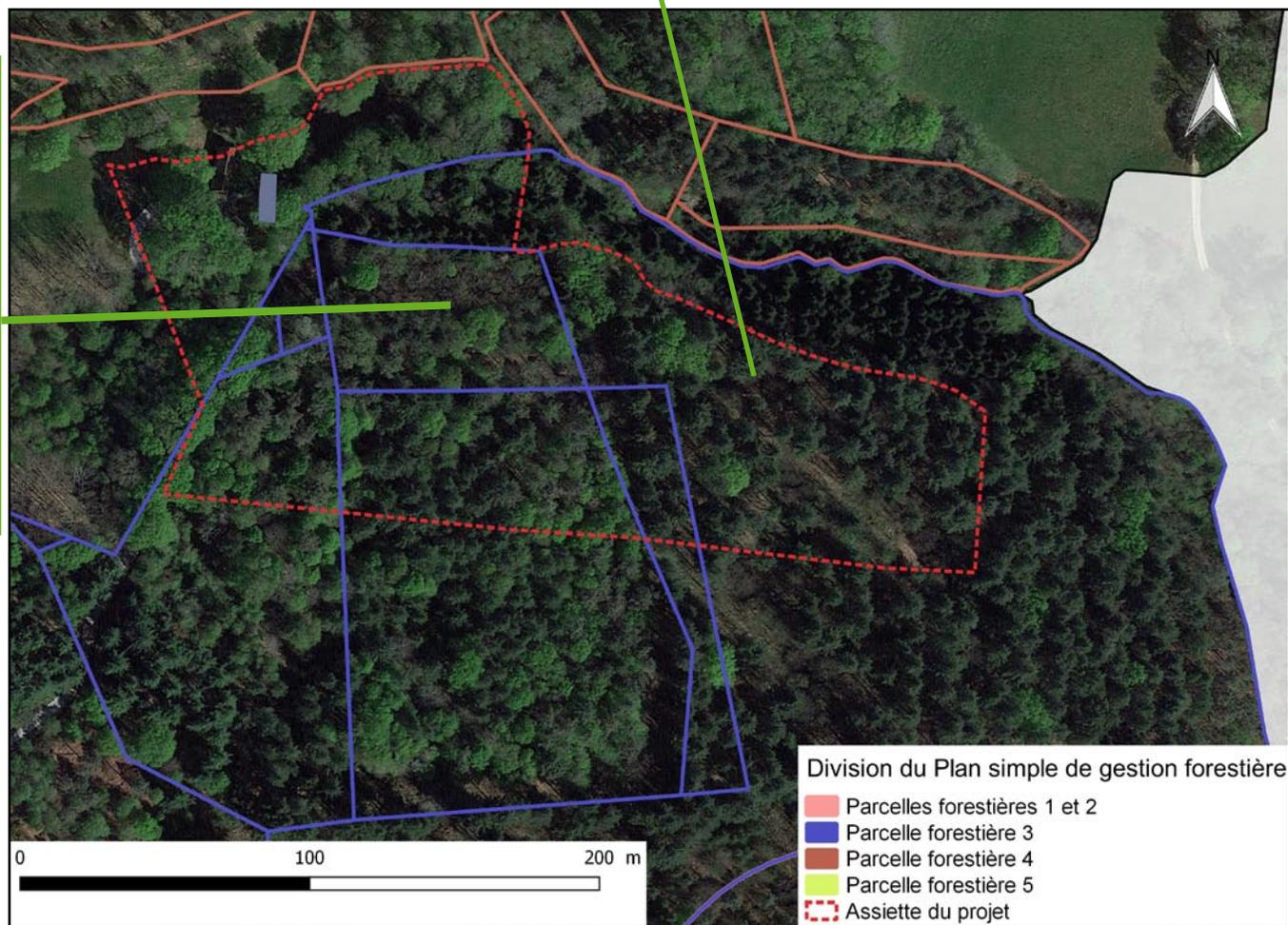
L'assiette du projet faisant l'objet de la demande se situe dans la parcelle 3.



II.4.b. Description des essences présentes sur le site de projet

- **Futaie jeune de Pin Laricio de Calabre (0,30ha)**
Peuplements stables, de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 30 ans
Densité : 750N/ha
Hauteur : 23 mètres
- **Futaie jeune de Pin maritime (0,05 ha)**
Peuplements stables, de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 30 ans
Densité : 600N/ha
Hauteur : 20 mètres
- **Perchis de Chêne rouge (0,05 ha)**
Peuplements à vigueur moyenne et bon état sanitaire
Age approximatif : 22 ans
Densité : 750N/ha

- **Futaie irrégulière de Douglas (4,23 ha)**
Peuplements de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 40 ans
Densité : 350N/ha
Hauteur : 27 mètres
- **Futaie adulte de Sapin de Nordmann (0,90 ha)**
Peuplements vigoureux et sain à éclaircir
Age approximatif : 40 ans
Densité : 900N/ha
Hauteur : 28 mètres



- **Futaie irrégulière de Douglas (1,149 ha)**

Peuplements de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 40 ans
Densité : 350N/ha
Hauteur : 27 mètres

- **Futaie irrégulière de Douglas (0,027 ha)**

Peuplements de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 40 ans
Densité : 350N/ha
Hauteur : 27 mètres

- **Taillis de châtaignier et divers feuillus (0,048ha)**

Taillis de vigueur correcte
Densité : 800N/ha
Hauteur : 10 mètres

- **Futaie jeune de Pin Laricio de Calabre (0,008ha)**

Peuplements stables, de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 30 ans
Densité : 750N/ha
Hauteur : 23 mètres

- **Futaie jeune de Pin maritime (1,450 ha)**

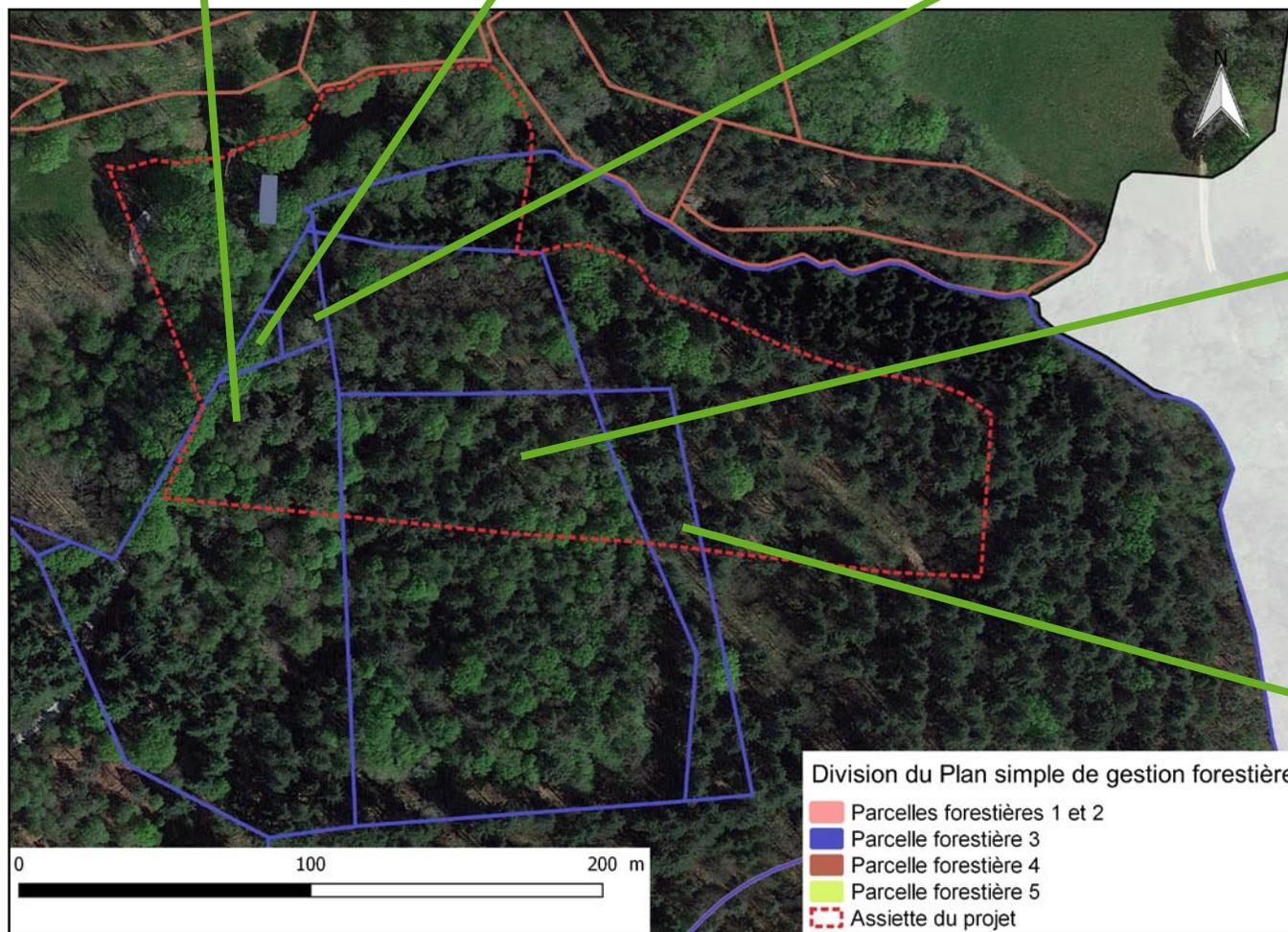
Peuplements stables, de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 30 ans
Densité : 600N/ha
Hauteur : 20 mètres

- **Futaie irrégulière de Douglas (0,077 ha)**

Peuplements de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 40 ans
Densité : 350N/ha
Hauteur : 27 mètres

- **Futaie irrégulière de Douglas (0,248 ha)**

Peuplements de bonne vigueur et bon état sanitaire.
Age approximatif : 40 ans
Densité : 350N/ha
Hauteur : 27 mètres



L'espèce la plus présente sur site est donc le Douglas (5,75 hectares, 67,23% de la parcelle forestière).

Le Douglas est une espèce originaire d'Amérique du Nord. Il supporte bien les sécheresses estivales ainsi que les grands froids hivernaux. Le sol de référence est un sol acide, profond, léger, et bien drainé. Sa capacité d'adaptation en fait une essence de reboisement très utilisée.

Cette espèce est appréciée pour son bois utilisé en menuiserie. Ce dernier dispose en effet d'excellentes propriétés mécaniques et de remarquables capacités de résistance aux attaques des insectes xylophages et des champignons. Cette espèce n'est pas spécialement reconnue pour ses qualités d'accueil de biodiversité. Le Douglas accueille des espèces généralistes, avec une faune avicole plus présente dans les peuplements plus âgés. Des arthropodes peuvent être observés en nombre. La mixité des massifs est essentielle pour permettre l'accueil plus important d'espèces faunistiques et floristiques.

(Sources :

- Article de Tschopp T., Holderegger, R., Bollmann, K., traduit en français par M. Kaennel Dobbertin, «Effets du Douglas sur la Biodiversité Forestière», 2014
- Site internet France Douglas)



Photo prise sur site le 03/01/19

II.5. Un site en lien avec les zones humides

II.5.a Les données initiales

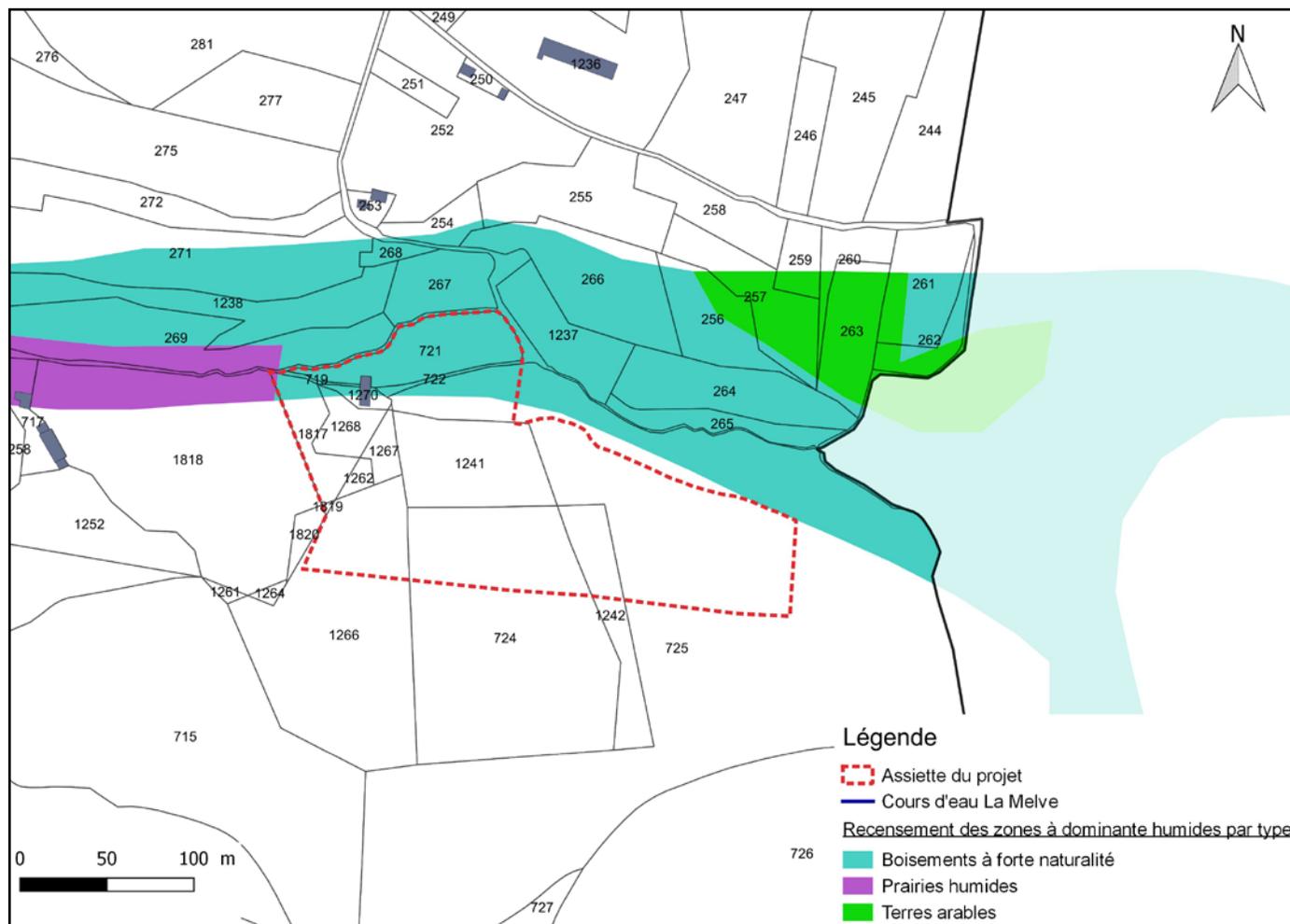
Sources :

- Etudes menées par l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR), consultées le 07 janvier 2019 sur le site <https://www.eptb-dordogne.fr/contenu/index/idcontenu/233>.
- Notice réalisée par l'ADASEA du Lot sur la Commune de Gourdon, dans le cadre de la Cellule d'Assistance Technique Zones Humides du Lot

L'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a réalisé un inventaire des zones à dominantes humides sur le territoire.

Sur le secteur de projet sont indiqués des boisements à forte naturalité.

Une contradiction est à noter entre ces données et celles précitées. La partie concernée par le classement en boisement à forte naturalité est composée de Sapin Nordmann, de Douglas, de Pin Laricio de Calabre et de Chataignier/feuillus divers. La prédominance de résineux tend à remettre en cause le classement proposé par EPIDOR au profit de celui de «Plantations ou boisements artificiels».



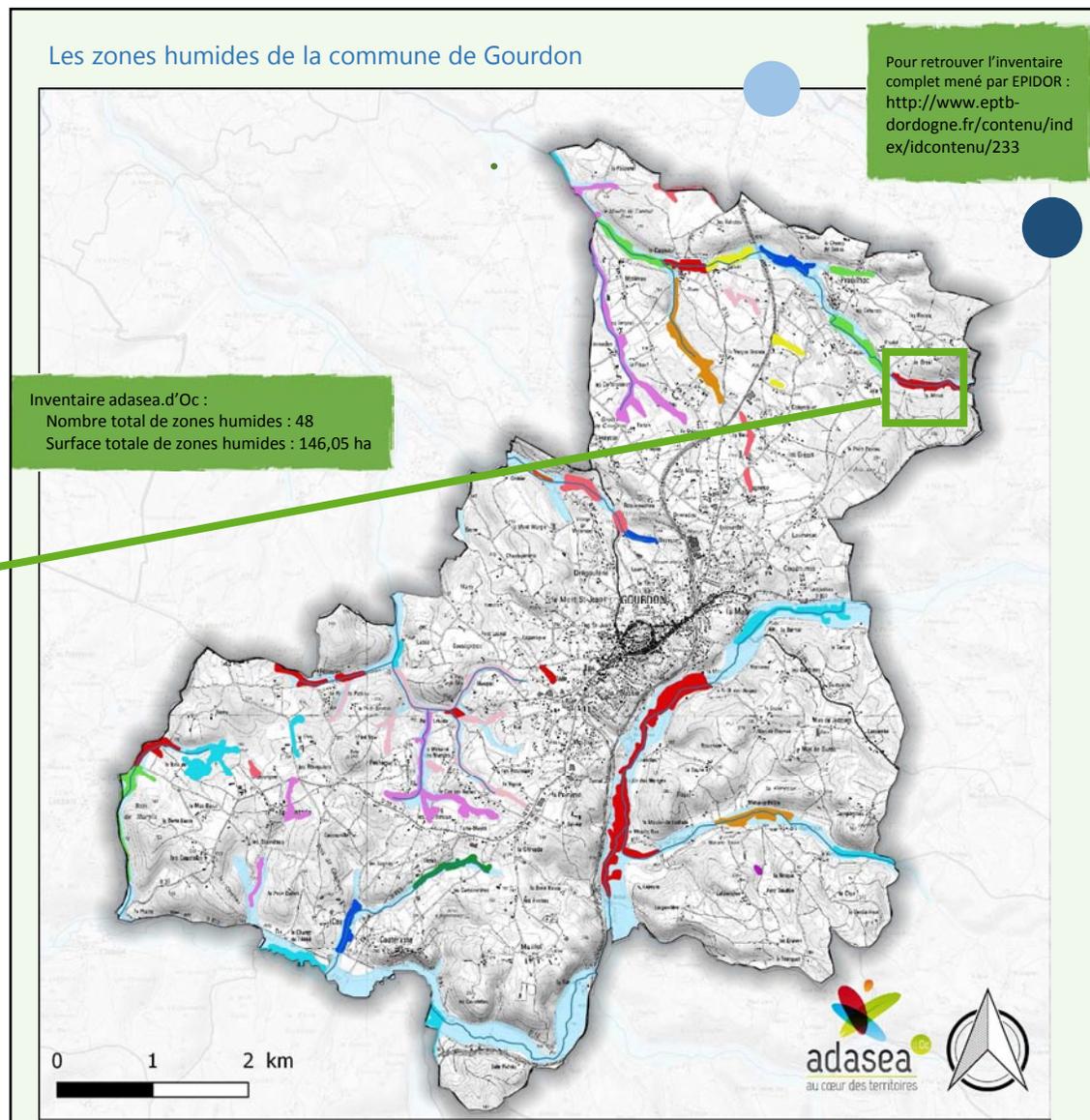
Source : Données téléchargeables sur le site EPIDOR

L'ADASEA a également mené un inventaire des zones humides en complément du travail de l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne. La structure a identifié sur le même périmètre des Communautés à Reine des Prés :

«Appelées aussi mégaphorbiaie, ce sont des formations végétales hautes et denses, luxuriante, de plantes herbacées vivaces. Cette végétation inféodée aux zones humides joue un rôle écologique important.»

La zone humide correspondant est la n°046ADASEA0870, «Prairies humides et bois entre Moulin de Lestrou et la Melve». Sur une surface de 3,18 hectares se répartissent plusieurs habitats naturels :

- Communauté à Reine des prés et communautés associées (38%),
- Peuplements de grandes laïches (30%),
- Prairies humides atlantiques et subatlantiques (10%),
- Forêts de Frênes et d'Aulnes des ruisselets et des sources (8%),
- Frênaies-chênaies et chênaies-charmais aquitaniennes (5%),
- Voiles des cours d'eau (3%),
- Eaux douces (2%),
- Bois marécageux d'Aulnes (2%),
- Bordures à Calamagrostis des eaux courantes (1%),
- Sources d'eaux dures (1%).



Source : Notice fournie par l'ADASEA Lot

Il importe de relever que les habitats eaux douces et frênaies-chênaies font également partis des habitats recensés comme d'intérêt dans le cadre de la ZNIEFF.

L'ADASEA a observé plusieurs espèces protégées :

- Le Fougère des Marais,
- Le Cuivrée des Marais présent dans la prairie,
- L'Ecrevisse à pieds blancs qui est présente, ou l'a été, dans la Melve,
- Le Damier de la succise présent dans la prairie.

Ces espèces se trouvent donc essentiellement à proximité immédiate de La Melve, sur des secteurs non destinés à recevoir des habitations légères de loisir.

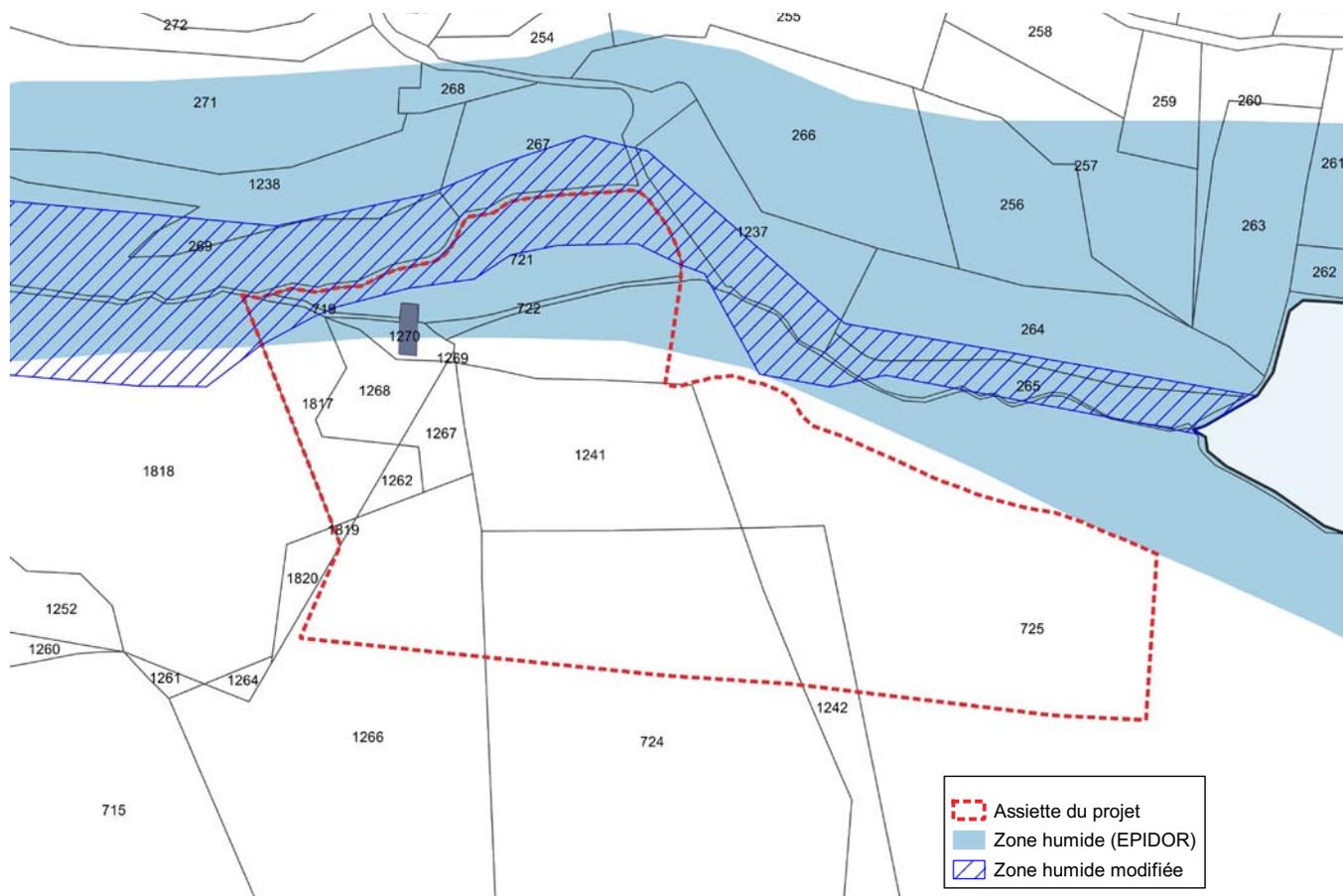
II.5.b Les données mises à jour par la modification simplifiée n°7 du PLU

Afin de protéger les zones humides, milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental, la collectivité avait fait le choix de les reporter sur les plans de zonage de son PLU.

Or, la superposition de la cartographie réalisée par EPIDOR, complétée par l'ADASEA, avec

le périmètre de la zone humide portée au zonage du PLU, mettait en évidence un certain nombre d'incohérences. Ainsi, la modification n°7 du PLU, approuvée le 9 mars 2020, est venue corriger le périmètre des zones humides sur le règlement graphique du zonage, de sorte que cette délimitation soit conforme à la réalité et aux inventaires.

Ainsi, sur le secteur faisant l'objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité, la délimitation de la zone humide a été modifiée (*cf. carte ci-dessous*).



II.6. Etat des risques sur le secteur de projet

• Les risques généraux de mouvements de terrain

- Effondrement de cavités souterraines
Plusieurs cavités sont recensées sur la Commune, mais aucune à proximité du secteur de projet (cf. carte 1).

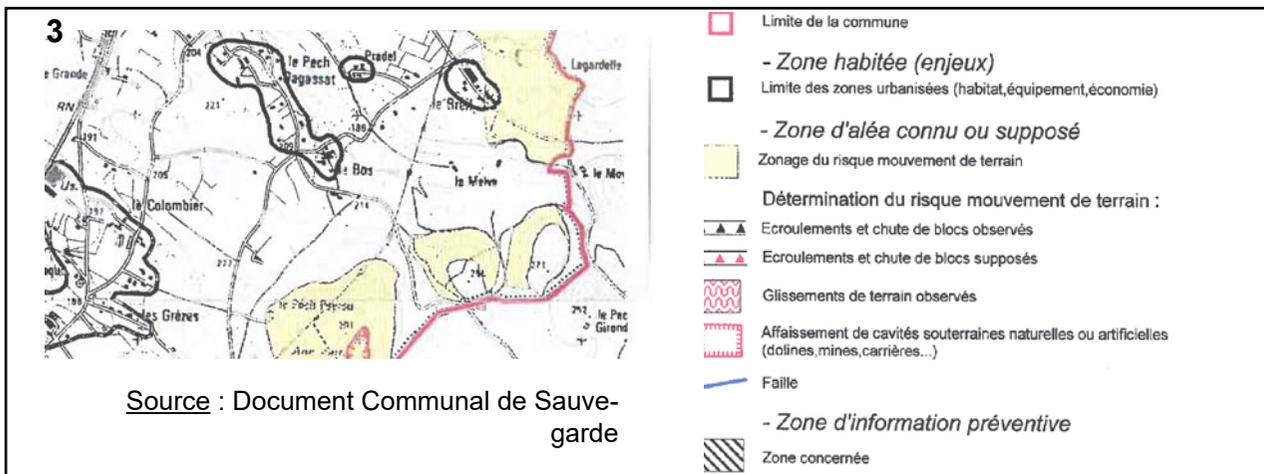
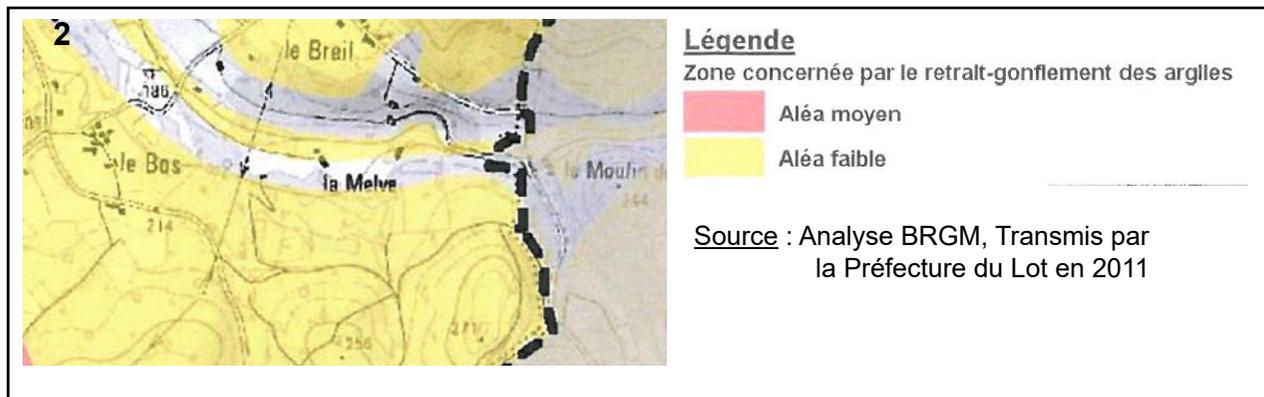
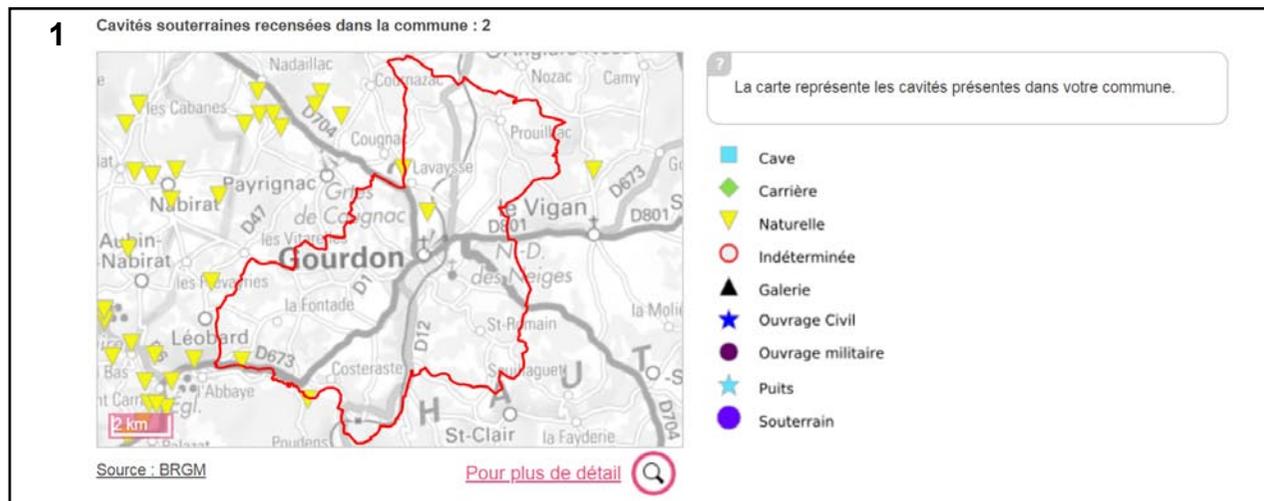
- Retrait et gonflement des argiles
L'aléa est faible à moyen sur la Commune. Sur le secteur, il est présent aux abords directs de La Melve et au Sud du projet. Les terrains d'implantation sont peu concernés directement (cf. carte 2).

- Glissement de terrain
Aucun glissement n'a été observé sur le secteur (cf. carte 3).

- Séisme
L'aléa est très faible sur le Département du Lot.

• L'analyse spécifique du secteur de projet

Dans le cadre de la présente étude, les services de l'Etat ont analysé précisément la thématique «mouvements de terrains».



Ils ont conclu à des enjeux particulièrement élevés sur les terrains pentus en bordure de La Melve.

Extraits du compte rendu de la visite de terrain du 13 février 2019 :

«D'après la carte géologique et les observations sur site, différents matériaux composent les terrains objets du projet. Les matériaux les plus représentés spatialement sont les altérites de sables et d'argiles, dont l'épaisseur peut aller jusqu'à 10 mètres. Ce sont des formations meubles très sensibles à des glissements de terrain à partir de faibles pentes. Ces altérites que l'on retrouve majoritairement sur le « plateau » recouvrent en partie le versant du bassin de la Melve, dont le substratum est constitué de calcaires crayeux particulièrement gélifs et donc souvent masqués par des dépôts de pente type grèzes en complément des altérites. On trouve également sur le site de nombreux galets de quartz emballés dans une matrice sableuse, résidus de la formation alluviale de Saint Denis Catus.

Tous ces matériaux plus ou moins argileux présentent peu de compacité et sont donc très sensibles à des mouvements de terrain. Les ondulations visibles sur le versant et les arbres penchés témoignent de l'instabilité de ces terrains.

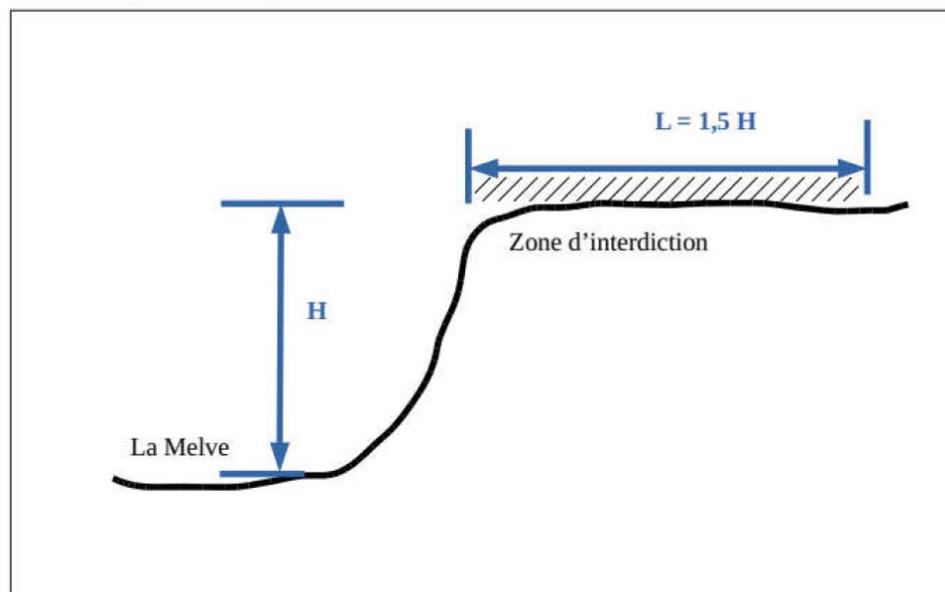
Compte tenu de ce contexte géomorphologique, la préservation des terrains pentus avec une gestion maîtrisée des boisements est importante.

Ainsi, il convient de ne pas implanter d'enjeux, notamment des bâtiments, dans ces zones à risque de glissements de terrain et de respecter une bande de recul non bâtie par rapport à la tête de versant pour ne pas générer de facteurs aggravants et pour ne pas exposer des personnes et des biens dans une zone très sensible à des mouvements de terrain, et ce, quelles que soient les dispositions constructives qui pourraient être proposées.

Compte tenu de la nature meuble des terrains, il est préconisé d'établir un recul égal à 2 fois la hauteur du versant avec un minimum de 10 mètres. Néanmoins, du fait de la nature des enjeux type « cabanes », il peut être envisagé de ramener cette largeur à 1,5 fois la hauteur en conservant un minimum de 10 mètres. [cf. schéma ci dessous].

Aucun rejet d'eau et aucun terrassement ne doivent se faire dans la zone d'interdiction.»

Eu égard à ces éléments, le porteur de projet a revu le projet. La Collectivité a ainsi pris en compte un plan masse réalisé sur la base des présentes préconisations, et validé par les services de l'Etat compétents.



- **Le risque feu de forêt**

Extrait du Plan Départemental des Forêts Contre l'Incendie : *«L'enjeu est fort pour la commune de Gourdon et moyen pour les communes du Vigan, Degagnac et Salviac.*

Sur Gourdon, le niveau des enjeux, principalement humains, est lié à la densité de population, à l'urbanisation et à la dispersion de l'habitat. Sur les autres communes, l'enjeu est essentiellement lié à la densité de population.»

Sur le secteur de projet, l'aléa est actuellement peu élevé.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n°E2012-183 relatif aux obligations de débroussaillage impose de débroussailler régulièrement les abords des constructions (50m minimum autour de celles-ci) et les accès.

Par débroussaillage, on entend les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents et autres résidus de coupes. Il s'agit donc de couper les broussailles, les arbustes et les branches basses (jusqu'à 1.5m au moins) et d'éliminer les produits issus de ces coupes afin

d'interrompre la continuité verticale et horizontale de la végétation. Ces opérations sont rendues nécessaires par l'accueil de personnes sur le site.

En ce qui concerne les feux privés, ce même arrêté précise qu'au sein des campings (et assimilés), *« les feux doivent respecter les règlements intérieurs ou autres conditions portées à la connaissance des utilisateurs (remise de documents écrits ou affichage). A défaut de réglementation interne, les feux sont interdits. Dans tous les cas, les conditions de prudence seront respectées :*

- *Les flammes de doivent pas pouvoir atteindre le feuillage des arbres,*
- *Une zone de deux mètres autour du foyer doit être maintenue à l'état de végétation rase ou sans végétation,*
- *Une surveillance constante soit être exercée,*
- *Le foyer doit être complètement éteint par noyage à l'issue de l'opération,*
- *Les premiers moyens d'extinction en eau doivent être présents et en quantité adaptée. »*

De façon générale, il est important de souligner que le projet nécessitera une autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager), et donc la constitution d'un dossier suffisamment détaillé.

L'instruction de cette autorisation associera les services compétents (ex : SDIS). Précisons ici que le porteur de projet a d'ores et déjà pris contact avec les services du SDIS de Cahors, afin d'anticiper notamment les principes d'évacuation de la clientèle.

Il a esquissé plusieurs options :

- Création d'une réserve d'eau ou piscine mais cela semble difficile à envisager au regard à la proximité du ruisseau de la Melve, (pour précision le RDDECI prévoit que les piscines privées dans les lieux recevant du public peuvent être éligibles à la DECI sous réserve de pérennité, d'accessibilité et conventionnement avec les mairies, et de respecter les dispositions fixées par le RD-DECI),
- Création d'une réserve d'eau « en ballon ».

Les accès existants et créés auront une largeur suffisante pour l'accès des véhicules de secours.

Enfin, ce projet devra bien évidemment remplir les conditions induites par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI), approuvé par l'arrêté préfectoral n°2017-179 le 10 février 2017.

- **Le risque inondation**

La Commune de Gourdon est concernée par le PPRI Céou Bléou. Le secteur de projet n'est pas inclus dans ce plan. (cf. ci après)

Sur le secteur, le ruisseau de La Melve peut entraîner un aléa inondation. Cependant, ni la Carte informative des Zones inondables du Lot, ni le Document Communal de Sauvegarde établi par l'Etat en 1999 ne le recensent. L'aléa est donc très faible.

Sur cette thématique, les services de l'Etat compétents ont également apporté des préconisations au porteur de projet, repris dans le cadre de la présente procédure.

- **Les risques liés à l'activité humaine**

Aucun établissement relevant du classement Seveso n'est recensé sur la commune de Gourdon. Deux usines relevant de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont répertoriées, ainsi que trois exploitations agricoles en relevant. Aucune ne se situe à proximité immédiate du secteur de projet.

Aucun autre risque n'est recensé à proximité du projet.

II.7. Etat des servitudes sur le secteur de projet

- **Classement sonore**

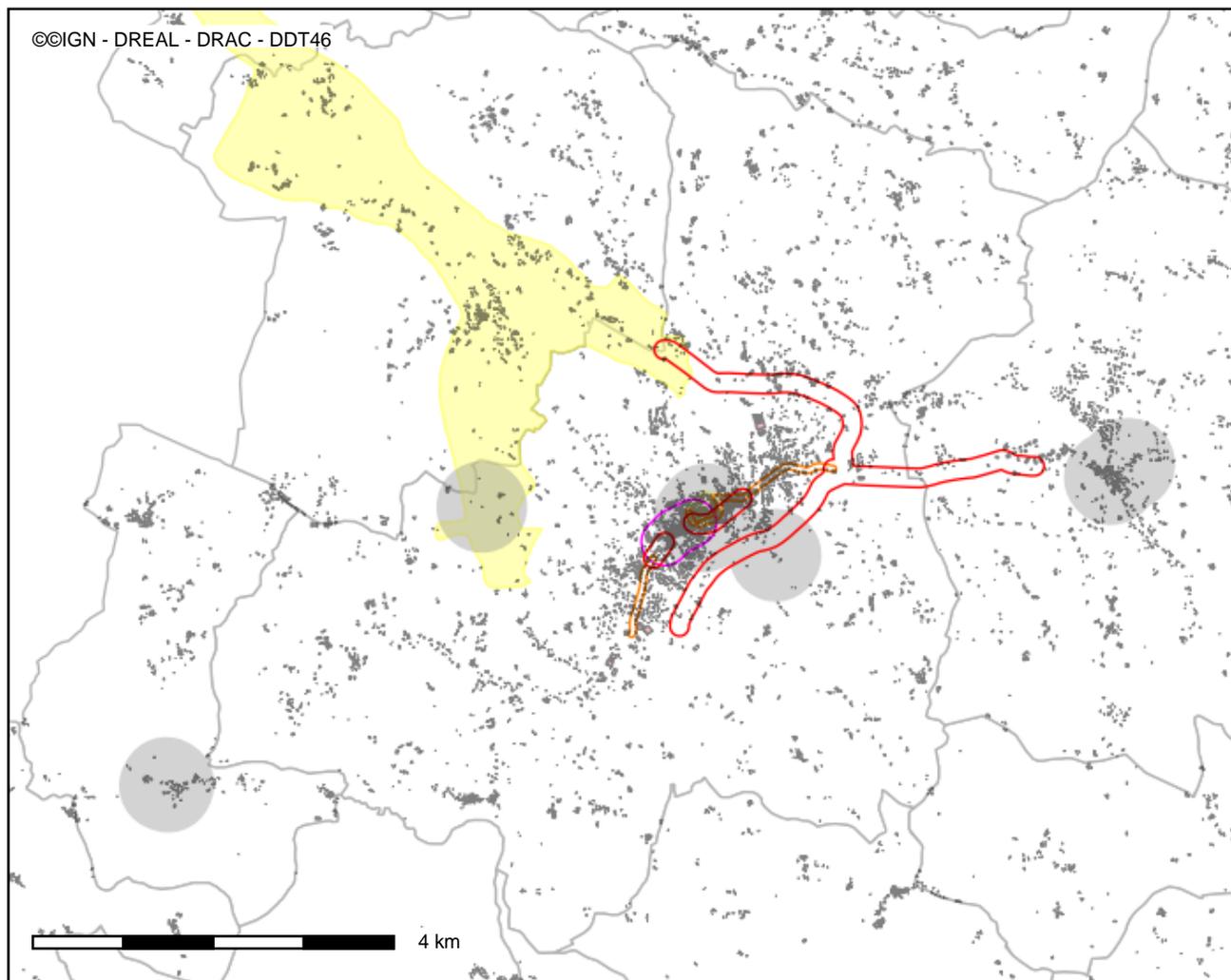
L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de transport en date du 6 avril 2012 crée plusieurs zones tampons sur la Commune. Aucune ne concerne le secteur.

- **Sites inscrits et monuments historiques**

Quatre monuments de la Commune font l'objet d'une protection au titre de la réglementation des monuments historiques : l'Eglise Saint Pierre, l'Eglise des Cordeliers, la Chapelle Notre Dame des Neiges et la Maison Cavaignac. Le secteur de projet n'est pas situé à proximité et dans les abords à protéger.

Le site inscrit Vallée de la Marcihande est présent sur la Commune de Gourdon, mais à distance du site de projet.

(Cf cartographie récapitulative en suivant)



Conception : DDT 46
Date d'impression : 18-01-2019



Description :

Cartes communales, POS, PLU Approuvées - Ces documents sont communiqués à titre informatif - seul le dossier papier déposé en mairie a une valeur juridique.

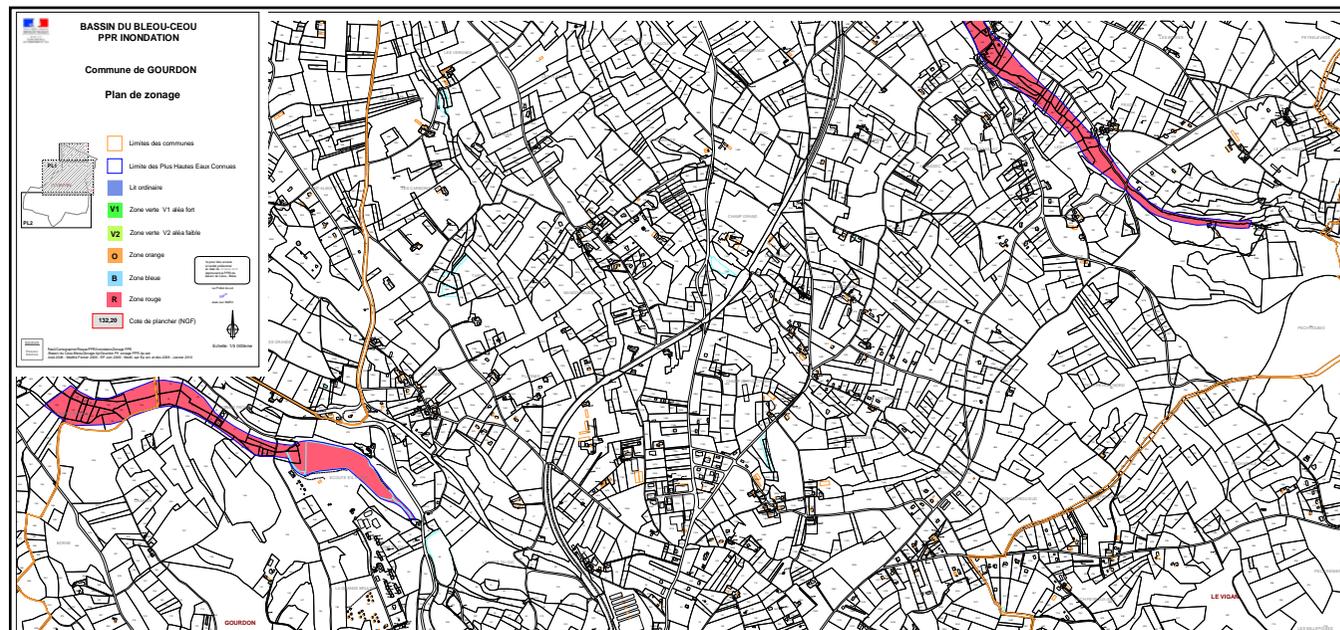
Si une erreur est décelée elle peut être signalée à la mairie ou à la DDT-SPPDD-IDT.

Pour apercevoir toutes les contraintes environnementales consulter la rubrique "Thèmes" pour les activités.

Carte publiée par l'application CARTELIE

© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

Extrait cartographie PPRi:



- **Plan de Prévention du Risque Inondation du Céou Bléou**

Comme indiqué précédemment, le PPRi Céou Bléou ne concerne pas directement le secteur de projet.

- **Projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Dans le cadre de la démarche SPR, la Commune de Gourdon a élaboré une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le dossier de création d'AVAP ainsi que la mise en compatibilité du PLU en résultant a été présenté en enquête publique du 21 novembre au 23 décembre 2019. Il a été approuvé le 9 mars 2020.

L'architecte des bâtiments de France a été consulté dans le cadre de l'étude, et a indiqué que le projet était compatible avec les éléments connus de l'AVAP (dossier présenté à l'enquête publique). Suite à l'enquête publique, seules des modifications mineures ont été apportées au dossier. Elles ne remettent pas en cause la compatibilité du présent projet avec l'AVAP.

Les éléments qui suivent reprennent le projet d'AVAP approuvé.

Le projet est de bonne qualité et tout à fait compatible avec l'avap; le principe de structures légères, parements bois et toits végétalisés est tout à fait adapté

L'objectif de préservation du caractère naturel de la zone prévu par l'avap peut se traduire de la sorte:

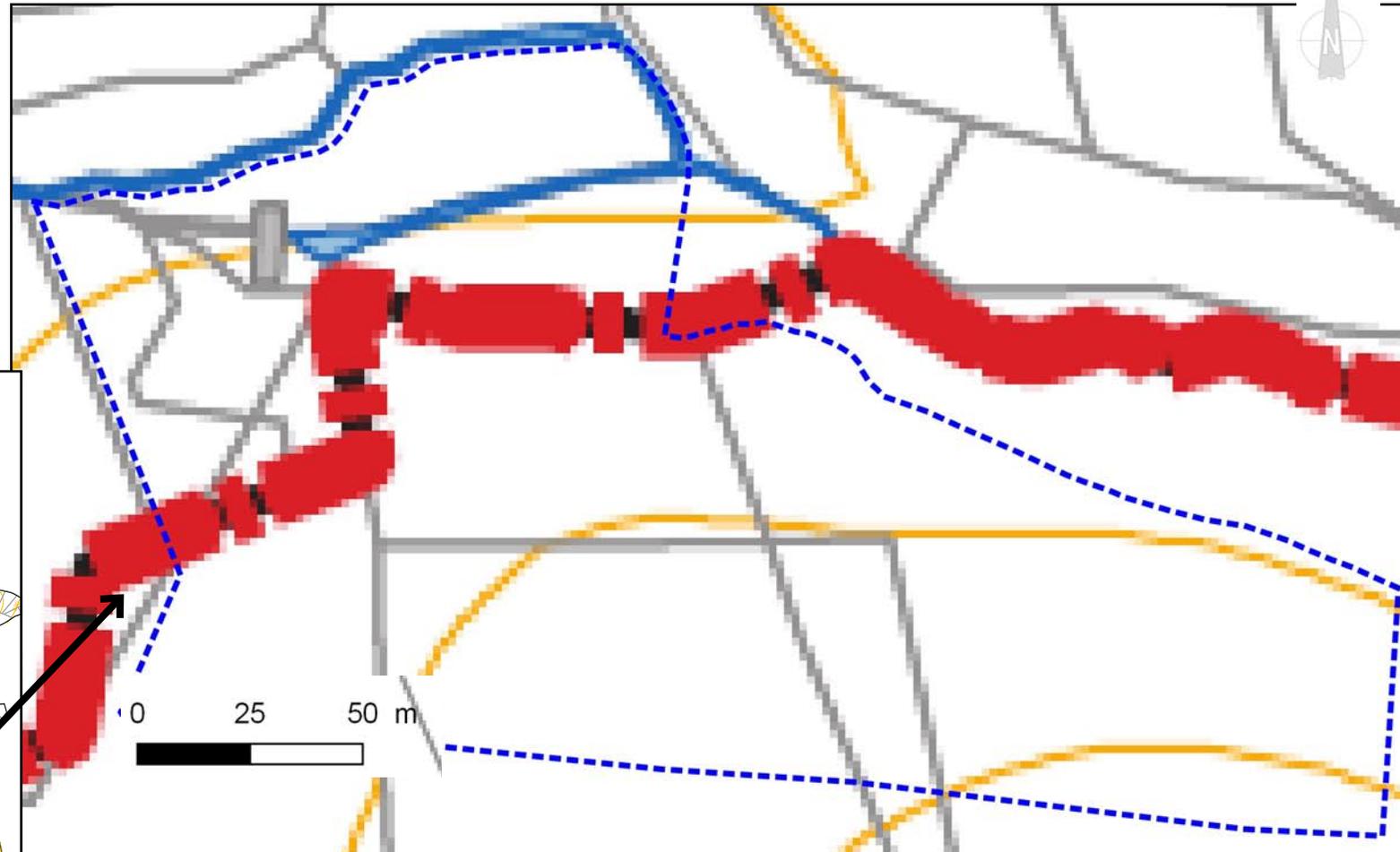
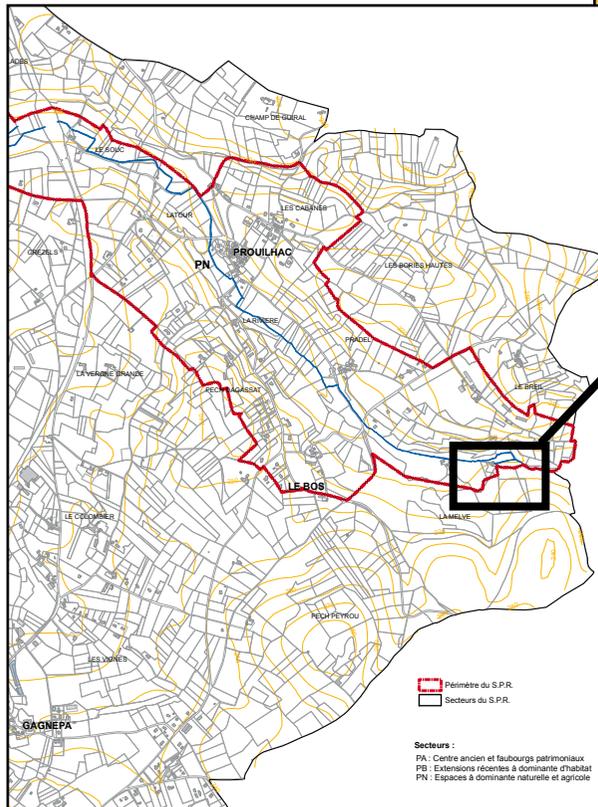
- conservation maximum des arbres et des sols en place,
- traitement des voies de desserte en chemins simplement stabilisés (éviter tout caractère routier),
- traitement paysagé de la zone de stationnement, stabilisé enherbé par exemple,
- prévoir une remise en état de l'ensemble des sols, en réemploi de terre végétale stockée en début de chantier.

Le bungalow n°6 paraît posé sur l'ancien canal d'aménagement du moulin de la Melve; dans le cas où des structures seraient toujours en place, prendre soin de ne pas les endommager ou rechercher une implantation voisine.

Extrait de l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France le 19 février 2019 à propos du projet

La partie Nord du projet est incluse dans le périmètre, comme en atteste l'indice «e» de la zone N (cf. ci-contre). Elle relève du secteur PN de l'AVAP, décrit comme «espaces à dominante naturelle et agricole».

Extrait de la cartographie du périmètre de l'AVAP

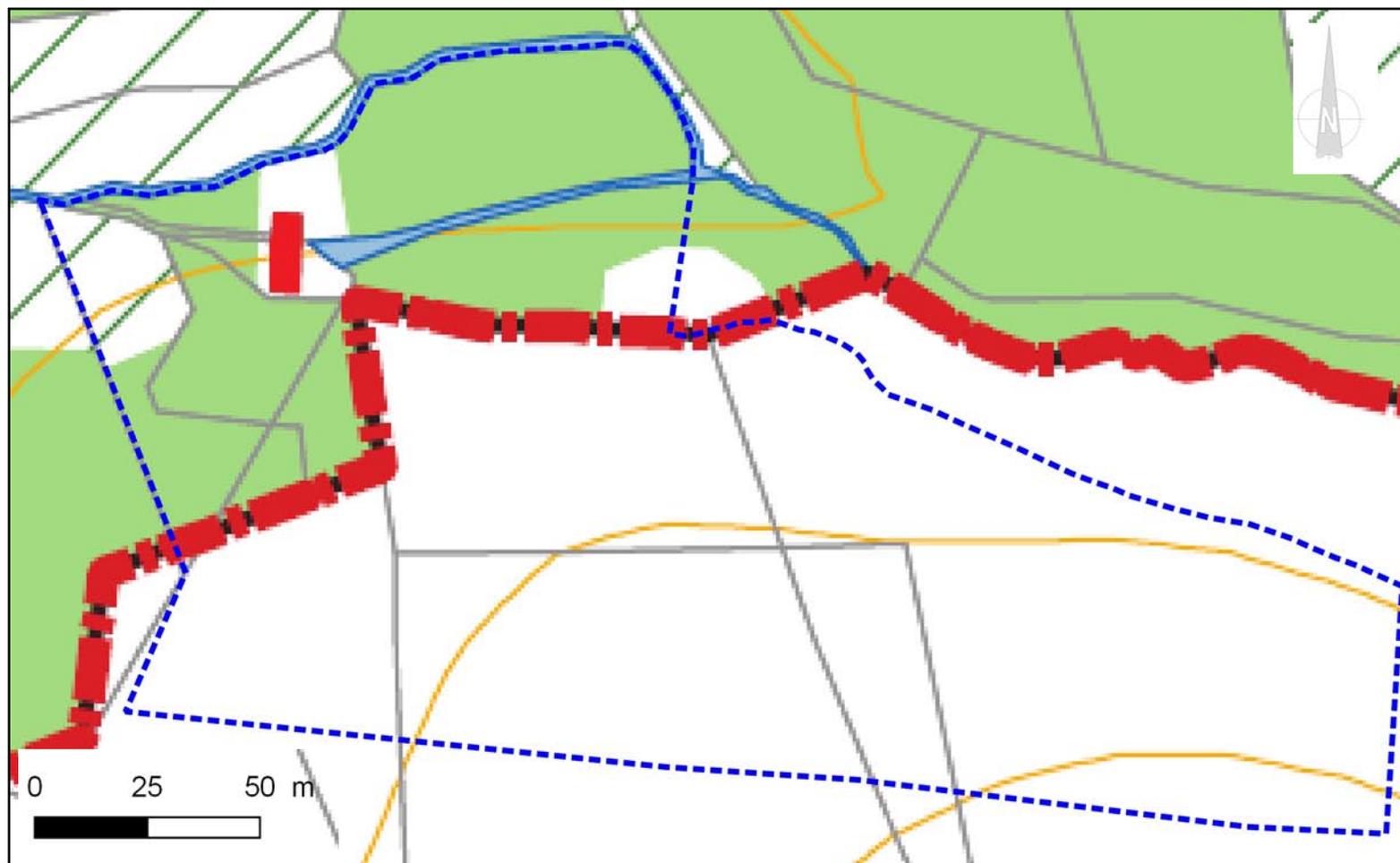


 Périmètre du projet touristique

-  Périmètre du S.P.R.
-  Secteurs du S.P.R.
-  1ère catégorie (patrimoine bâti protégé exceptionnel ou particulier)
-  2ème catégorie (patrimoine bâti protégé)
-  3ème catégorie (immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement)
-  Clôtures ou soutènement - 1ère catégorie
-  Clôtures ou soutènement - 2ème catégorie
-  Éléments architecturaux intéressants
-  Espaces paysagers de sensibilité supérieure
-  Espaces paysagers sensibles
-  Espaces boisés
-  Jardin
-  Haies et rideaux d'arbres
-  Arbres alignés (existants ou à compléter)
-  Arbre
-  Perspective
-  Périmètre du projet touristique

Le règlement de l'AVAP s'applique sur une partie du secteur, notamment les dispositions relatives aux masses boisées, au patrimoine bâti à protéger de 2^e catégorie et aux espaces paysagers sensibles.

Extrait de la cartographie du règlement de l'AVAP



- Réglementation relative au patrimoine remarquable de 2^e catégorie :

Cette réglementation concerne uniquement l'ancien moulin, en cours de rénovation, et qui sera destiné à l'accueil touristique essentiellement.

Le règlement présenté en enquête publique prévoit notamment pour ce bâtiment que :

- Seront interdites la suppression de l'immeuble ainsi que la modification des façades et toitures sauf compatibilité avec l'aspect général de l'édifice ;
- Pourront être autorisées des modifications de l'immeuble pour la restitution motivée ou document des immeubles ou parties, pour la restauration des parties dégradées, pour l'instauration de devanture commerciale (condition de respect de l'architecture), pour la sécurité et l'accessibilité PMR (condition de ne pas porter atteinte à la qualité de la construction).

Dans le cadre du projet, la rénovation du moulin a déjà été autorisée. La réglementation s'appliquera donc pour les évolutions ultérieures. Les prescriptions relatives aux techniques de construction et aux matériaux à utiliser décrites dans le titre III du règlement de l'AVAP s'appliqueront.

- Réglementation relative aux espaces boisés :

En préalable, il faut noter que cette classification ne se traduit pas automatiquement par un espace boisé classé au sens de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ces espaces sont interdits les usages autres que forestiers ou liés à la randonnée. Il est également demandé le maintien du sol dans son aspect naturel, et des chemins forestiers. Peuvent également être autorisées, sous conditions, les constructions nécessaires à la sécurité et aux réseaux, la réouverture des zones humides, etc.

En l'espèce, une cabane est prévue au sein de cet espace. L'architecte des bâtiments de France a émis des préconisations à ce sujet afin d'assurer la compatibilité du projet avec l'AVAP.

- Réglementation relative aux espaces paysagers sensibles :

Le règlement de l'AVAP demande que l'aspect paysager soit globalement préservé. Les constructions et aménagements qui y sont nécessaires doivent s'intégrer dans les sites paysagers.

Il faut noter qu'en l'espèce le projet touristique ne comprend aucun élément dans l'espace repéré. Si ultérieurement une construction est nécessaire, elle devra respecter les prescriptions de matériaux (tuiles terre-cuite, façade de bois, etc), ainsi que le titre III du règlement de l'AVAP précité.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France précité porte sur la compatibilité du projet touristique avec ces prescriptions, assurant le respect de l'AVAP.

III. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Source :

- Bilan saison 2017 produit par Lot Tourisme, et consulté le 03/01/19 sur le site internet <https://www.tourisme-lot-ressources.com/etudes-et-chiffres/notes-de-conjoncture/>
- Notes thématiques «Hotellerie de plein air dans le Lot» produit par Lot Tourisme et consulté comme indiqué ci dessus.
- Rapport de synthèse sur la fréquentation touristique du Lot, produit par Flux Vision Tourisme et consulté comme indiqué ci dessus
- Panorama annuel de l'économie lotoise en 2017, menée par la CCI du Lot
- Recensement effectué par la CC des hébergements touristiques
- Dossier complet INSEE sur la CC Quercy Bouriane, paru le 13 décembre 2018

En préambule, il est utile de rappeler que la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toutes actions ou opérations d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel : «*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favori-*

ser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels».

La Communauté de Communes inscrit la présente procédure dans une volonté globale de développer l'attractivité autant touristique que résidentielle et économique du territoire.

Le projet d'aménagement d'un village de 12 cabanes à vocation touristique et de valorisation de la forêt participe à la politique locale de développement du tourisme. Cette politique se traduit notamment par l'action de l'office de tourisme intercommunal, qui appuie le développement de ce type de projet. En effet, dans le même ordre d'idée, une modification simplifiée du PLU de Gourdon a été réalisée pour permettre le développement du camping du Paradis (modification simplifiée n°6 approuvée le 27/03/2019). Une autre modification simplifiée du PLU de Gourdon a récemment été réalisée (modification simplifiée n°7) afin de permettre l'installation d'un accrobranche sur le site d'Ecoute s'Il Pleut (modification de la limite d'une zone humide dont le tracé ne correspondait pas à la réalité).

Cette volonté de favoriser le développement du tourisme sur son territoire s'appuie sur plusieurs arguments développés ci-après.

III.a. Le tourisme se réinvente

Le journal de l'éco évoquait en janvier 2019 (02/01/2019) les nouvelles formes touristiques: « *Plus de nature, plus d'écologie, plus de sensation, plus de virtuel, plus de surprises... le touriste d'aujourd'hui est un individu moderne, connecté, qu'il convient de surprendre et qui assume ses paradoxes. Oui à la découverte à pied et en bivouac, d'une lointaine contrée au fin fond de l'Asie, mais à condition d'y aller rapidement en Boeing. Oui au silence des cabanes dans les arbres pour une nuit amoureuse, mais à condition que la 4G inonde les lieux.* »

Cet article met notamment l'accent sur le tourisme vert : « *L'écotourisme ou tourisme vert a pour axe essentiel la découverte d'espaces naturels par le biais d'activités de découverte ou de loisirs respectueuses de l'environnement* » Au niveau National, départemental et local, il est donc nécessaire de s'adapter.

III.b. Le tourisme, élément moteur sur le département du Lot

La CCI du Lot, dans son Panorama annuel de l'économie lotoise de 2017, indique qu'en 2016 et 2017, «les saisons touristiques ont créé plus de 900 emplois, sans compter les emplois saisonniers créés dans les commerces»

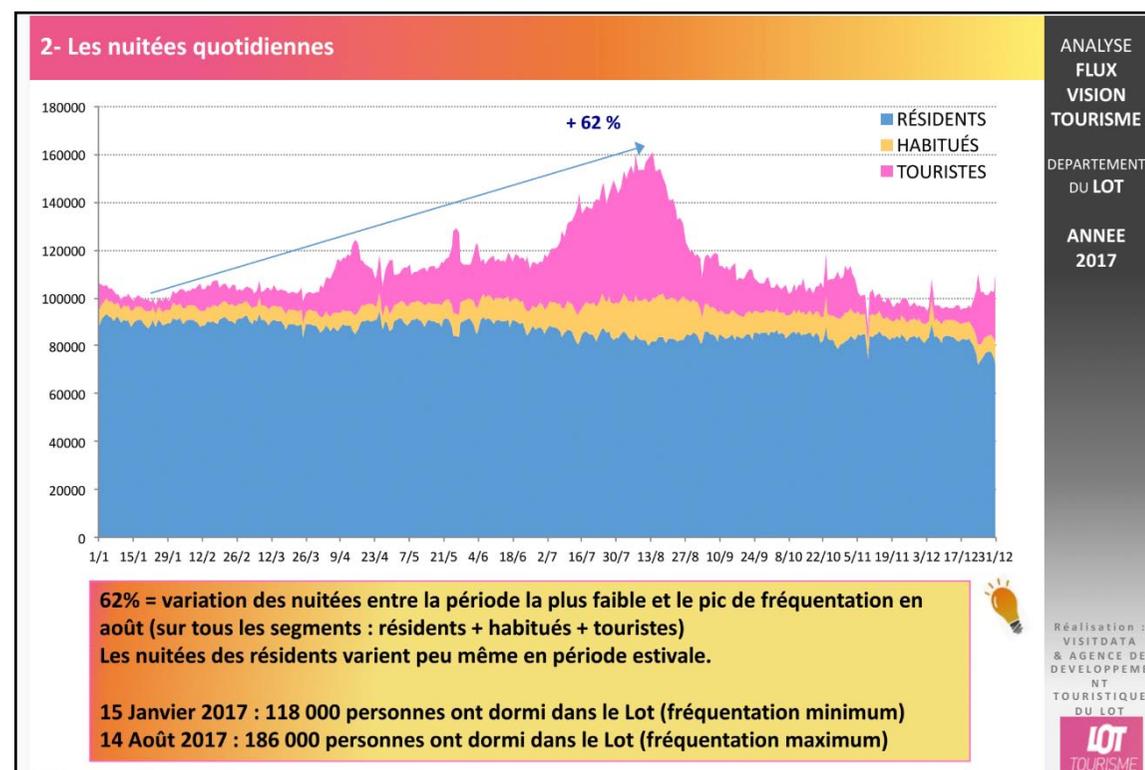
De même, l'INSEE indique une augmentation importante des nuitées en Occitanie en 2017. Dans le Lot, le nombre de nuitées dans les campings a notamment augmenté de 5,1% entre 2016 et 2017. L'analyse de l'INSEE met en avant la prépondérance du camping comme hébergement touristique marchand dans la région Occitanie : «alors qu'ils sont pour la plupart ouverts qu'une partie de l'année, ils concentrent néanmoins 48% des nuitées annuelles, et 58% des nuitées de la saison estivale». Comme le rappelle Lot Tourisme, «Comme en Occitanie, l'hôtellerie de plein air est la première formule d'hébergement touristique du Lot». A noter que selon l'étude de satisfaction menée par cette même structure, 43% des gestionnaires de camping déclarent que la saison 2017 a connu une hausse de fréquentation, et 37% estiment qu'elle est restée stable.

Concernant le type d'emplacements, Lot Tourisme indique que 25% des emplacements classés selon leur qualité sont des hébergements locatifs (mobil-homes, chalets). Ils concernent

pourtant 46% des nuitées entre avril et septembre 2017. Cela s'explique notamment par la durée plus longue de séjour dans ces structures, 6,8 jours en 2017 contre 3,6 jours pour les emplacements nus.

Enfin, le bilan de la saison 2017, produit par Lot Tourisme, met en avant comme grande tendance la recherche de calme, tranquillité et authenticité par les touristes.

Extrait études Flux VisionTourisme



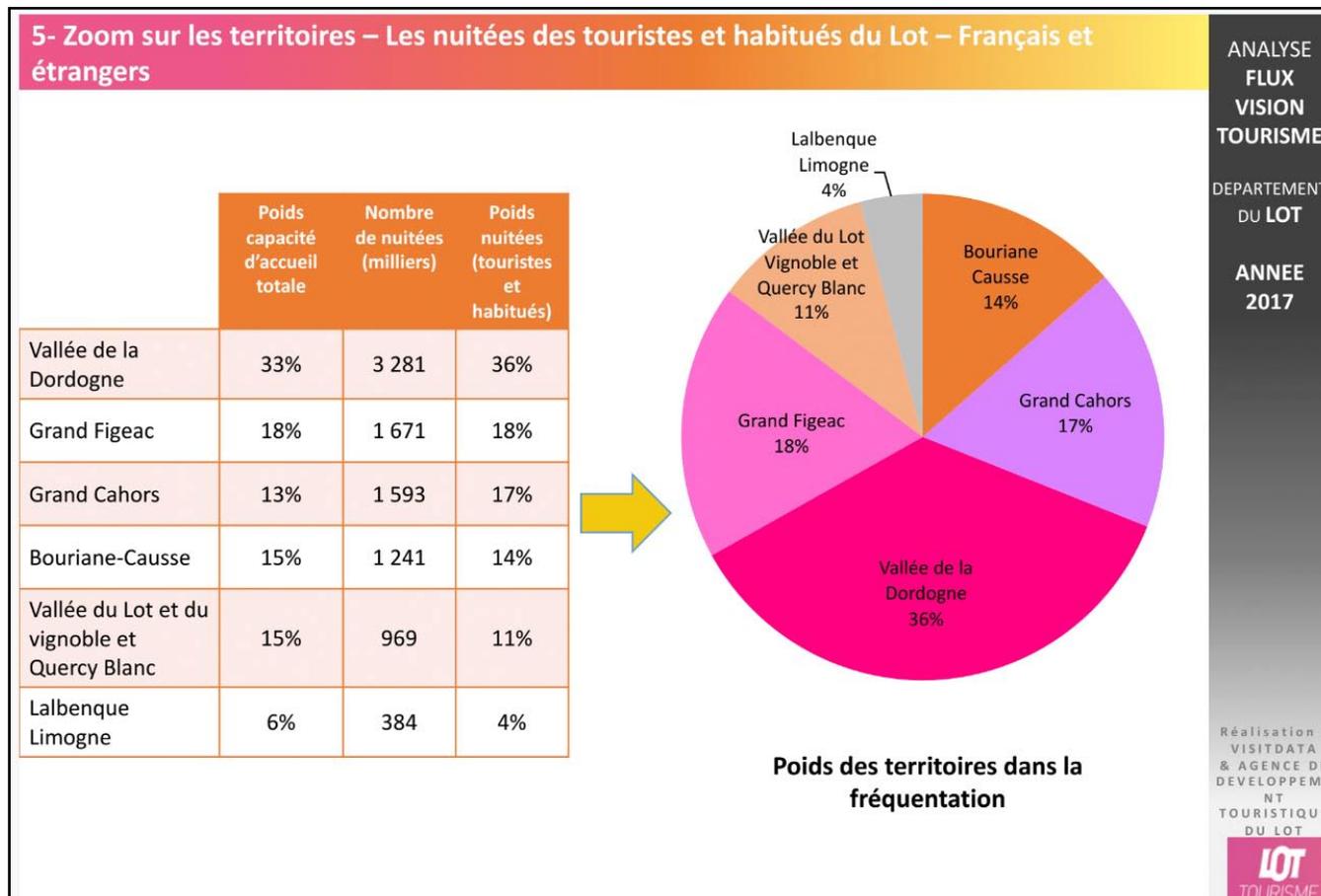
III.c. Le tourisme, élément identitaire à conforter sur le territoire du Pays Bourian et de la CC Quercy Bouriane

Le développement d'activités résidentielles, en particulier touristiques, pour une économie intégrée reposant sur l'identité du territoire est un enjeu identifié par le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques du Pays Bourian auquel appartient la Communauté de communes. L'étude montre, en effet, la vocation touristique du territoire dont l'attractivité et l'identité touristique restent à confirmer en complémentarité avec les espaces voisins (vallée de la Dordogne, causses du Quercy). Le Pays Bourian est caractéristique des espaces économiques à dominante rurale qui basent leur développement sur la valorisation des ressources intrinsèques pour une mise en tourisme du territoire, pour des dynamiques industrielles (agro-alimentaire et exploitation de matières premières) et l'accueil de populations sédentaires en valorisation du cadre de vie.

III.c.1. Une capacité d'accueil à valoriser

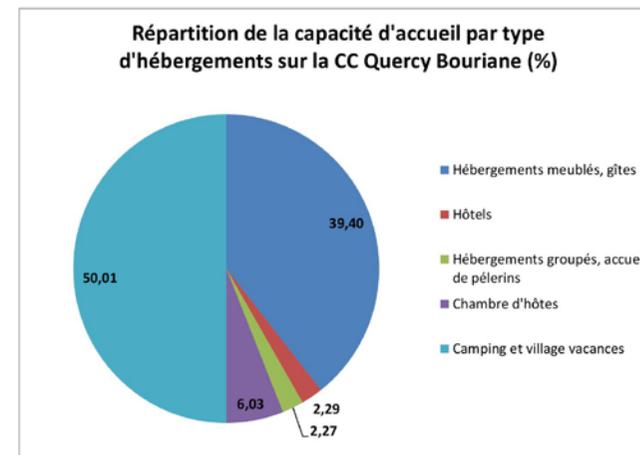
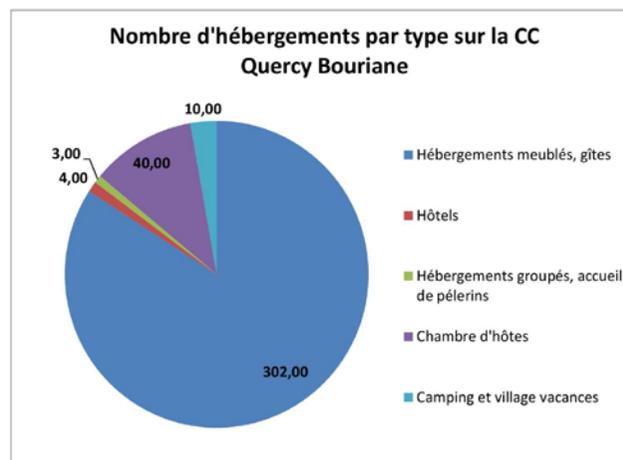
L'analyse présentée par Lot Tourisme (2017) ci-contre indique que le secteur Bouriane-Causse représente 14% des nuitées touristiques dans le Lot. Cette analyse confirme la nécessité d'affirmer l'attractivité du territoire en matière d'accueil.

Extrait études Flux VisionTourisme



Selon le recensement effectué par la Communauté de Communes Quercy Bouriane, la capacité d'accueil du territoire s'élève à plus de 4000 personnes. Cette donnée s'entend hors résidences secondaires : 1 422 logements classés comme tel par l'INSEE.

Les hébergements les plus représentés sont les meublés de tourisme (302 hébergements). La capacité d'accueil la plus importante est permise par les campings et villages de vacances (2 158 places).



Sources de données : Recensement effectué par la CC Quercy Bouriane

Selon les analyses menées dans le cadre de l'«Atlas du Tourisme dans le Lot 2018», l'état de l'hébergement touristique sur la Communauté de Communes Quercy-Bouriane est le suivant:

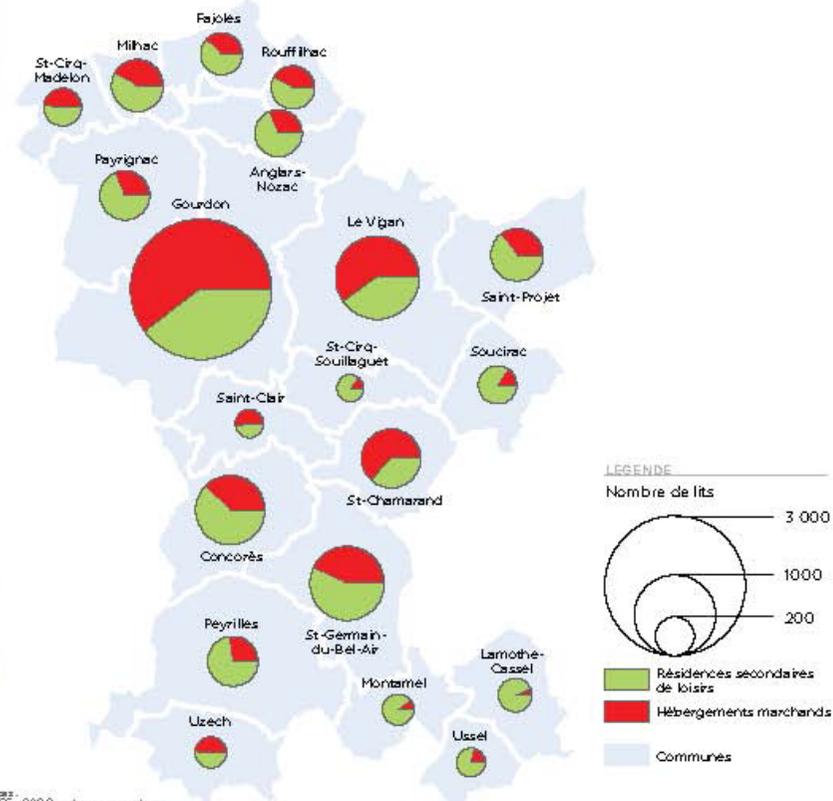
Il en ressort notamment que la Communauté de Communes Quercy Bouriane compte 7,6% des lits marchands du département et 6,3% des lits touristiques.

2018	CAUSSE LABASTIDE-MURAT	CAUVALDOR	CAZALS-SALVIAC	GRAND CAHORS	GRAND FIGEAC	PAYS DE L'ALBENQUE-LIMOGNE	QUERCY BLANC	QUERCY BOURIANE	VALLÉE DU LOT ET DU VIGNOBLE	VILLEFRANCHOIS (12)	TOTAL DEPARTEMENT LOT
Hôtels : nb établissements	1	67	3	24	20	1	4	5	7	0	132
Hôtels : nb chambres	19	1 248	17	6 38	3 38	5	68	55	62	0	2 450
Hôtels : nb lits	43	2 804	38	1 425	725	12	176	127	126	0	5 476
HPA : nb établissements	3	55	5	13	22	4	5	8	17	1	133
HPA : nb empl	135	3 827	140	810	913	120	215	518	1 077	45	7 800
Dont HPA : nb empl nus	105	2 757	119	621	684	113	202	399	920	39	5 959
Dont HPA : nb empl loc	30	1 070	21	189	229	7	13	119	157	6	1 841
HPA : nb lits	414	14 000	412	2 550	3 431	383	651	1 871	4 541	90	28 343
Meublés : nb établissements	90	763	115	340	570	146	119	303	292	10	2 748
Meublés : nb lits	531	4 160	600	1 670	3 022	768	675	1 746	1 643	46	14 861
Ch Hôtes : nb établissements	6	125	15	78	111	39	36	40	47	1	498
Ch Hôtes : nb chambres	14	378	36	221	275	102	83	103	137	3	1 352
Ch Hôtes : nb lits	37	979	81	558	697	260	188	251	313	8	3 372
Heberg. Coll. : nb établissements	1	14	2	5	5	0	0	4	6	0	37
Heberg. Coll. : nb lits	90	2 272	260	735	1 133	0	0	527	1 247	0	6 264
Gîtes étapes : nb etab	2	7	2	19	42	15	10	2	1	0	100
Gîtes étapes : nb lits	42	263	23	214	411	223	96	10	15	0	1 297
ETAB MARCHANDS : nb etab	103	1 031	142	479	770	205	174	362	370	12	3 648
ETAB MARCHANDS : nb lits	1 157	24 478	1 414	7 152	9 419	1 646	1 786	4 532	7 885	144	59 613
Résid. Second. sans Locatif : Etab	1 061	5 670	939	2 162	3 931	1 245	958	1 072	1 865	148	19 051
Résid. Second. sans Locatif : Lits	5 223	28 006	4 668	10 842	19 481	6 186	4 712	5 131	9 140	744	94 133
Lits 2018 : TOTAL	6 380	52 484	6 082	17 994	28 900	7 832	6 498	9 663	17 025	888	153 746
Population (RP 2014)	3 929	47 337	5 426	42 702	37 835	8 349	8 032	10 745	15 063	568	179 986

Cette même étude nous permet par ailleurs de compléter notre connaissance des lits touristiques de la Communauté de Communes Quercy Bouriane, et notamment la forte proportion de lits touristiques sur la commune de Gourdon, avec une majorité de lits marchands.

2018	Effectifs	% lits par type d'hébergements	LOT	% lits par type d'hébergements LOT	Poids de la CC dans la capacité d'accueil ILOT
Hôtels : nb établissements	5		132		
Hôtels : nb chambres	55		2 450		
Hôtels : nb lits	127	1%	5 176	4%	2%
HPA : nb établissements	8		133		
HPA : nb empl	518		7 800		
Dont HPA : nb empl nus	399		5 959		
Dont HPA : nb empl loc	119		1 841		
HPA : nb lits	1 871	19%	28 343	18%	7%
Meublés : nb établissements	303		2 748		
Meublés : nb lits	1 716	18%	14 861	10%	12%
Ch Hôtes : nb établissements	40		498		
Ch Hôtes : nb chambres	103		1 352		
Ch Hôtes : nb lits	251	3%	3 372	2%	7%
Heberg. Coll. : nb établissements	4		37		
Heberg. Coll. : nb lits	527	5%	6 264	4%	8%
Gîtes étapes : nb etab	2		100		
Gîtes étapes : nb lits	10	0%	1 297	1%	1%
ETAB MARCHANDS : nb etab	362		3 648		
ETAB MARCHANDS : nb lits	4 532	47%	59 613	33%	8%
Résid. Second. sans Locatif : Etab	1 072		19 051		
Résid. Second. sans Locatif : Lits	5 131	53%	94 133	61%	5%
Lits 2018 : TOTAL	9 663	100%	153 716	100%	6%
Population (RP 2014)	10 715		179 986		

Lire : 47% des lits touristiques de Quercy Bouriane sont des lits marchands. Cette proportion est de 33% pour le département du Lot. Le Quercy Bouriane regroupe 8% des lits touristiques marchands du Lot et 6% de la totalité des lits touristiques.



Pour compléter, l'Agence de Développement Lot Tourisme a engagé une étude sur la fréquentation touristique en Bouriane Causse, en avril 2019. Cette étude est menée à l'échelle du périmètre Quercy Bouriane / Cazals Salviac et Causse de Labastide Murat.

A l'échelle du territoire étudié, il en ressort que les nuitées des touristes (français et étrangers) se répartissent ainsi :

- 43% des nuitées se concentrent en juillet et août,
- 25% des nuitées ont lieu en avril/mai et juin
- 16% des nuitées ont lieu en septembre/octobre et novembre
- 16% des nuitées ont lieu en décembre, janvier, février et mars

A noter qu'à l'échelle du territoire étudié, on compte plus d'un million de nuitées touristiques en 2018, dont 37% de touristes étrangers.

Enfin, cette étude révèle que 33% des nuitées des touristes français sont réalisées hors vacances scolaires.

Cette étude souligne également que le territoire Bouriane Causse regroupe 14% de la capacité d'accueil du département et enregistre 15% des nuitées du département.

La commune de Gourdon est notamment caractérisée par 1600 hébergements (hors résidences secondaires = 311 en 2015) pour une capacité d'accueil de 4000 personnes (hors résidences secondaires), représentant 35% des capacités de la Communauté de Communes. De plus, l'étude précise que le rayonnement touristique du territoire Bouriane Causse : 25% des nuitées des touristes français qui s'hébergent en Bouriane-Causse, font des excursions dans une autre zone du département. Leurs excursions se concentrent principalement en Vallée de la Dordogne et dans le Grand Cahors. De même, le territoire Bouriane-Causse attire surtout en excursion les touristes en séjour dans la Vallée de la Dordogne et le Grand Cahors.

III.c.2. Gourdon, une commune située sur un axe touristique stratégique

Cette capacité d'accueil permet de valoriser les sites touristiques locaux et d'alimenter les territoires voisins. L'analyse de Flux Tourisme Vision indique que les touristes en séjour sur la Bouriane font la majorité de leurs excursions dans la Vallée de la Dordogne (plus de 120 000 visites). Il s'agit d'ailleurs, pour cette dernière, d'un vivier primordial de visiteurs : la Bouriane est le premier hébergeur de ces derniers, après ses hébergements locaux. A noter que la Vallée de la Dordogne comprend les principaux sites visités dans le Lot : Gouffre de Padirac (482 831 visites en 2017), Forêt des Singes à Rocamadour (154 431 visites en 2017), chemin de fer du Haut Quercy (94 419 visites en 2017), etc.

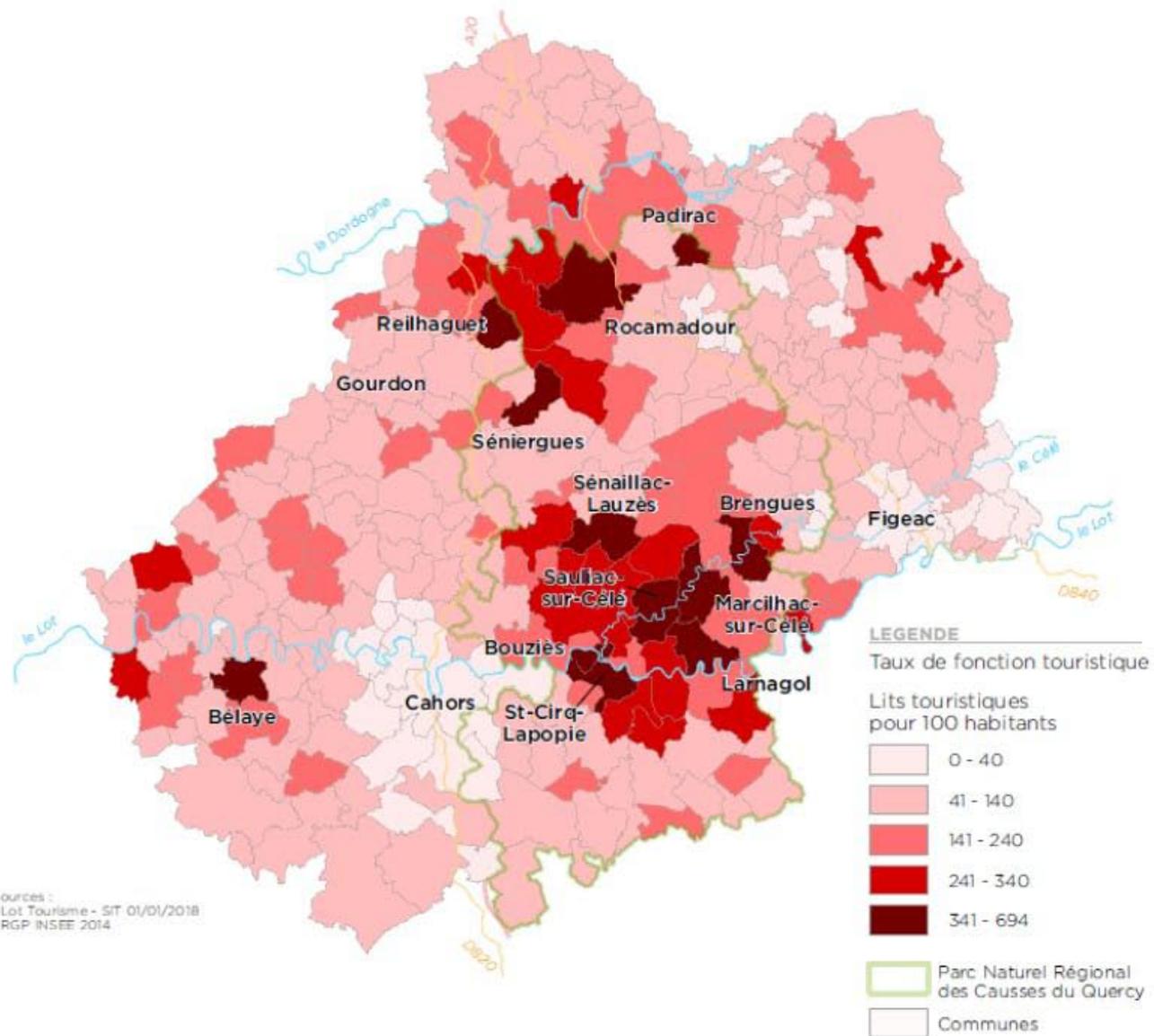
La carte des taux de fonction touristique des communes du Département met en évidence les pôles touristiques de Rocamadour et de la vallée de la Dordogne d'une part, des vallées du Lot et du Célé en amont de Cahors d'autre part (*cf. page suivante*).

Définition :

Le taux de fonction touristique (également appelé indicateur d'intensité touristique) est le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes (nombre de lits touristiques) et leur population résidente à l'année. Il s'agit d'un indicateur de pression touristique permettant de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique.

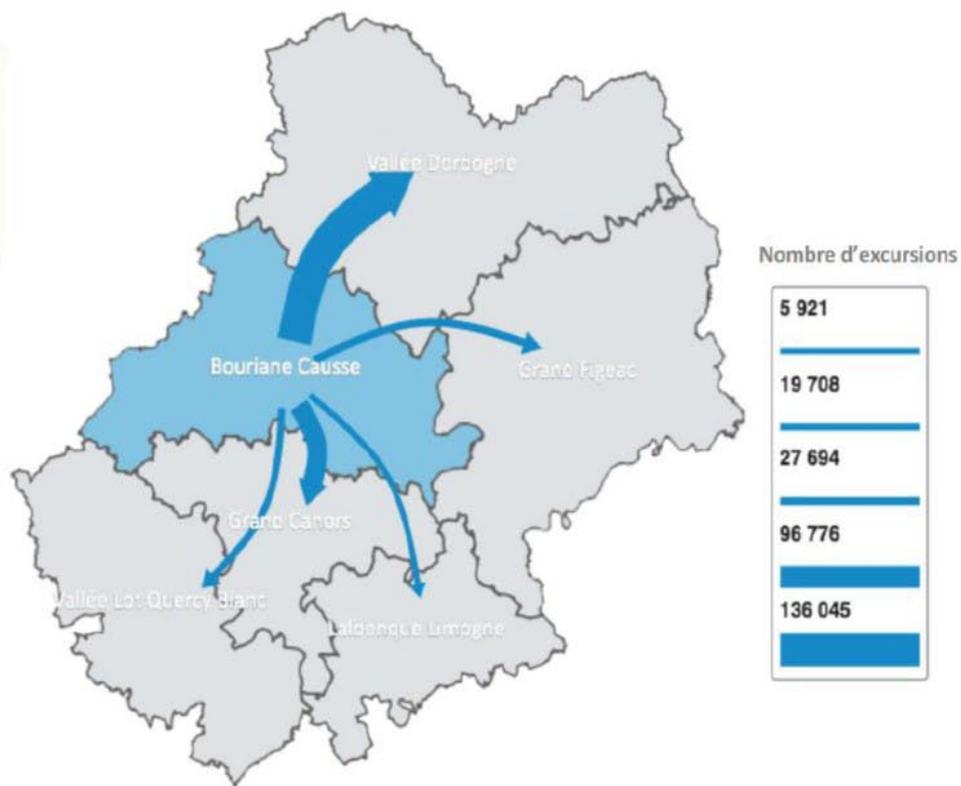
Un taux de fonction touristique égal à 100 signifie que le territoire dispose d'une capacité d'accueil de touristes équivalent à la population permanente, et est donc susceptible de doubler sa population. Les taux de fonction touristique les plus importants se situent dans des territoires cumulant faible peuplement à l'année et forte capacité d'accueil.

Les plus forts taux de fonction touristique sont enregistrés dans la région de Rocamadour et en vallées du Célé et du Lot sur le territoire du Parc naturel régional des Causses du Quercy. 8 communes enregistrent un taux supérieur à 400% ; 4 communes, un taux supérieur à 500% avec, en tête, les communes de Saint-Cirq Lapopie (695 %), Larnagol (620%), Bouzies (589%) et Rocamadour (530%).





Des touristes en séjour en Bouriane-Causse qui font 80% de leurs excursions en Vallée de la Dordogne et dans le Grand Cahors.



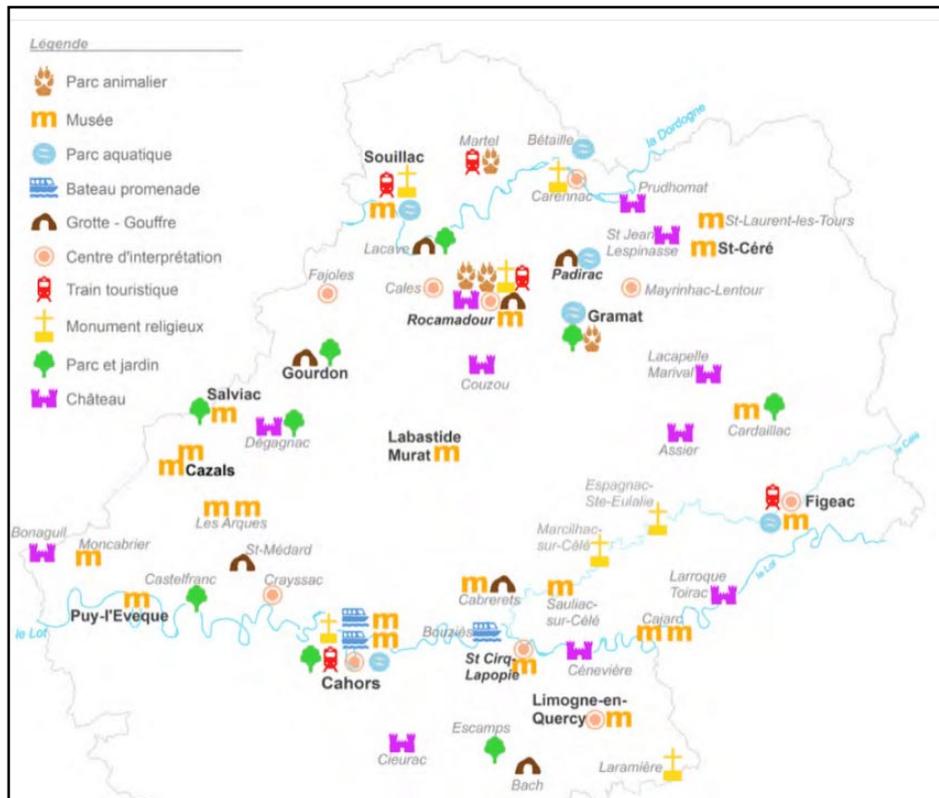
On mesure ici la mobilité des touristes en séjour en Bouriane-Causse entre les différentes zones du département.

Néanmoins, bénéficiant de la renommée de ces sites et pourvu d'une offre intrinsèque de sites d'intérêt, le territoire de Bouriane et Causse accueille également des touristes résidant sur les territoires voisins.

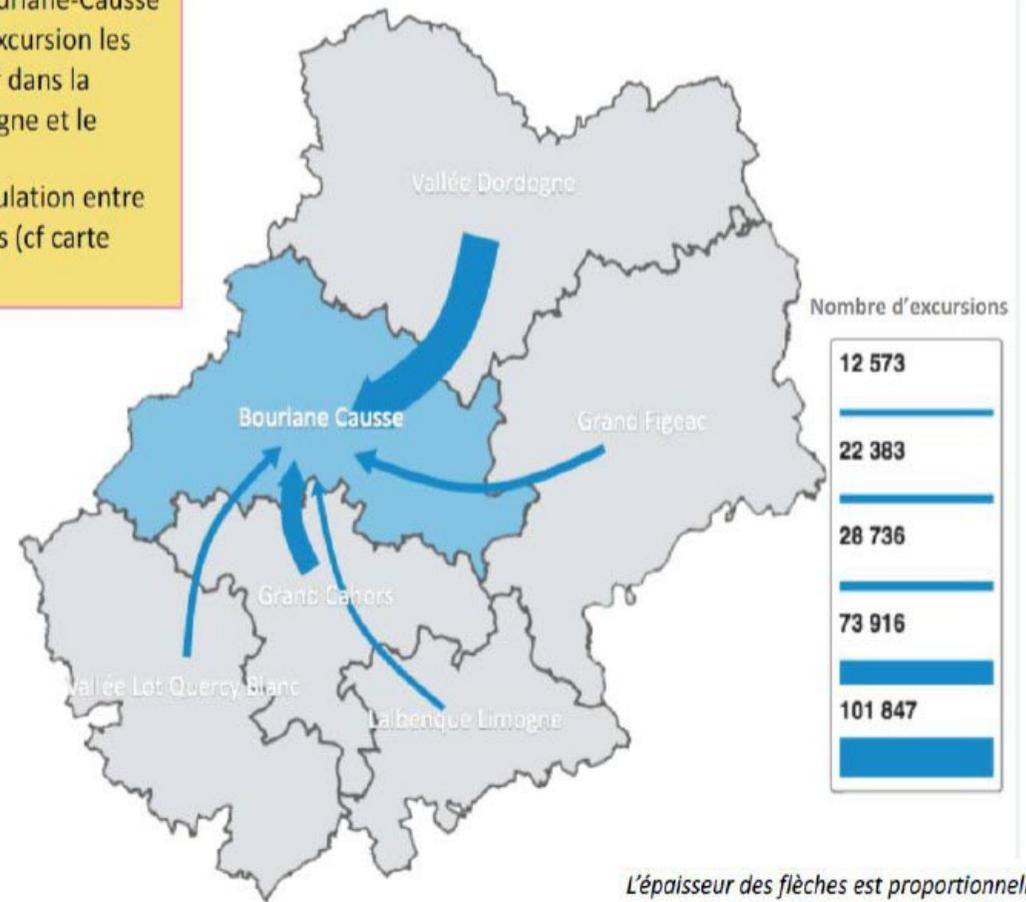
En termes de sites touristiques locaux, les touristes peuvent, entre autres, visiter : la cité médiévale de Gourdon, l'Eglise romane et la maison du Piage de Fajoles, l'Eglise collégiale, le Musée Henri Giron du Vigan, etc. Mais également les grottes de Cougnac, et la base de loisirs d'Ecoule s'Il Pleut.



Le territoire de Bouriane-Causse attire surtout en excursion les touristes en séjour dans la Vallée de la Dordogne et le Grand Cahors
 → Une bonne circulation entre ces deux territoires (cf carte précédente)



Localisation des principaux sites touristiques lotois - Lot Tourisme



L'épaisseur des flèches est proportionnelle au nombre d'excursions faites en Bouriane-Causse par les séjournants des autres territoires du Lot.

III.d. La Commune de Gourdon, élément moteur pour la Communauté de Communes Quercy Bouriane

III.d.1. Gourdon, vivier de sites à explorer

La Commune de Gourdon est classée parmi «*Les plus beaux détours de France*» pour sa richesse architecturale et la qualité de son patrimoine. Cette cité médiévale offre aux visiteurs la possibilité de découvrir des bâtiments emblématiques (Eglise gothique, Maison Cavaignac du XVIIIe siècle, ancienne maison consulaire du XVIIe siècle, Maison du Sénéchal, etc). Sur l'emplacement de l'ancien château se trouve également un point de vue permettant de découvrir la ville, mais aussi les paysages de la Bouriane et du Périgord.

En bordure Nord, sur la Commune de Payrignac, les grottes de Cougnac offrent aux touristes une attraction les plongeant au coeur de la préhistoire. Elles mêlent intérêt géologique et art de la préhistoire avec de nombreuses peintures préhistoriques. Selon l'étude menée par Lot Tourisme, les Grottes de Cougnac ont accueilli 24 387 visiteurs en 2017 (site le plus fréquenté du territoire).

La Commune est également point de départ du circuit de véloroute «*Promenade en Bouriane*», permettant la découverte des paysages et du

patrimoine caractérisant le territoire. Enfin, Gourdon est une Commune étape sur le circuit du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

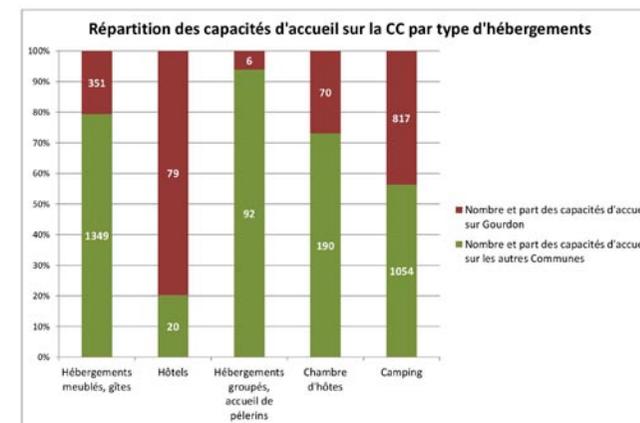
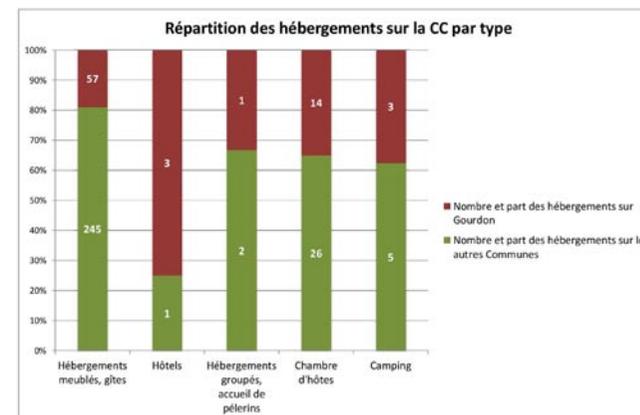
Gourdon est la Commune pouvant attirer le plus de visiteurs sur la Communauté de Communes Quercy Bouriane. Cette position stratégique incite cette dernière à valoriser les projets d'hébergements.

III.d.2. Les atouts de la Commune de Gourdon dans l'accueil de touristes

Plus de 35% des capacités d'accueil du territoire de la Communauté de Communes Quercy Bouriane sont recensés sur la Commune de Gourdon. Cela représente une capacité de 1600 hébergements, hors résidences secondaires (311 logements en 2015 d'après l'INSEE).

Cette capacité d'accueil est complétée par une offre de commerces et services suffisante: centre hospitalier, supermarchés, banques, commerces alimentaires, station service, pharmacie, etc. A noter que la catégorie «Commerce, transports, services divers» est la plus représentée dans le recensement des établissements de Gourdon (60% des établissements en 2015).

Le dynamisme de la Commune facilite son at-



tractivité. Il est encore conforté par les animations associatives et culturelles : Médiévales de Gourdon, Fête du pain, Marché aux truffes, etc.

III.e. Le projet de village dans les bois, vecteur de valorisation du territoire

Source :

- Support «Les enjeux d'une nouvelle politique de tourisme», consulté sur le site Lot Tourisme le 21/01/19.
- Dossiers complets INSEE sur la Commune de Gourdon et la CC Quercy Bouriane

La Communauté de Communes Quercy Bouriane est reconnue pour ses atouts résidentiels, primordiaux pour le tourisme avoisinant. La Commune de Gourdon est au centre de la dynamique intercommunale grâce à sa capacité d'accueil et ses sites touristiques. Valoriser un projet d'hébergements et d'activités plein-air à Gourdon est donc essentiel pour maintenir ce secteur.

L'implantation d'habitations légères de loisir a plusieurs avantages pour la Communauté de Communes.

III.e.1 Renforcer et diversifier les capacités d'accueil du territoire sans, toutefois, perturber l'équilibre actuel

Le premier consiste à renforcer les capacités d'accueil sans, toutefois, déséquilibrer l'organisation en place. 40 personnes pourraient être accueillies. Cette possibilité augmente la

capacité d'accueil de Gourdon de 2,48% et de la Communauté de Communes de 0,9%. Cette évolution permet donc de renforcer la clientèle des services et commerces alentours, sans demander une adaptation importante des structures en place.

Le projet présenté au cours de cette procédure vise par ailleurs à satisfaire un besoin de diversification de l'hébergement de tourisme. Ainsi, selon l'OTI (Office de Tourisme Intercommunal), le projet propose une offre peu développée aujourd'hui et participerait à diversifier l'offre d'hébergement et à attirer un nouveau public, ce qui est un plus pour le territoire. L'OTI souligne que la diversification proposée par le projet est d'autant plus favorable au territoire qu'elle est en phase avec la demande, laquelle s'oriente vers la location et de moins en moins vers le camping.

L'OTI constate que l'offre en gîtes et chambres d'hôtes augmente sous l'impulsion de plateformes telles que Airbnb ; cependant, des projets de tels HLL n'existent pas.

La taille limitée du projet (12 cabanes) ne constitue donc pas une menace pour les campings et PRL existants. De plus, après autorisation du projet, sa mise en oeuvre sera phasée, permettant ainsi de « jauger » la clientèle : une première étape de 3 cabanes puis 4 supplémentaires et enfin 5 étalées sur 3 saisons.

III.e.2 Conforter le «tourisme de plein-air», caractéristique du territoire intercommunal

Le deuxième avantage concerne la valorisation de l'image «Tourisme de plein-air» qui caractérise le territoire intercommunal. Lot Tourisme évoque deux pistes pouvant être étudiées pour renforcer cet atout : les structures hors-sol (ex. création d'espaces de loisirs) et les activités implantées sur l'existant. Créer un parc résidentiel de loisirs dans un espace boisé, proposant des activités de découvertes de cet espace et de sylvothérapie entre dans cette option. Les atouts paysagers du territoire font la force du projet, ils attirent des touristes qui vont constituer un vivier d'utilisateurs des autres équipements en place. De plus, cette catégorie d'hébergements n'existe pas sur le territoire immédiat, permettant d'assurer l'exclusivité et donc potentiellement le succès du concept.

III.e.3 Conforter les emplois du territoire

Le troisième avantage concerne la création d'emplois sur le territoire. Le projet prévoit l'emploi de deux personnes à temps complet toute l'année, et de trois personnes supplémentaires en saison (entre avril et la fin du mois de septembre). Comme indiqué précédemment, des emplois induits peuvent être créés ou maintenus. Ces éléments peuvent contribuer à ralentir l'augmentation du taux de chômage sur

la Commune. Ce dernier est en effet passé de 12,8% de la population de 15 à 64 ans en 2010 à 14,7%. Ce taux est similaire au niveau de la Communauté de Communes, atteignant 14,4% en 2015. (Données INSEE, Chômage au sens du recensement).

III.e.4 Explorer une nouvelle piste touristique : le tourisme bien-être haut de gamme

Le projet s'inscrit dans le concept de « tree hugging », autrement dit l'art de puiser son énergie à partir des arbres, lequel est en cours de développement au niveau national. Le porteur de projet établit divers contacts avec des spécialistes afin de compléter au mieux sa démarche (stages de sylvothérapie, parcours découverte, etc).

Le porteur de projet prévoit un hébergement haut de gamme (nuitée aux alentours de 250€ selon la saison), afin de répondre aux attentes d'une nouvelle clientèle dans la région.

III.e.5 Valoriser le patrimoine

Il s'agit ici de souligner les qualités du site et notamment le patrimoine qui le caractérise l'espace boisé, la Melve dont la qualité est soulignée au travers de l'AVAP et le patrimoine bâti

(ancien moulin récemment restauré).

La Communauté de Communes inscrit donc cette démarche dans une volonté globale de maintenir l'attractivité autant touristique que résidentielle et économique de ce territoire. De même, ce projet vient conforter celui de parc de loisirs médiéval sur la Commune voisine du Vigan. Ils sont conçus sur le même principe : s'appuyer sur le site en place, sa végétation et ses atouts pour accueillir une population en recherche d'activités caractéristiques.

*P*artie 2 : La mise en compatibilité du PLU

I. RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU PLU APPLICABLE

I.a. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLU approuvé le 22 juin 2010 contient l'orientation suivante :

Orientation 2 : Les orientations environnementales et paysagères

Enjeux : Concilier le développement de l'habitat et des activités économiques et leurs inévitables impacts environnement avec la préservation des espaces naturels et agricoles

Préserver les trames vertes et bleues

Le territoire de Gourdon est parcouru par plusieurs cours d'eau (ruisseau du Bléou, La Melve, le Céou,...) et espaces boisés. Ces différents éléments, ainsi que les zones humides, qui contribuent à l'équilibre faunistique et floristique des essences et espèces présentes sur la commune, méritent une protection appropriée.

Le projet d'aménagement du village de cabanes dans le massif couvert par un Espace Boisé Classé est incompatible avec l'orientation précitée.

Comme le projet présente un caractère d'intérêt général, la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est engagée afin d'éviter de procéder à une révision générale qui ne pourrait se faire que dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

I.b. Le règlement du PLU avant mise en compatibilité

Le site est couvert par un Espace Boisé Classé en application de l'ancien article L.130-1 du Code de l'urbanisme, référencé aujourd'hui à l'article L.113-1 et suivants. De plus, le projet se situe en zone N du PLU. Le règlement du PLU précise :

La zone N comprend des espaces naturels et paysagers préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle peut être admise, exceptée dans les secteurs ci-après et sous certaines conditions :

- *Le secteur NI est réservé aux hébergement et équipements de tourisme et loisirs intégrés à de grands espaces naturels attractifs,*
- *Le secteur Ns est réservé à des équipements publics ou d'intérêts collectifs à vocation sportive et/ou de loisirs,*
- *Le secteur Nv est réservé à l'aire d'accueil*

des gens du voyage.
(...)

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- *Les habitations légères de loisirs, les gîtes, les aires de camping et de caravanning, les aires naturelles de camping, le camping à la ferme, les équipements collectifs à vocation sportive exceptés s'ils sont liés à une habitation existante et principale.*

II. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES

II.a. L'adaptation du règlement compatible avec une préservation des caractéristiques du site

II.a.1. L'évolution du zonage

La Communauté de Communes fait le choix de classer l'assiette du projet en zone «A Urbaniser de loisir» (AUI), au détriment de la zone «Naturelle». Cette délimitation de la zone à urbaniser exclut le ruisseau de la Melve afin d'assurer sa protection, ainsi que le versant pentu en abord immédiat. Elle est strictement limitée au terrain d'implantation du parc, permettant ainsi de protéger le reste du massif boisé.

Le choix a été fait de s'orienter vers une zone à urbaniser afin de permettre une réalisation sereine du projet, et de se distinguer de la zone «Naturelle de loisir» existante qui ne permet pas l'installation d'habitations légères de loisirs.

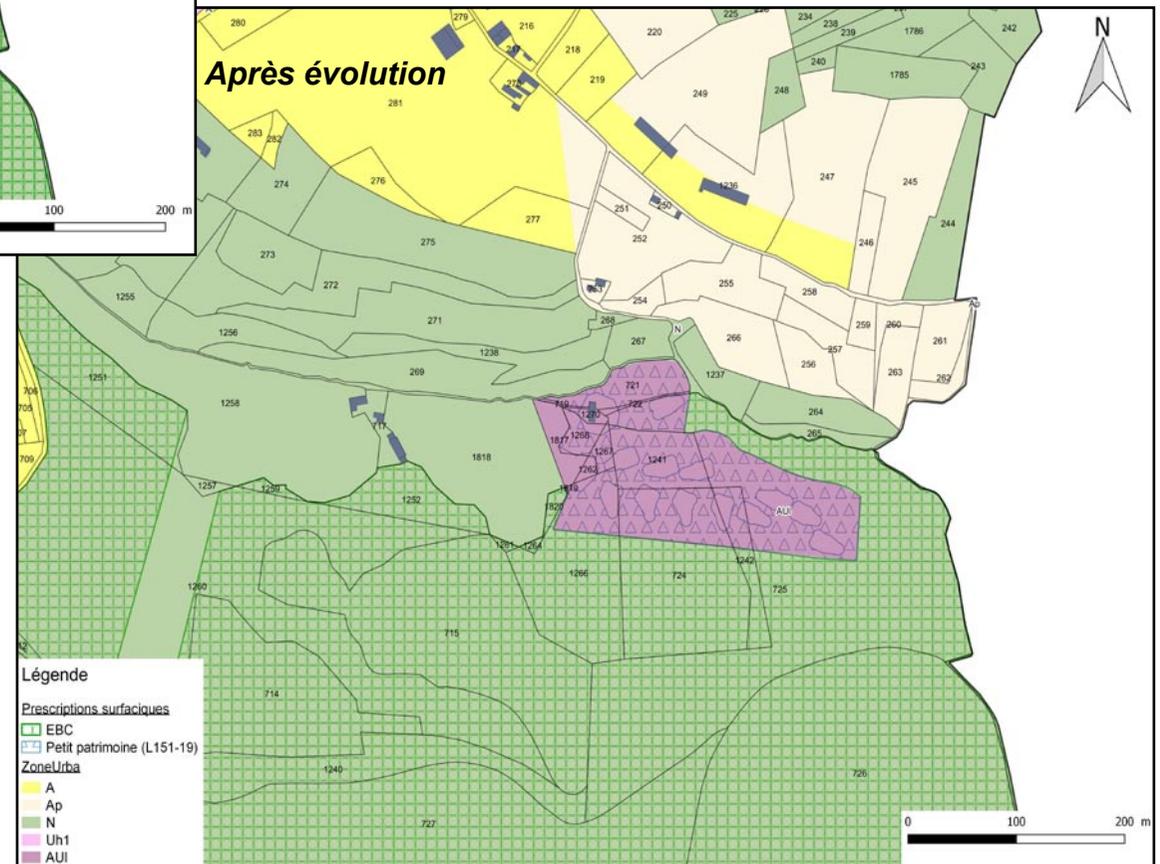
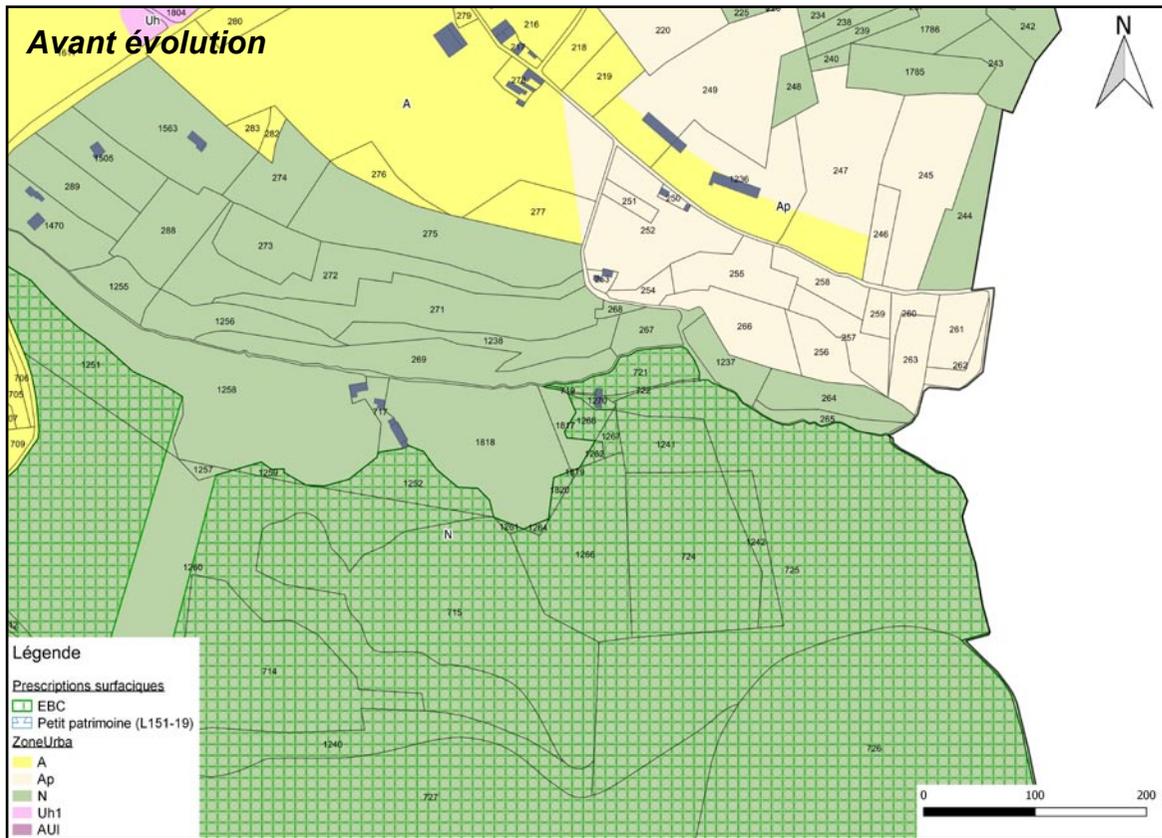
La zone à urbaniser ainsi créée a une superficie de 2,96 ha.

II.a.2. La suppression de l'espace boisé classé (EBC)

Un EBC était identifié sur l'ensemble du massif. Il est supprimé sur la partie du secteur voué à accueillir le projet. Afin d'éviter une suppression totale de toute protection, la Communauté de Communes a souhaité mettre en place une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Afin de faciliter la réalisation du projet, le lieu d'implantation des cabanes est épargné par la protection. Pour le reste du secteur, toute modification ou suppression d'éléments devra faire l'objet de déclaration préalable en mairie.



II.a.3. L'élaboration de prescriptions adaptées

La Communauté de Communes a souhaité élaborer un règlement strict assurant une réalisation de qualité du projet.

Pour ce faire, plusieurs spécificités sont à noter

- Limitations des possibilités d'occupations et utilisations du sol nécessaires au projet touristique,
- Adaptation de l'accès aux spécificités du projet,
- Mise en oeuvre obligatoire de dispositifs d'assainissement individuel ou commun en cas de nécessité technique,
- Obligations en matière de traitement des aspects des installations, et espaces libres environnant.

Article	Contenu
1	Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article AUI1.2.
2	Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont autorisées, sous réserve de respecter la végétation en place : <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de parc résidentiel de loisirs, • L'installation d'habitations légères de loisir, • La réhabilitation, l'extension et la réfection des bâtiments en existant, en préservant l'aspect extérieur, • Les annexes au bâtiment existant.
3	Le terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés aux besoins du parc résidentiel de loisir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'organisation de la circulation sur le site sera compatible avec le schéma présenté dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les accès à l'intérieur du parc ne devront pas accroître l'imperméabilisation des sols. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies devront être adaptées aux usages qu'elles supportent, garantir la sécurité des usagers et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.
4	1. Eau potable Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 2. Assainissement 2.1. Eaux usées Toute construction ou installation devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. En cas de nécessité technique, et sous réserve d'être conforme à la réglementation, plusieurs habitations légères de loisirs pourront être raccordées à un même dispositif. 2.2. Eaux pluviales Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage devront être mis en place et, le cas échéant, de ré-infiltration des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.
9	L'emprise au sol des habitations légères de loisirs ne devra pas excéder 100 m ² , terrasse comprise.
11	Aspect général : Les constructions ou installations nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et des paysages. Les couleurs et matériaux choisis devront être en accord avec le cadre dans lequel s'inscrit l'installation. Elles doivent rester de forme simple. Les toits plats sont autorisés. Les réhabilitations et extensions doivent respecter l'aspect initial du bâtiment. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ainsi que les imitations de matériaux. • Toute construction provisoire réalisée avec des matériaux de rebut. Clôture : Les clôtures pleines sont proscrites. Toute clôture devra assurer le maintien d'un passage de la faune.
12	Un stationnement collectif doit être prévu sur le secteur tel qu'indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
13	Les éléments paysagers repérés doivent être préservés. Leur modification ou suppression fera l'objet d'une déclaration préalable. La végétation existante devra être maintenue. Tout arrachage devra être évité, ou compensé.

II.b. L'élaboration d'une OAP en phase avec le site et ses enjeux

II.b.1. La protection des enjeux environnementaux

- * Ruisseau de la Melve et zone humide

L'OAP met en avant les enjeux constitués par le ruisseau de La Melve et la zone humide l'entourant. Il est demandé au porteur de projet de préserver cet espace en y évitant les interventions humaines. Dans cette perspective, l'accent est mis sur la nécessité d'un assainissement conforme et sur la limite de l'imperméabilisation sur l'ensemble du site.

Dans le cadre de l'OAP, la zone humide identifiée est issue de la base de données Zones à Dominante Humide du Bassin de la Dordogne est produite par EPIDOR, EPTB Dordogne, en collaboration avec le bureau d'études belge I-MAGE Consult, et le laboratoire COSTEL (Climat et Occupation du Sol par TELédétection) du CNRS. Il s'agit d'une approche descriptive de ces zones. L'intérêt de cette méthode, est qu'au-delà des zones humides à fort intérêt patrimonial, elle permet de repérer l'ensemble des autres zones parfois qualifiées de banales, mais qui peuvent présenter un fort potentiel vis-à-vis d'autres fonctions, notamment de la ressource en eau. Sur le secteur de projet, la

zone humide repérée correspond à des formations forestières de type «Boisements artificiels – plantations (peupliers, résineux, autres)». Il ne s'agit donc pas d'une zone humide à très fort enjeu.

- * Les espaces forestiers

Les espaces forestiers doivent également être protégés dans la mesure où ils participent au transit d'espèces. Une clôture à perméabilité sélective a été installée autour de l'ensemble du massif. En cas de remplacement, il est demandé, dans le cadre de l'OAP, de favoriser des clôtures permettant le passage de la faune. Pour rappel, le règlement proscrit les clôtures pleines (article AUI1.11).

L'OAP rappelle aussi l'utilisation de l'outil de protection offert par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elle indique également que les chênes présentant un enjeux paysager plus important devront faire l'objet d'une attention particulière. Il en va de même en cas de découverte d'arbre mature ou en décomposition autour du parc projeté.

- * Imperméabilisation du sol

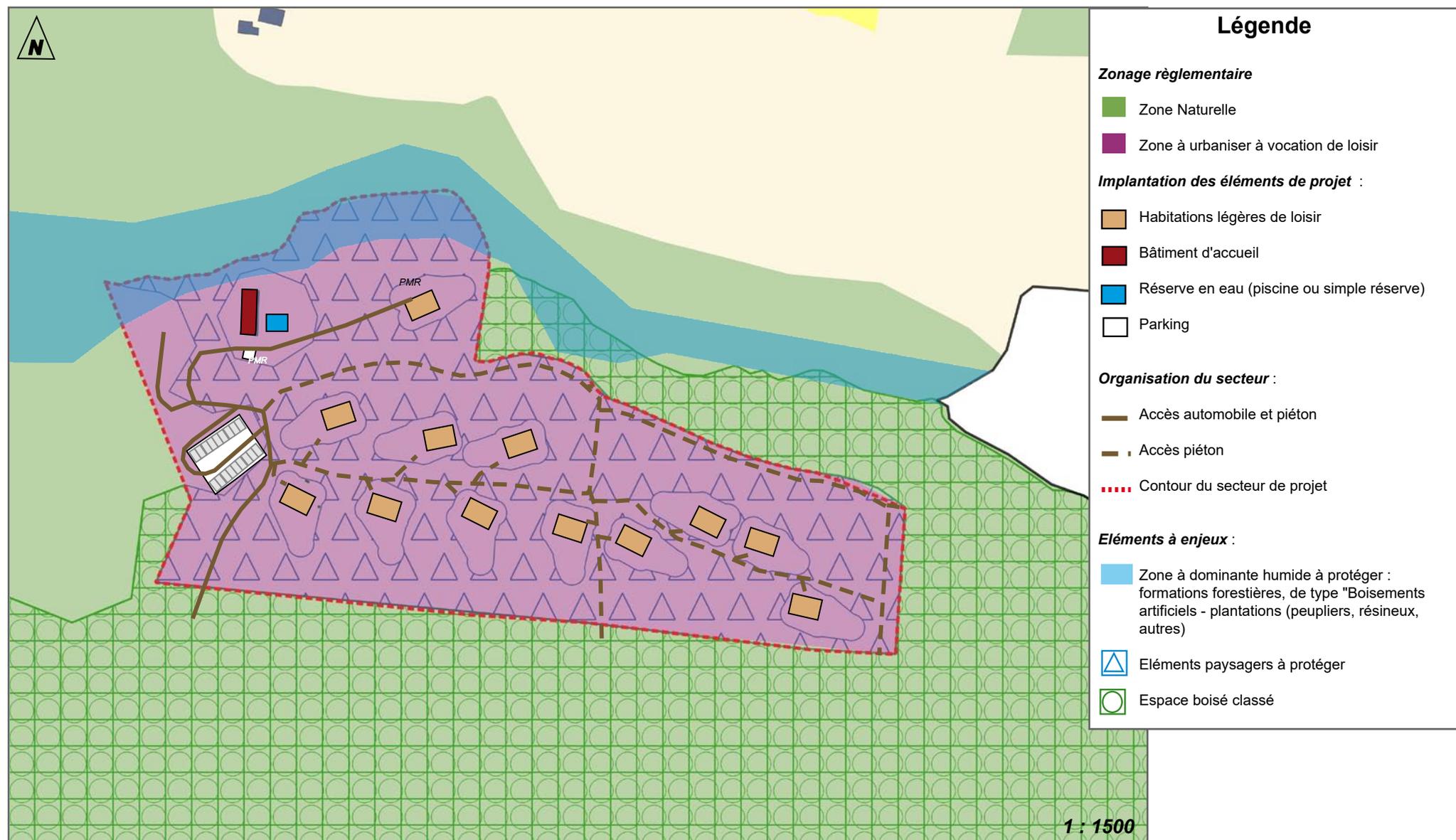
La présence humaine est également encadrée par l'OAP : il est demandé à ce que la capacité d'accueil offerte par les habitations légères de loisir n'exèce pas 40 personnes afin de protéger le site. De même, l'emprise au sol des habitations légères de loisir devra être inférieure à 100m², et la hauteur inférieure à 4 mètres (hors dispositif d'implantation). Enfin, l'accès automobile est strictement encadré à un accès commun en entrée de site.

II.b.2. L'encadrement de l'implantation du parc résidentiel de loisirs

L'OAP met en avant la topographie du site comme fil conducteur de l'installation d'habitations légères de loisirs. Elle demande également à ce que leur implantation ne nécessite qu'une destruction minimale d'espèces végétales.

L'OAP revient également sur l'aspect extérieur des habitations légères de loisirs. Elle indique notamment que le porteur de projet devra privilégier les teintes sombres, par exemple une couleur rouille, et intégrer du bois sur la construction pour une meilleure insertion paysagère.

II.b.3. La réalisation d'un schéma d'aménagement



III. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

- **Le SDAGE Adour-Garonne**

Les 4 orientations fondamentales du SDAGE 2016 - 2021 sont :

A - Créer les conditions de gouvernance favorables

B - Réduire les pollutions

C - Améliorer la gestion quantitative

D- Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières) :

Les prescriptions en matière d'imperméabilisation du sol et d'assainissement sont une première garantie de la compatibilité du projet avec le SDAGE. La demande contenue dans l'OAP d'éviter toute intervention humaine dans les zones à enjeux (prairies humides et La Melve), ainsi que la nature du projet (valoriser le cadre naturel) permettent de rassurer quant à la mise en oeuvre d'un projet respectueux.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie sur le secteur de projet le ruisseau de La Melve comme corridor écologique et le massif forestier comme réservoir de biodiversité. La délimitation précise de la zone AUI, excluant le ruisseau de La Melve, assure sa préservation. De même, se bornant au contour rapproché du secteur de projet, la réglementation permet de limiter les incidences sur le réservoir de biodiversité. A noter que les Douglas, espèces majoritairement en présence sur le secteur AUI, n'ont pas été reconnus comme d'intérêt particulier en matière de biodiversité. Le projet est donc compatible avec le SRCE.

- **Le PPRi du Céou Bléou**

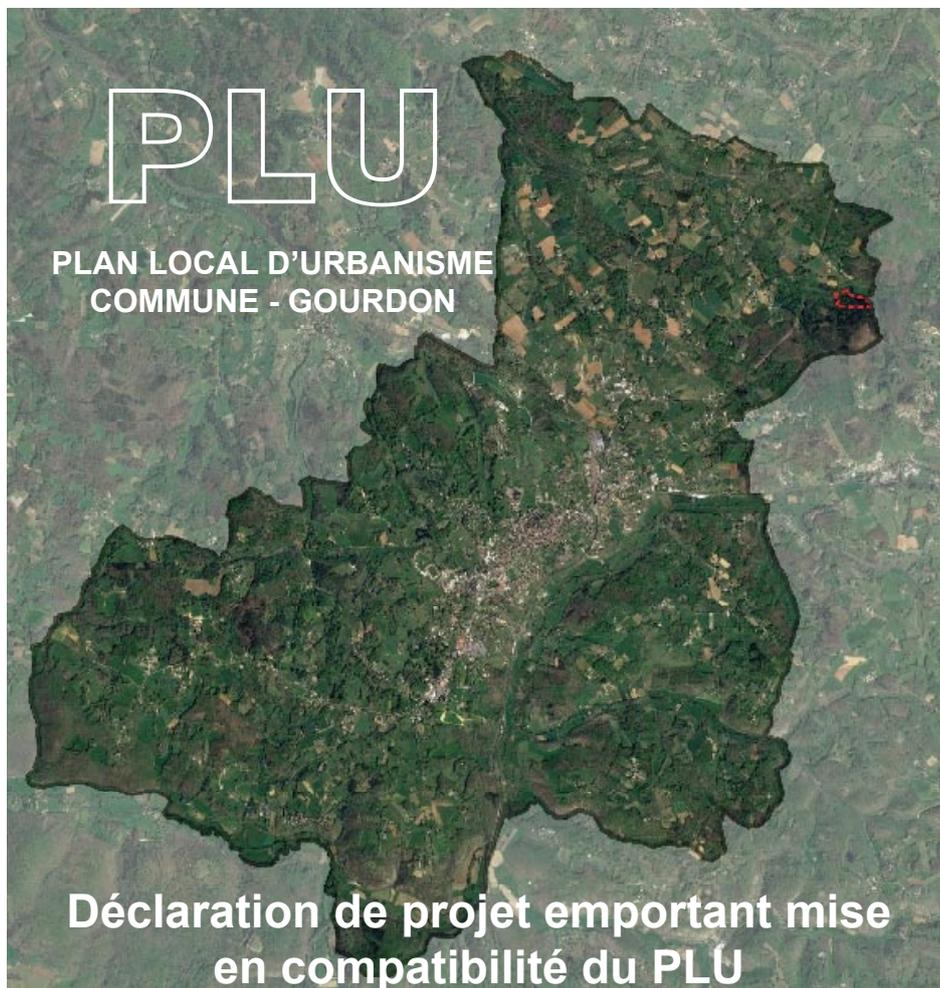
Le secteur AUI projeté est situé hors des périmètres identifiés par le PPRi. Le projet est donc compatible avec le PPRi.

IV. CONSÉQUENCES SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Incidences du PLU avant la modification	Incidences du PLU après la modification
Protection des espaces à enjeux environnementaux (ZNIEFF)	Le classement en zone N et en EBC assurait une protection optimale de la zone N comprise dans la ZNIEFF Pech Peyrou, Pech Merlé et Moulin de Lestrou.	La réduction de la zone N au détriment d'un secteur AUI dédié à l'accueil d'habitations légères de loisir entraîne une augmentation des incidences sur la ZNIEFF précitée. Sur les autres ZNIEFF et Natura 2000, l'éloignement du secteur évite l'évolution des incidences.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Le classement en zone N et en EBC permettait d'assurer la protection de La Melve (corridor écologique) et du massif forestier (réservoir de biodiversité).	Le maintien en zone N de La Melve et du versant en abord permet d'éviter une évolution des incidences directes sur ce corridor. Cependant, les incidences indirectes causées par la création d'un parc résidentiel de loisirs augmentent. Le passage en zone AUI d'une partie du massif entraîne également une augmentation des incidences du PLU. La réglementation stricte permet cependant de limiter ces dernières.
Zones humides	Le classement en zone N du secteur permettait la protection de ces dernières	La réglementation relative aux abords de La Melve, ainsi que celle assurant un assainissement de qualité et limitant l'imperméabilisation des sols viennent limiter l'augmentation des incidences du PLU.
Risque mouvement de terrains	Aucun risque particulier n'est recensé sur le secteur, pas d'évolution des incidences du PLU	
Risque feu de forêt	L'absence de populations sur site limitait l'aléa incendie	L'arrêté préfectoral n°E2012-183 relatif aux obligations de débroussaillage vient limiter l'augmentation des incidences causées par l'évolution du PLU
Risque inondation	Le secteur n'est pas repéré comme présentant un enjeu particulier en la matière, pas d'évolution des incidences du PLU	
Protection du patrimoine	Les intérêts du site en la matière concerne le paysage (SPR). Il est à une distance important des monuments historiques et site inscrit, n'a donc pas d'incidences à leur égard.	Les prescriptions en matière d'implantation, d'aspect extérieur et de préservation des éléments paysagers permettent de ne pas faire évoluer les incidences prévisibles.

Conclusions : *L'évolution du PLU présentée ici aura des incidences sur les enjeux environnementaux. La délimitation du zonage, l'élaboration de prescriptions précises permettent d'éviter un accroissement des nuisances, et de conclure à l'absence d'incidences excessives sur l'environnement.*





**Mise en compatibilité n°2 du
Plan Local d'Urbanisme**

Prescrite le:
13 mars 2017

Approuvée le :
9 décembre 2020

VISA

Date :

Le Président,
Jean-Marie COURTIN

Approbation - Révisions - Modifications

- Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2010
- Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 23 décembre 2011.
- Révisions simplifiées n°3 et 4 approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2011.
- Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 août 2011.
- Modification de droit commun n°3 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification de droit commun n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 août 2013.
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2011.
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2012.
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2014.
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2015.
- Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2019.
- Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2019.
- Modification simplifiée n°7 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020.
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020.

**Annexe au rapport de présentation :
Compte-rendu de la visite de terrain du 13 février 2019, DDT du Lot**

1.2

Direction départementale
des territoires du Lot

Cahors, le 27 février 2019

SGSVD/Unité Risques

COMPTE RENDU DE LA VISITE TERRAIN
du 13 Février 2019
Projet d'implantation d'un village de 12 cabanes
GOURDON La Melve

Présents	Excusés
Pierre MINIHOT Laurent FRANÇOIS Linda TRIPARD	

Objet : Visite du site suite à un projet d'implantation d'un village de 12 cabanes pour une activité de Sylvothérapie dans le cadre d'une déclaration de projet entraînant la mise en conformité du PLU de Gourdon

Le projet s'inscrit dans un espace boisé à cheval entre la vallée de la Melve inondable et le plateau, les 2 entités étant séparées par un versant pentu dont le dénivelé avoisine jusqu'à 15 mètres.

Mouvements de terrain :

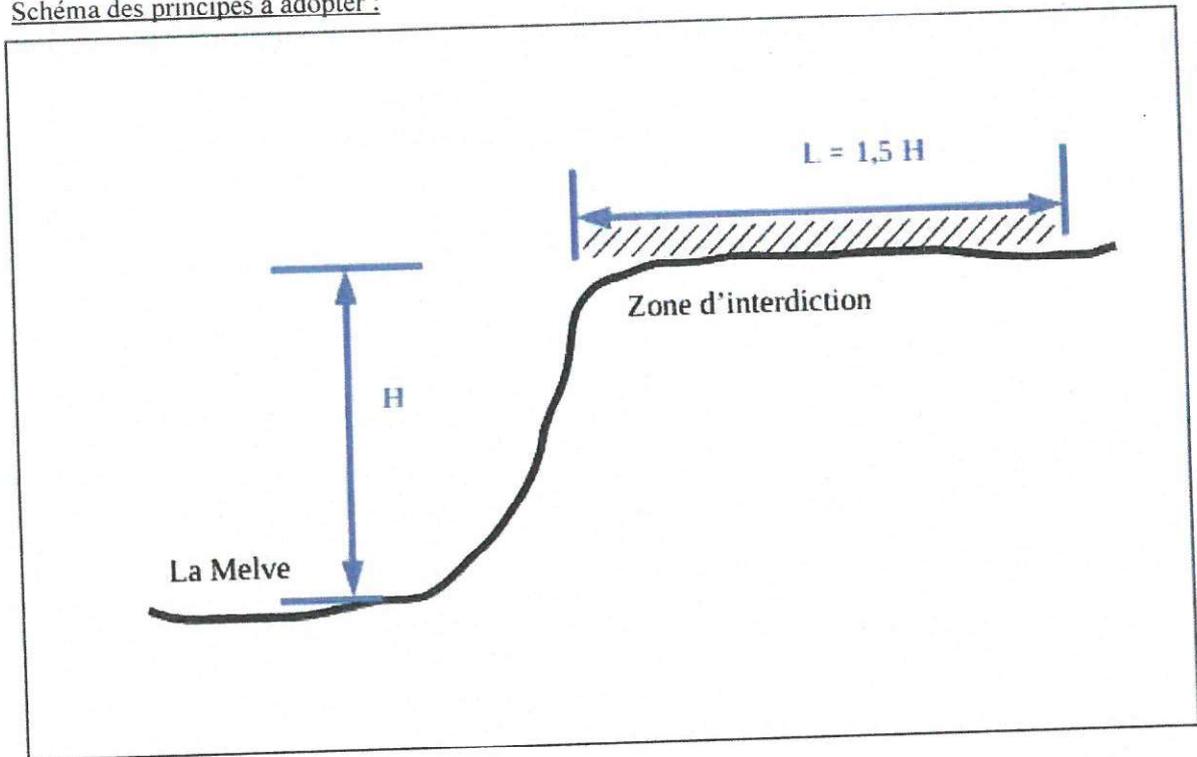
D'après la carte géologique et les observations sur site, différents matériaux composent les terrains objets du projet. Les matériaux les plus représentés spatialement sont les altérites de sables et d'argiles, dont l'épaisseur peut aller jusqu'à 10 mètres. Ce sont des formations meubles très sensibles à des glissements de terrain à partir de faibles pentes. Ces altérites que l'on retrouve majoritairement sur le « plateau » recouvrent en partie le versant du bassin de la Melve, dont le substratum est constitué de calcaires crayeux particulièrement gélifs et donc souvent masqués par des dépôts de pente type grèzes en complément des altérites. On trouve également sur le site de nombreux galets de quartz emballés dans une matrice sableuse, résidus de la formation alluviale de Saint Denis Catus. Tous ces matériaux plus ou moins argileux présentent peu de compacité et sont donc très sensibles à des mouvements de terrain. Les ondulations visibles sur le versant et les arbres penchés témoignent de l'instabilité de ces terrains.

Compte tenu de ce contexte géomorphologique, la préservation des terrains pentus avec une gestion maîtrisée des boisements est importante.

Ainsi, il convient de ne pas planter d'enjeux, notamment des bâtiments dans ces zones à risque de glissements de terrain et de respecter une bande de recul non bâtie par rapport à la tête de versant pour ne pas générer de facteurs aggravants et pour ne pas exposer des personnes et des biens dans une zone très sensible à des mouvements de terrain, et ce, quelles que soient les dispositions constructives qui pourraient être proposées.

Compte tenu de la nature meuble des terrains, il est préconisé d'établir un recul égal à 2 fois la hauteur du versant avec un minimum de 10 mètres. Néanmoins, du fait de la nature des enjeux type « cabanes », il peut être envisagé de ramener cette largeur à 1,5 fois la hauteur en conservant un minimum de 10 mètres. Aucun rejet d'eau et aucun terrassement ne doivent se faire dans la zone d'interdiction.

Schéma des principes à adopter :



Le projet envisagé dans la déclaration de projet (document provisoire août 2018?) prévoit l'implantation des cabanes à priori dans le versant/talus pour la partie la plus proche du moulin et en surplomb du versant pentu pour la partie le long du chemin sur le plateau. Cette configuration constitue une augmentation de la vulnérabilité du lieu au risque mouvements de terrain.

Une autre implantation respectant les prescriptions ci-dessus est à étudier et proposer. Un plan topographique permettrait de mieux appréhender les dénivelés du site.

Compte tenu de la nature argileuse du sous-sol, une attention particulière doit être portée sur les fondations des lodges car des tassements par retrait/gonflement d'argiles peuvent occasionner des dommages aux constructions.

Inondation :

La Melve, au droit du projet est hors PPRi « Céou-Bléou » et n'est pas cartographiée par la CIZI « Mdi-Pyrénées ».

La visite sur le terrain a permis de constater que la cabane la plus basse, la cabane n°6 « PMR » serait implantée sur une terrasse en contre-haut du lit de la Melve, en dehors du champ d'expansion des crues estimé. Par contre, la fosse toutes eaux et le filtre à sable, seraient situés dans le lit majeur de cours d'eau. Il convient de rappeler que les remblais dans le lit majeur sont exclus, et donc qu'il faudra veiller à la compatibilité du système avec les objectifs de qualité des eaux suite à une submersion. Dans l'objectif de limiter les risques, étudier la possibilité d'installer la fosse sur la même plate-forme que la cabane est à conseiller.

Le plan de masse du projet montre la création d'un réservoir pompiers (sic) de 120000 litres, sans préciser s'il s'agit d'une réserve enterrée ou aérienne. Il conviendra de vérifier que cette réserve se situe bien hors du lit majeur, dans le cas d'une installation aérienne.

PJ 1 : Dossier photos



