

## Quantification et qualification de la consommation des espaces agricoles dans le Lot et dans l'aire AOC Cahors Étude des cas de Prayssac et Caillac

### Introduction

Si la notion n'est pas nouvelle, le Grenelle de l'Environnement a réinstallé en priorité l'enjeu de la gestion économe de l'espace, en particulier sous l'angle de la consommation de l'espace, et notamment des espaces agricoles.

Sur cet aspect la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (dite loi MAP) est venue conforter le dispositif grenelle en instaurant un observatoire national de la consommation des espaces agricoles et en installant des Commissions Départementales de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) auxquelles sont soumis pour avis tous les projets d'urbanisme (documents d'urbanisme ou opérations) susceptibles de porter atteinte aux espaces agricoles.

Dans le cadre de ses travaux, la CDCEA du Lot a souhaité se doter d'une meilleure connaissance des dynamiques de consommation des espaces agricoles par l'urbanisation. Une commande d'étude a été formalisée suite à une réflexion partagée entre la Chambre d'Agriculture, le Syndicat de défense de l'AOC Vins de Cahors et la DDT du LOT.

L'objectif de l'étude est de caractériser la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation. Il s'agit d'une approche quantitative et qualitative qui doit permettre une analyse à l'échelle communale.

Pour répondre à cette commande, la DDT du Lot a réuni des données et construit des indicateurs permettant une approche descriptive des territoires selon 4 angles différents :

- ▶ la nature physique des sols
- ▶ les usages de l'espace
- ▶ les régulations de l'espace (réglementations, zonages... qui confèrent une qualification institutionnelle aux sols)
- ▶ les dynamiques (évolution de l'emprise des différents usages)

Les données rassemblées permettent des analyses comparatives des communes à l'échelle du département du Lot. L'approche a été enrichie d'analyses infracommunales pour deux communes de la vallée du Lot et du vignoble : Caillac à proximité du pôle de Cahors et Prayssac, bourg dynamique au cœur du vignoble.

### Les idées essentielles

**Tout espace n'est pas « utilisable » ; quelques éléments de la nature physique des sols limitent les usages possibles (fortes pentes, surfaces en eau), d'où l'intérêt de se référer à la « surface utile ».**

**L'usage agricole est celui qui est le plus répandu dans l'espace lotois (51% de la surface utile du département).**

**L'usage résidentiel est quantitativement marginal (3,8% de la surface utile du département), de même que les surfaces artificialisées (2% de la surface du département).**

**1/3 des parcelles bâties le sont en diffus à Prayssac**

**1/3 des îlots agricoles ont une surface inférieure à 5 ha à Caillac**

**1/4 de la zone AOC est constructible dans le PLU de Prayssac**

**En 40 ans, Caillac a vu sa population croître de + 75 %, le foncier urbanisé a cru dans le même temps de + 210 % (Prayssac : population + 25 % / foncier urbanisé + 130 %)**

**À Caillac et Prayssac, l'urbanisation consomme majoritairement des terres agricoles classées en AOC.**

## Natures des sols

La nature physique est décrite selon 4 critères que sont les pentes supérieures à 20 %, les surfaces en eau, le couvert arboré et les surfaces artificialisées (bâtiment).

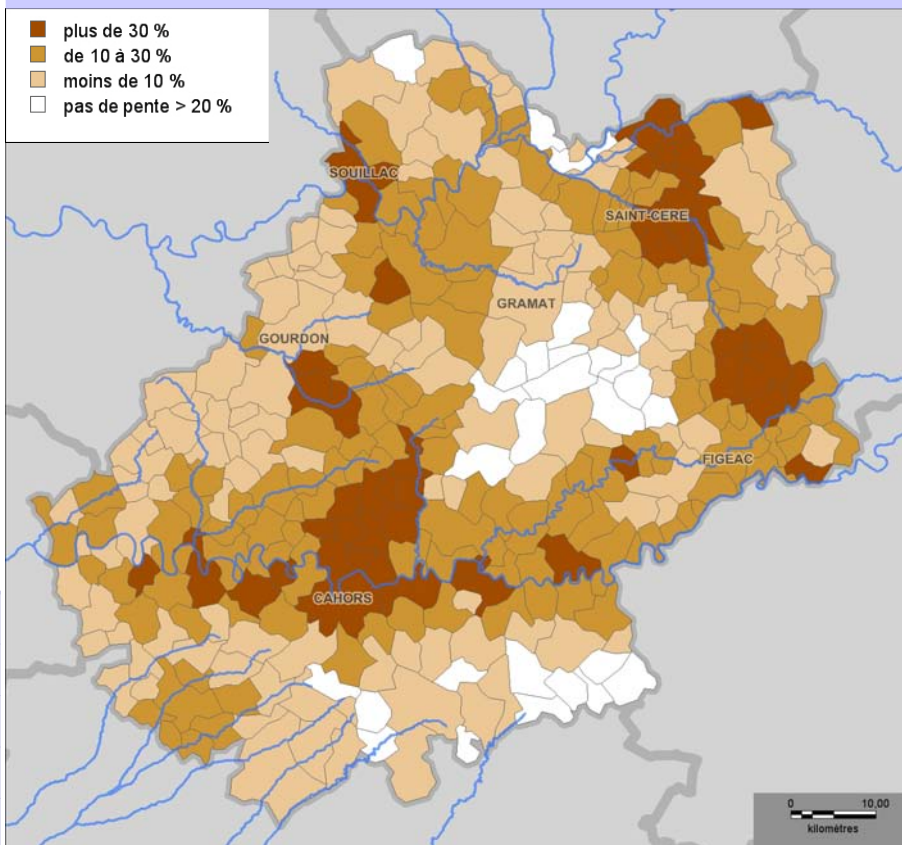
Localement ces indicateurs peuvent prendre des valeurs élevées. C'est le cas pour les fortes pentes dans les communes du nord de Cahors, du nord-est de Figeac et de l'est de Saint-Céré où plus de 30% des superficies communales sont concernées par ses fortes pentes réduisant d'autant l'espace « utile » de ces territoires.

### ratios par rapport aux surfaces communales et départementale

	Caillac	Prayssac	LOT
pent	16,0%	12,5%	13,5%
eau	4,0%	2,0%	0,8%
arboré	48,0%	50,0%	53,0%
artificialisé	2,7%	3,2%	2,0%

### Part de la surface communale dont les pentes sont supérieures à 20%

Source : BDTOP0@IGN2009



## Usages des sols

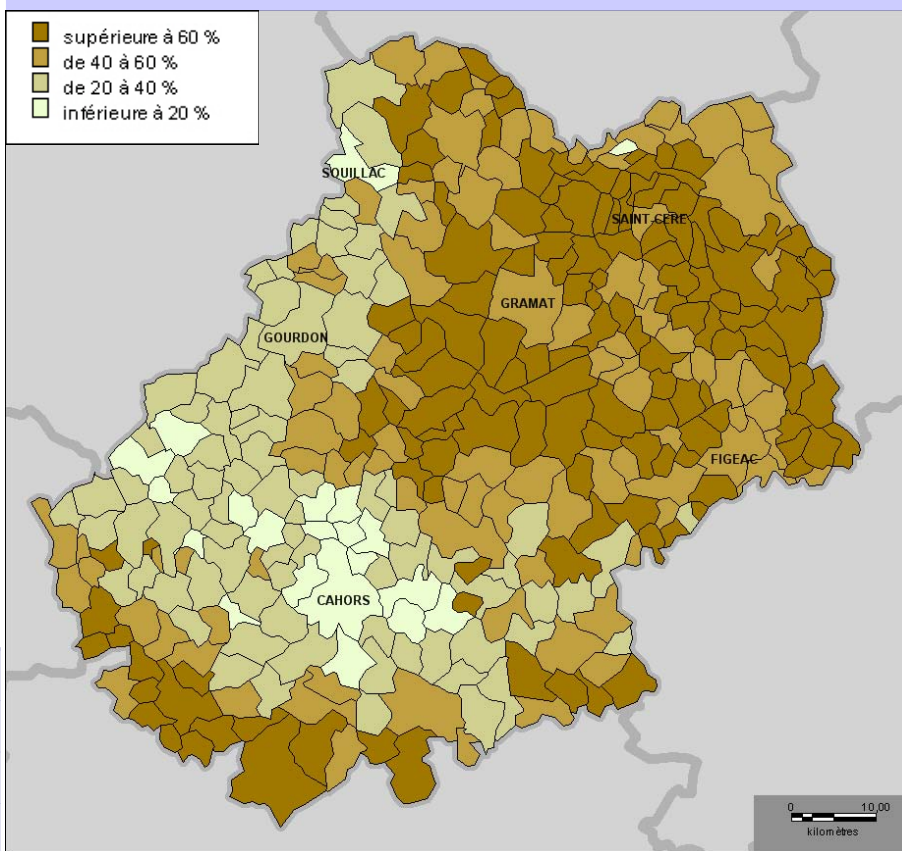
Les usages retenus sont l'exploitation agricole des sols à partir des surfaces agricoles déclarées, la fonction résidentielle et les activités artisanales, industrielles et commerciales. La prédominance de l'usage agricole de l'espace apparaît nettement dans une moitié nord-est du département (Causse de Gramat, Limargues et Ségala) où le ratio dépasse régulièrement les 60%. C'est également le cas de la frange sud du Lot, le Quercy Blanc, au contact du Bas-Quercy. A l'opposé la Bouriane à l'ouest, la vallée du Lot et une large couronne autour de Cahors ressortent comme des territoires de faible emprise de l'agriculture.

### ratios par rapport aux surfaces « utiles »

	Caillac	Prayssac	LOT
agricole	24,4 %	29,4 %	51,0 %
résidentiel	6,9 %	9,9 %	3,8 %
activité	0,6 %	1,5 %	0,5 %

### Part de la surface communale « utile » déclarée « agricole »

Source : RPG 2010

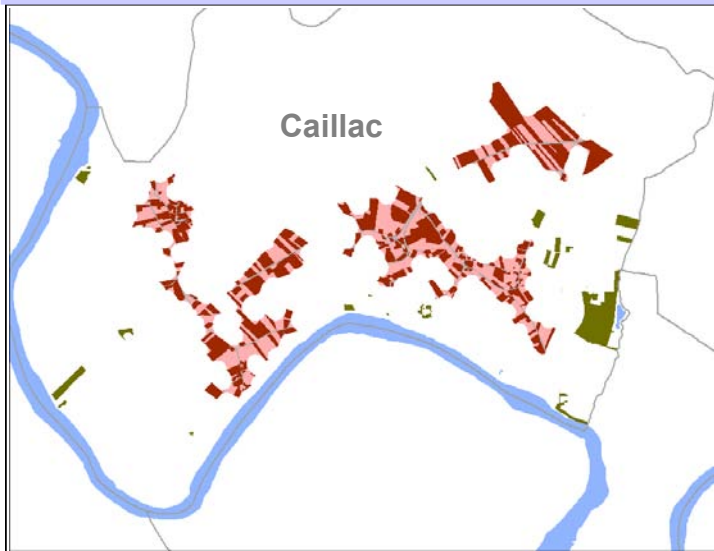


NB : Le registre parcellaire graphique issu des déclarations au titre de la Politique Agricole Commune n'est pas exhaustif des pratiques agricoles existantes. Effectivement, certaines cultures sont « peu déclarées ». Elles sont donc sous-estimées par cet indicateur (c'est notamment le cas des vignes). C'est pour cette raison que nous avons intitulé cet indicateur, « surfaces agricoles déclarées ». Pour l'heure nous ne disposons pas d'indicateurs plus proche de la réalité aux échelles communales et infra-communales.



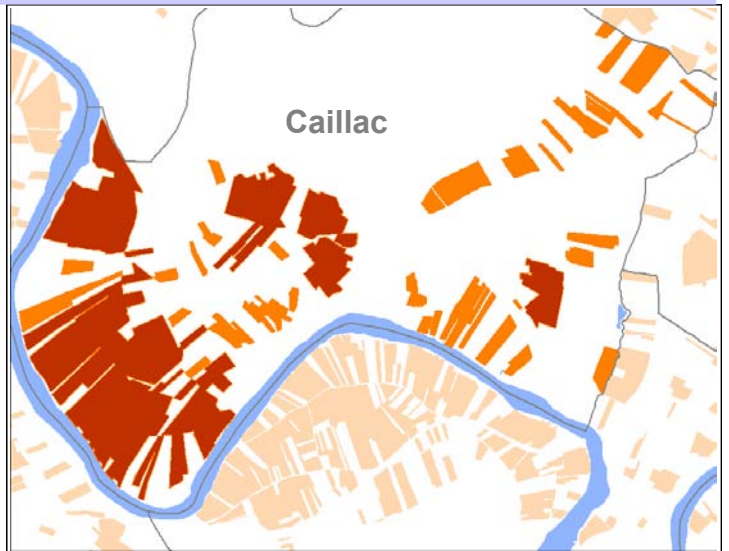
### Densité / éparpillement des espaces urbanisés

Source : DGFIP – fichiers fonciers 2009



### Continuités / fractionnements des espaces agricoles

Source : RPG 2010s



L'analyse infra-communale permet de spatialiser et donc de qualifier la manière dont les usages occupent le territoire et sont susceptibles d'interagir entre eux. Dans le cadre de cette étude, nous nous sommes plus particulièrement intéressés aux interfaces entre espaces urbanisés et espaces agricoles en adoptant successivement deux angles de vue :

- en considérant tout d'abord les espaces urbanisés, il s'agit de qualifier leur « forme » au travers d'une analyse des continuités agglomérées et, à l'opposé, de leur éparpillement.
- En procédant à une « inversion du regard », l'analyse de la répartition des espaces agricoles est privilégiée, là aussi en mettant en avant deux facteurs que sont la continuité et le fractionnement.

	Caillac	Prayssac
Part du foncier bâti diffus	21%	29%
Part du foncier agricole morcelé	28%	9%

## Les régulations de l'espace

De nombreux acteurs interviennent dans la gestion de l'espace. Parmi ceux-ci les acteurs institutionnels ont la particularité d'intervenir directement dans la qualification de l'espace induisant plus ou moins fortement ses usages actuels ou projetés.

- La délimitation de l'aire AOC par décret en 1971 qualifie des espaces dans le cadre d'un projet socio-économique d'importance visant à développer une production viticole de qualité.
- Le zonage du plan local d'urbanisme, quant à lui, est la traduction spatiale du projet de développement de la commune.

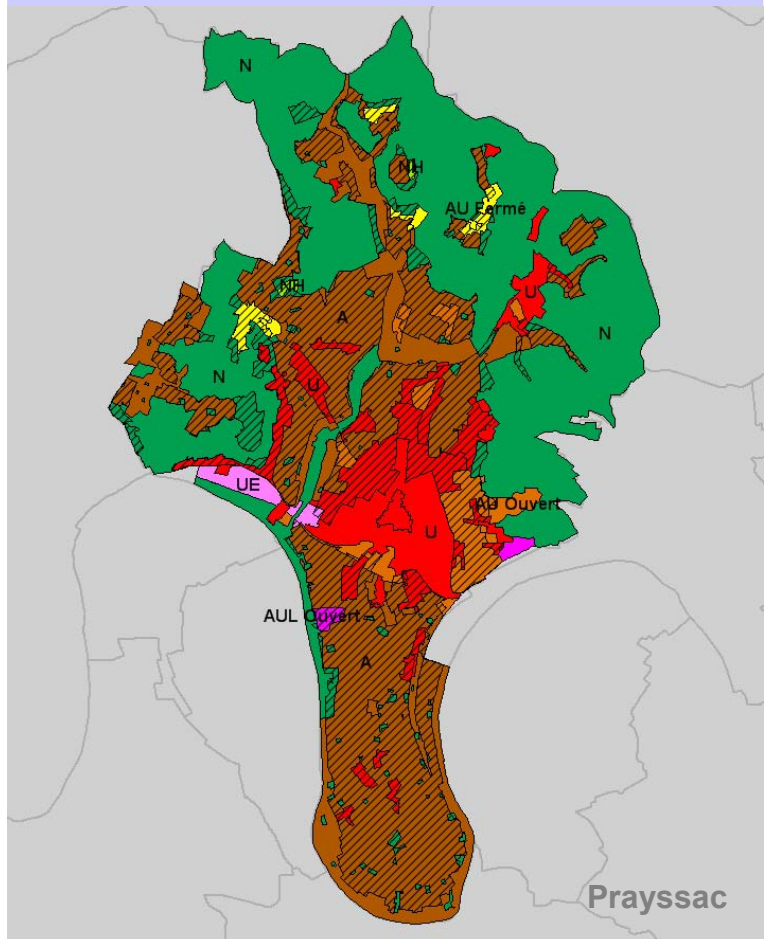
Le croisement de ces deux projets, bien différents dans les temporalités et les finalités, montre les limites de leur cohérence. Il apparaît que les terroirs de l'AOC non pas été sanctuarisés puisqu'ils ont subi une certaine érosion due au développement urbain, mais surtout une part significative de l'aire AOC est considérée comme une réserve d'urbanisation

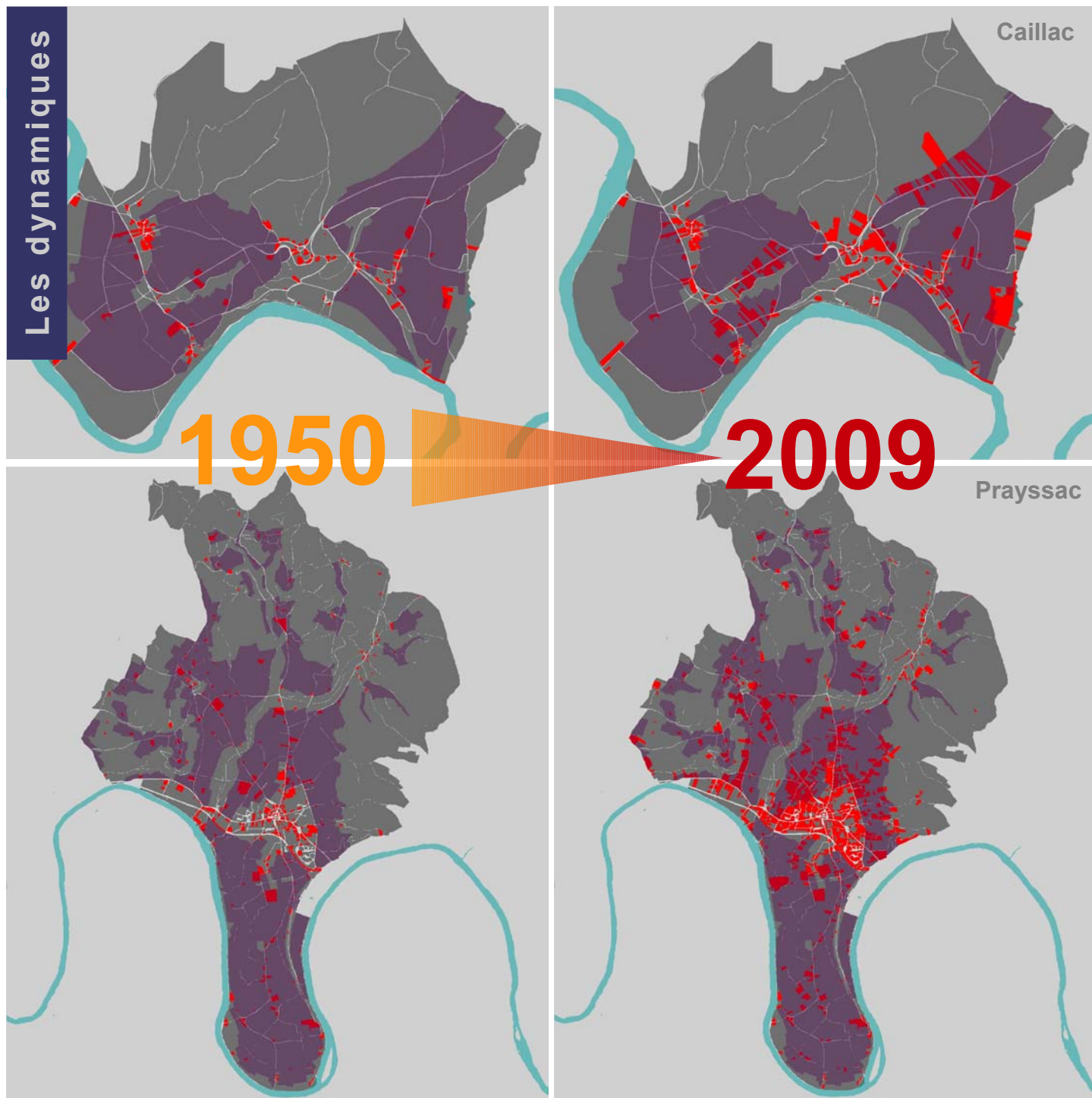
Il est vrai aussi que le projet viticole est resté en deçà des espérances en n'occupant qu'une partie mineure de l'aire AOC.

	Caillac	Prayssac
AOC constructible	17 %	25 %
AOC bâti	8 %	6 %
Vignes dans AOC	47 %	35 %

### Croisement AOC et PLU

Source : DDT46 – PLU n umérisés / Syndicat AOC et DDT46 – Aire AOC





Les dynamiques d'urbanisation montrent une accélération de la diffusion résidentielle. L'étude met également en relief le découplage flagrant entre l'augmentation des surfaces mobilisées par l'urbanisation sans commune mesure avec les évolutions démographiques. Aujourd'hui le développement de l'urbanisation de ces deux communes se fait majoritairement au détriment des espaces agricoles classés en AOC.

## Pour en savoir plus

Le rapport d'étude est disponible en consultation ou en téléchargement sur le site internet de la DDT46 (rubrique « collectivité », puis « publication des études de la DDT46 »).

### Sources

DGFIP - Fichiers fonciers 2009  
 RA 2010  
 RPG 2010  
 Documents d'urbanisme des communes  
 DGFIP - CG46 - cadastre 2010  
 BDTOPO©IGN2009  
 Zonage AOC Cahors

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez contacter :

Mr TRUQUET Sébastien  
 05-65-23-60-52

ou Mr DUPUY Patrick  
 05-65-23-60-61

Étude réalisée par la Direction  
 Départementale des Territoires du Lot

Directeur Alain Toullec  
 Chef de Service Patrick Mori

Chargés d'Études Patrick Dupuy  
 Sébastien Truquet