

Vigne et urbanisation dans l'AOC Cahors

Introduction

Cette production fait suite à l'étude « Nature et usages des sols – Quantification et qualification de la consommation des espaces agricoles dans le Lot et dans l'aire AOC Cahors à partir des cas de Prayssac et Caillac » réalisée par la DDT du Lot en juin 2012 et restituée en Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles le 4 juillet 2012. Un complément sur les terroirs d'exception, définis à la fin des années 90 par le syndicat de défense de l'AOC Cahors, est apparu intéressant et souhaité par les membres de la commission. Or, le zonage de ces terroirs n'était disponible que sous format papier.

En partenariat avec le syndicat de défense de l'AOC Cahors, la DDT a engagé, durant l'été 2012, un chantier de numérisation, à la fois du zonage de l'AOC Cahors et, de celui des terroirs d'exception à l'échelle cadastrale. En intégrant cette donnée au système d'information géographique, de nombreuses exploitations deviennent envisageables.

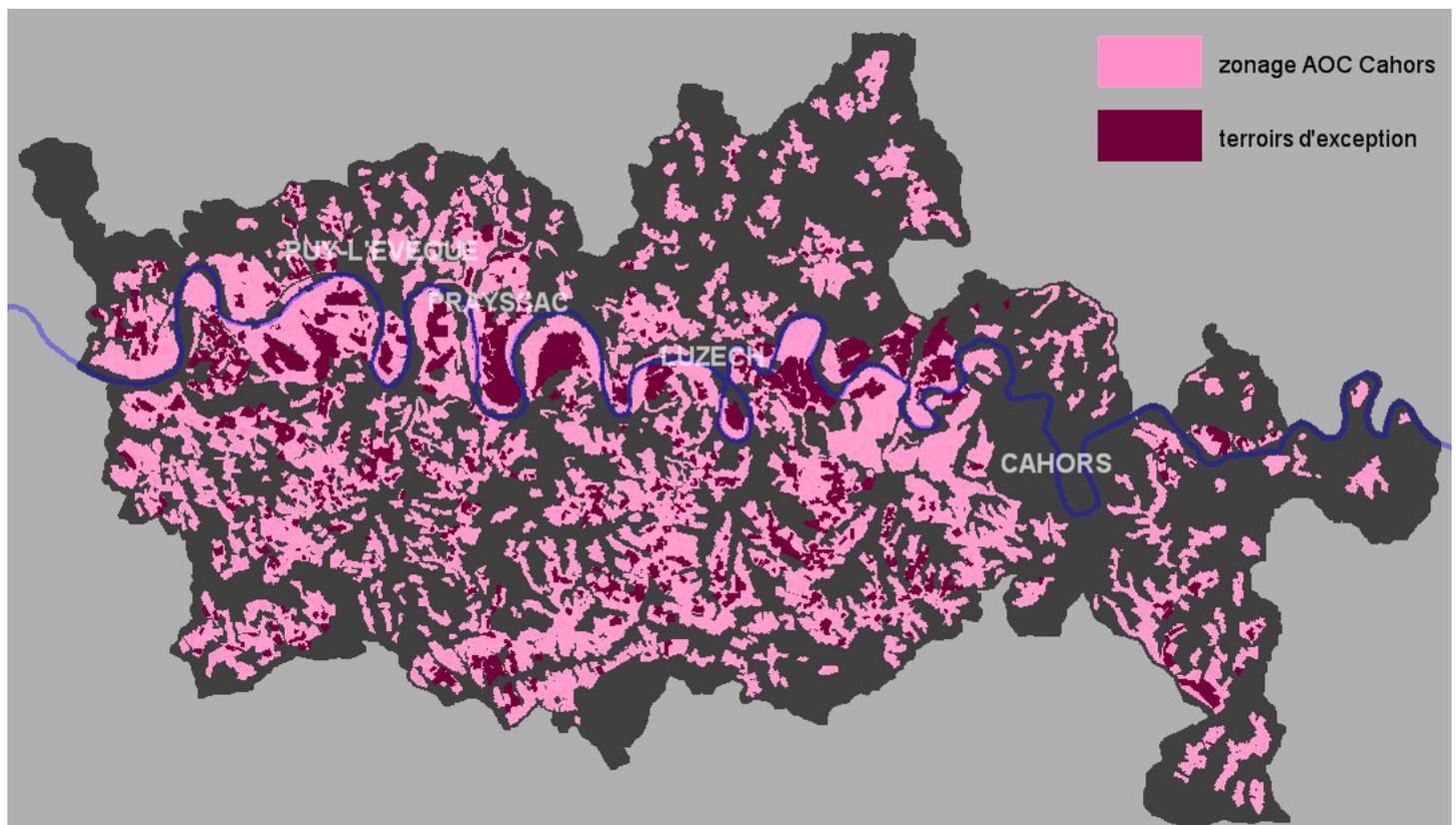
Ce cahier d'étude présente une première valorisation basée sur le croisement avec les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques, puis avec les documents d'urbanisme approuvés à ce jour. L'objectif est d'obtenir une première mesure des concurrences foncières entre dynamiques d'urbanisation et potentiels viticoles.

Définitions

Aire AOC Cahors = territoire composé de l'ensemble des 45 communes du projet de l'AOC ;

Zonage AOC Cahors (ou zone AOC) = délimitation parcellaire (et infra-parcellaire) des sols éligibles à la production d'AOC Cahors. La zone AOC Cahors s'étend sur 21 000 hectares inégalement répartis sur les 45 communes de l'aire d'appellation.

Terroirs d'exception = délimitation parcellaire (et infra-parcellaire) des sols à fort potentiel viticole. Ce zonage produit par le syndicat de défense de l'AOC Cahors s'inscrit dans un objectif de hiérarchisation de l'AOC (projet premier cru). Les terroirs d'exception de l'aire AOC Cahors couvrent 3 400 hectares répartis sur 41 communes. Arcambal, Castelfranc, Catus et Poncirq n'ont pas de terroirs répertoriés.



Zonage AOC Cahors

Le foncier bâti à usage résidentiel couvre 12 % de la surface du zonage de l'AOC Cahors, soit 2 500 hectares. 62 % de ces espaces ont été urbanisés depuis les années 50, 46 % depuis 1980. Les parcelles bâties avant 1950 correspondent généralement à des sièges d'exploitations agricoles encore en activité ou non. Entre 1950 et 1980, le foncier résidentiel se développe selon un rythme moyen de 14 hectares par an. De 1980 à 2000, il s'accroît pour atteindre 34 hectares par an. L'accélération se poursuit entre 2000 et 2011 avec une moyenne annuelle de 45 hectares par an.

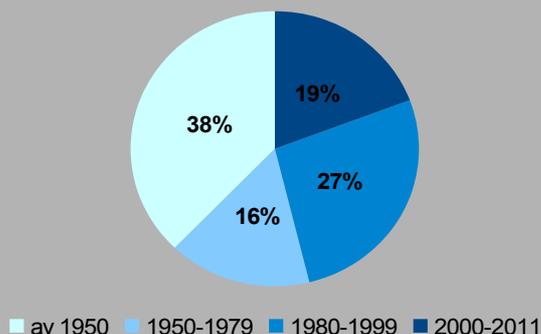
37 communes sur 45 disposent d'un document d'urbanisme approuvé (Plan Local d'Urbanisme ou carte communale). 10 % des surfaces en zone AOC sont constructibles, soit 1 450 ha, dont 750 ha non bâtis. Les zones agricoles restent majoritaires (48 %), viennent ensuite les zones naturelles et les zones non constructibles des cartes communales (20 %).

Les communes les plus permissives en matière de constructibilité dans le zonage AOC sont Cahors, Crayssac, Prayssac, avec plus de 10 % de la zone impactée. Bagat-en-Quercy, le Boulvé, Saux, Floressas et Villesèque, au contraire, préservent leurs zones AOC avec moins de 1 % classés constructibles. Les communes de vallée en général ont une part de terrains constructibles dans le zonage AOC plus importante que les communes de plateau.

Les surfaces cumulées du foncier bâti et du potentiel constructible dans le zonage AOC représentent près de 3 600 hectares (17 %). La part de ces surfaces est plus élevée dans certaines communes, notamment de la vallée (Duravel, Cahors, Prayssac, Luzech), ou de la couronne périurbaine de Cahors (Flaujac-Pujols, Crayssac). Pour ces 6 communes, cette part dépasse 25 %. 8 communes (Cahors, Prayssac, Luzech, Puy-L'Evêque, Duravel, Albas, Trespoux, Mauroux) concentrent 50 % des espaces urbanisés ou à urbaniser en zone AOC, avec des surfaces qui fluctuent de 402 hectares (Cahors) à 113 hectares (Mauroux). L'impact est plus limité dans les communes du Quercy Blanc.

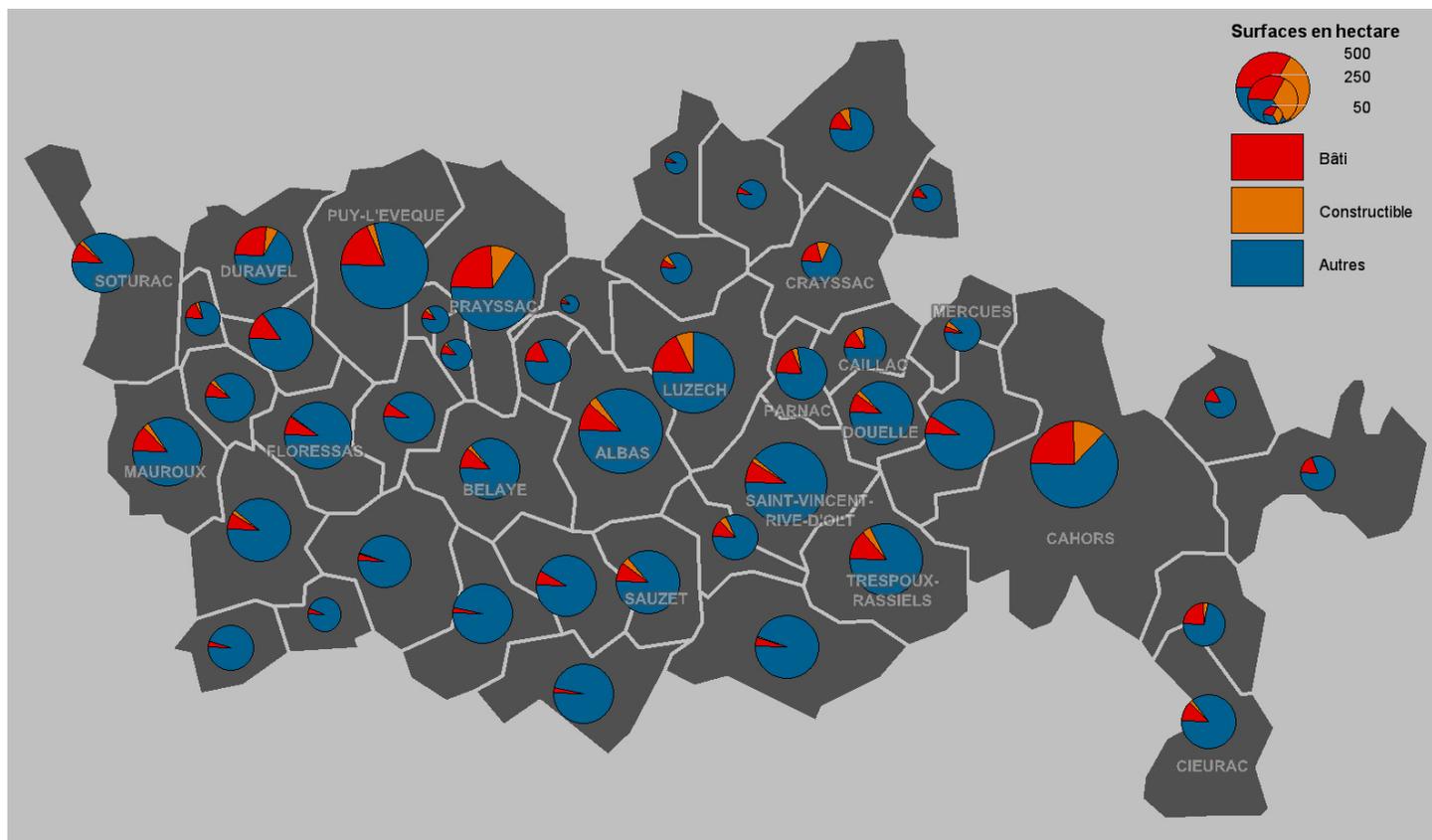
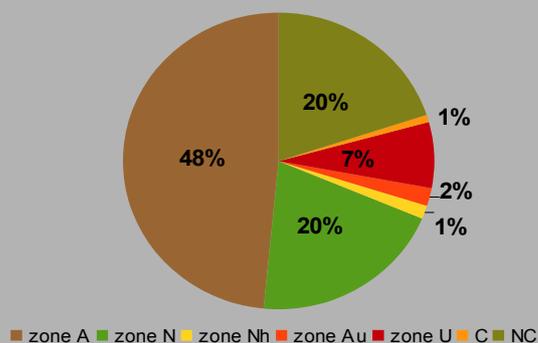
Historique de la consommation par le résidentiel dans le zonage AOC Cahors

source : DGFIP - fichiers fonciers 2011



Prévisions des documents d'urbanisme dans le zonage AOC Cahors

Source : documents d'urbanisme numérisés



Terroirs d'exception

Le foncier bâti résidentiel couvre 5 % de la surface des terroirs d'exception, soit 185 hectares. 66 % de ces espaces ont été urbanisés depuis les années 50, 50 % depuis les années 80. La répartition est relativement similaire à celle constatée pour la zone AOC. Sur ces terroirs, entre 1950 et 1980, le foncier résidentiel se développe selon un rythme moyen de 1 hectare par an. De 1980 à 2000, il s'accroît pour atteindre 3 hectares par an. L'accélération se poursuit entre 2000 et 2011 avec une moyenne annuelle de 4 hectares par an. Là aussi, les évolutions sont comparables à celles constatées pour l'ensemble de la zone AOC.

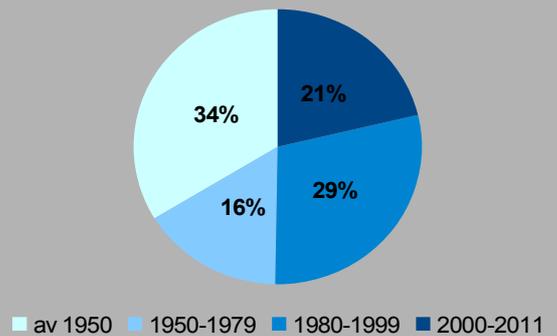
L'ensemble des documents d'urbanisme du secteur (PLU et cartes communales) classent 5 % des surfaces des terroirs d'exception en terrains constructibles, soit 120 ha, dont 89 ha non bâtis. Les zones agricoles sont largement majoritaires avec 69 %, les zones non constructibles des cartes communales 20 % et les zones naturelles 6 %.

Les communes offrant le plus de terrains constructibles dans les terroirs d'exception sont Cahors et Duravel avec plus de 10 %. Touzac, Floressas, Lacapelle-Cabanac, Sérignac, Soturac et Saint-Vincent-Rive-d'Olt offrent moins de 0,5 % des terroirs en zones constructibles.

Les surfaces cumulées du foncier bâti et du potentiel constructible dans les terroirs d'exception représentent 300 hectares (9 %). La part de ces surfaces est plus importante pour certaines communes (Cahors, Caillac, Luzech, Douelle, Duravel) où elle dépasse 20 %. 5 communes (Prayssac, Luzech, Caillac, Parnac, Anglars-Juillac) concentrent plus de la moitié des espaces urbanisés ou à urbaniser en terroirs d'exception, avec des surfaces qui fluctuent de 47 hectares (Prayssac) à 22 hectares (Anglars-Juillac). D'autres communes, disposant également de grandes surfaces en terroirs d'exception, limitent l'impact de l'urbanisation, malgré parfois la pression urbaine (Trespoux-Rassiels 3 % soit 4,4 ha, Mercuès 4,7 % soit 5,4 ha, Saint-Vincent-Rives-d'Olt 2,8 % soit 5,8 ha).

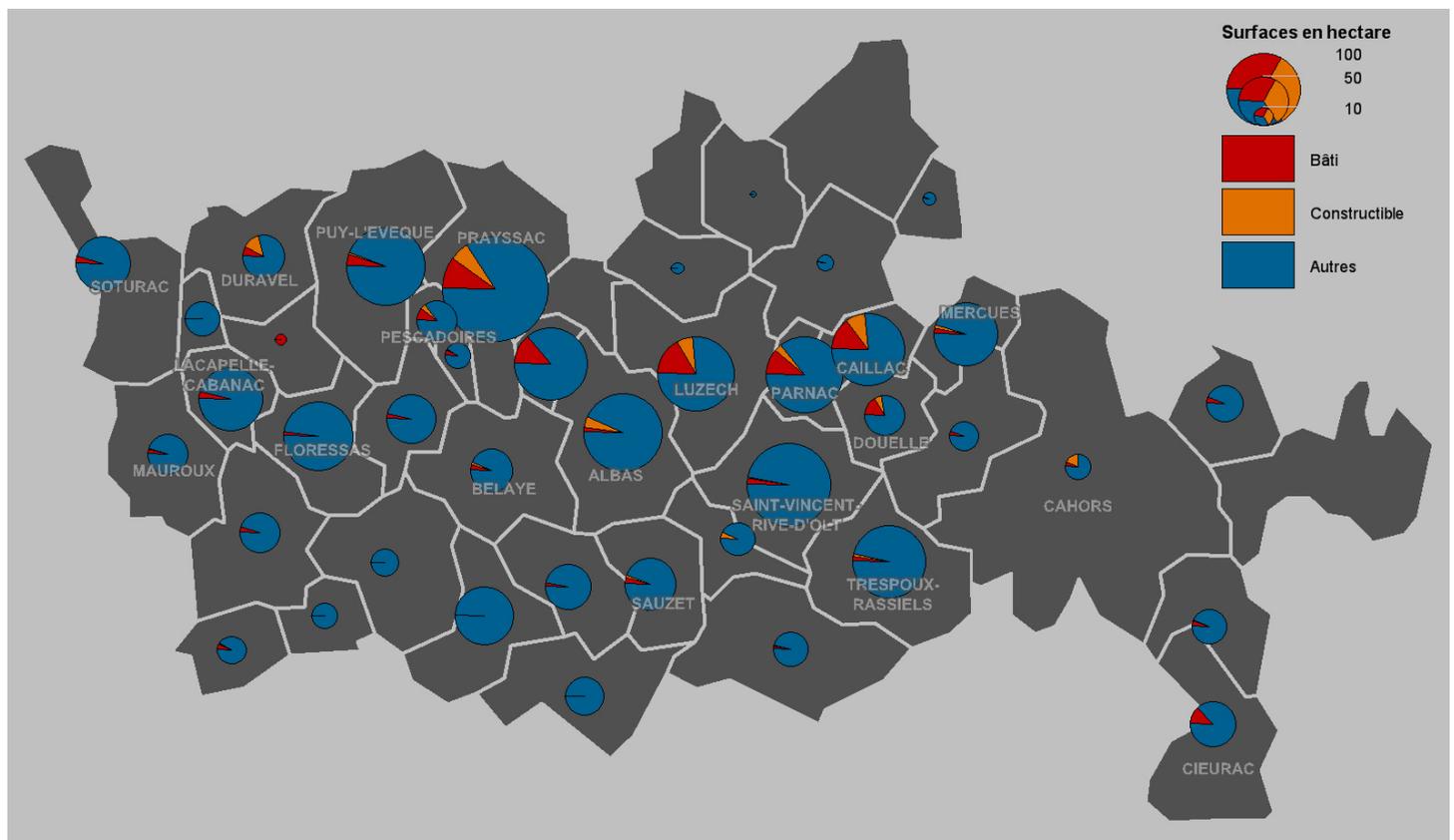
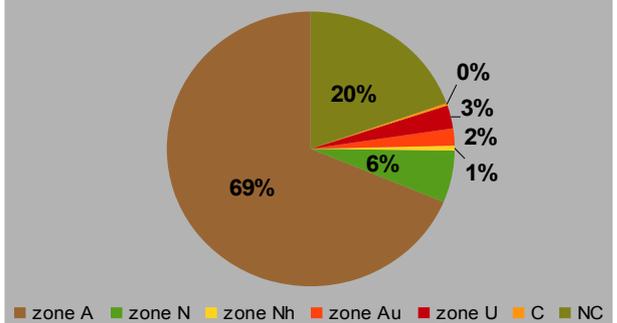
Historique de la consommation par le résidentiel des terroirs d'exception de l'aire AOC Cahors

source : DGFIP - fichiers fonciers 2011



Prévisions des documents d'urbanisme dans les terroirs d'exception de l'aire AOC Cahors

Source : documents d'urbanisme numérisés

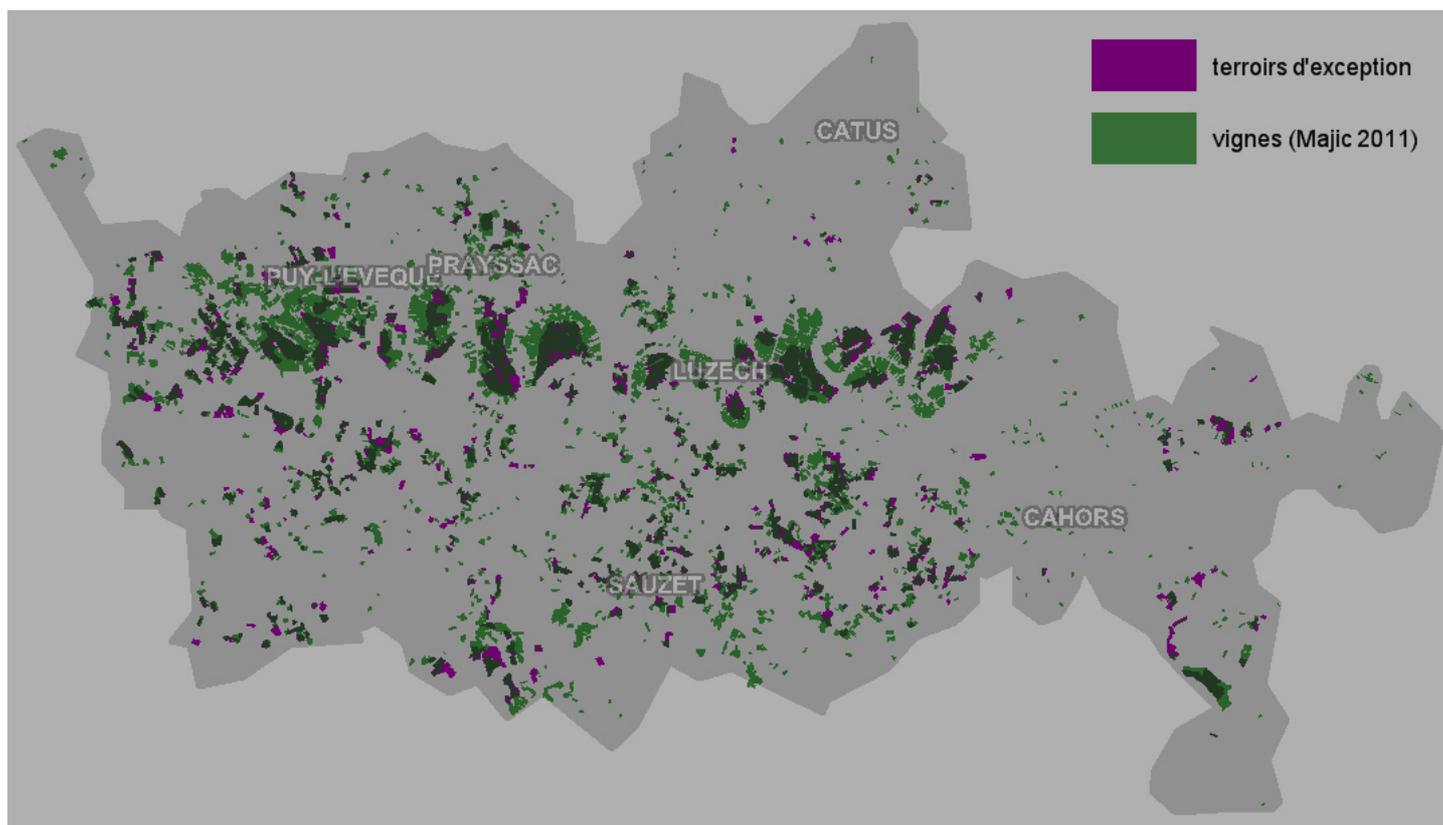
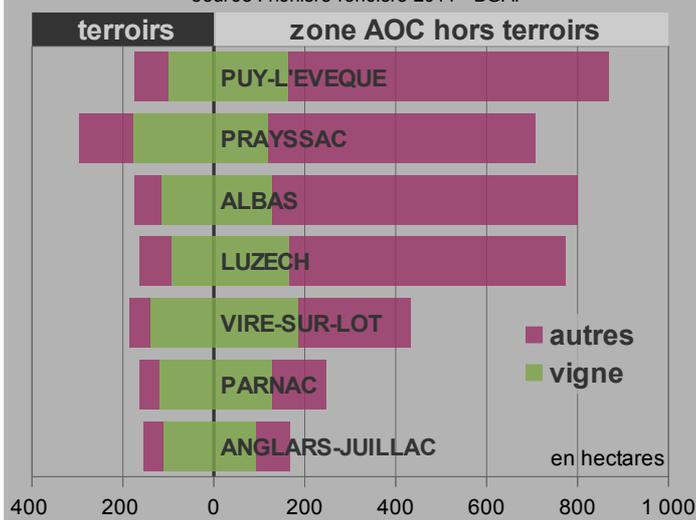


La vigne recouvre 20 % du zonage de l'AOC Cahors (4 300 hectares de vigne pour 21 000 hectares d'étendue de la zone AOC Cahors). Sept communes comptent plus de 200 hectares de vigne (Vire-sur-Lot, Prayssac, Puy l'Evêque, Luzech, Parnac, Albas, Anglars-Juillac). Arcambal, Labastide-du-Vert et Poncirq ne possèdent pas de vigne.

Elle est présente sur 61 % des terroirs d'exception (plus de 2 000 hectares de vigne pour 3 400 hectares de terroirs d'exception). Huit communes comptent plus de 100 hectares de vigne dans ces terroirs (Prayssac, Vire-sur-Lot, Parnac, Albas, Anglars-Juillac, Saint-Vincent-Rive-d'Olt, Floressas, Puy l'Evêque). Saint-Médard n'a pas de vigne sur ses 2 hectares de terroirs.

Répartition des vignes entre zone AOC et terroirs

source : fichiers fonciers 2011 - DGFIP



Vigne et urbanisation dans l'AOC Cahors – précisions méthodologiques

Les sources :

- fichiers fonciers 2011 (DGFIP, dit fichiers MAJIC) ;
- le plan cadastral informatisé DGI (millésime 2010) ;
- zone AOC et terroirs d'exception numérisés ;
- zonages des Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales numérisés.

Le foncier bâti à usage résidentiel correspond aux unités foncières MAJIC contenant au moins un local principal d'habitation. La surface de l'unité foncière est plafonnée à 10 000 m² par logement. Cet indicateur a été principalement utilisé pour la répartition du foncier bâti par périodes de construction à partir de la date de construction du local d'habitation.

Le foncier bâti correspond aux unités foncières MAJIC contenant au moins un local. La surface de l'unité foncière est plafonnée à 10 000 m² par local.

Les zones constructibles des documents d'urbanisme retenues sont l'ensemble des zones U et AU des Plans Locaux d'Urbanisme et les zones C et Ca des cartes communales. Les Plans d'Occupation des Sols n'étant pas numérisés, ils n'ont pas été pris en compte dans l'étude.

Le potentiel urbanisable a été obtenu en soustrayant aux zones constructibles le foncier bâti compris dans ces zones (une partie du foncier bâti étant situé dans des zones non constructibles des documents d'urbanisme).

Les parcelles de vigne sont celles qui figurent dans les fichiers fonciers de la DGFIP. Ce sont des parcelles déclarées en tant que telles et ne reflètent pas toujours la réalité du moment (certaines parcelles de vigne ne sont pas déclarées, d'autres le sont mais la vigne a été arrachée et les fichiers ne sont pas à jour, ...). Les surfaces semblent correspondre à la réalité, la localisation précise est plus hasardeuse.