



GRAND  
**CAHORS**  
PLUi 2020

**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**Résumé Non Technique**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de mars  
2024 approuvant le PLUi du Grand Cahors*



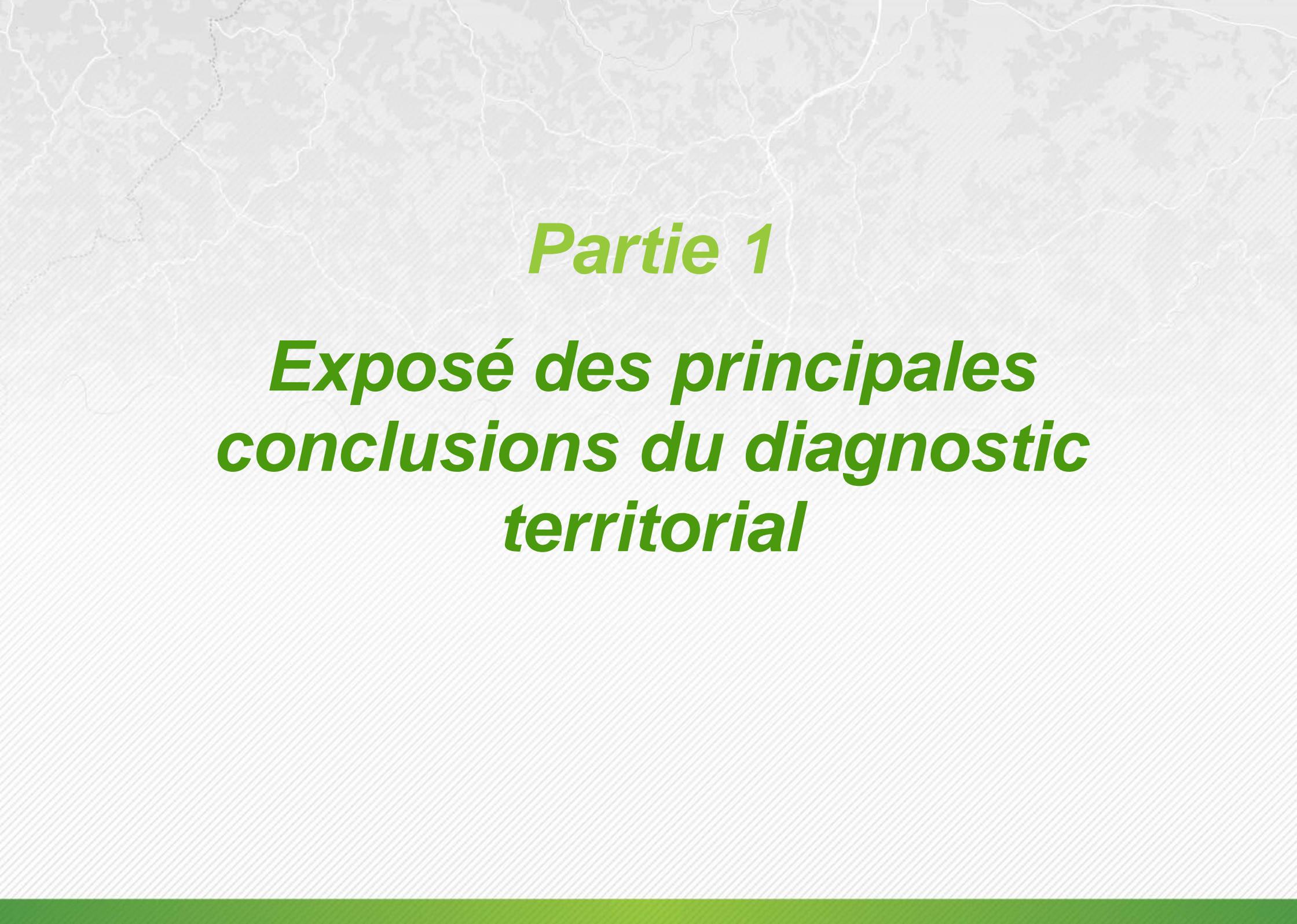
## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1</b> .....	<b>6</b>
<b>EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>6</b>
CHAPITRE 1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT .....	7
I. Une démographie contrastée en lien avec une attractivité résidentielle réduite .....	7
II. Une ouverture foncière pour favoriser des gains démographiques limités .....	10
III. Une situation des logements contrasté .....	12
CHAPITRE 2. ANALYSE ECONOMIQUE .....	15
I. Une dynamique économique à entretenir sur Cahors et à renforcer sur les pôles secondaires .....	15
II. Une activité touristique très importante à consolider .....	17
III. Agriculture en grande difficulté .....	18
CHAPITRE 3. ANALYSE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS .....	22
CHAPITRE 4. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET COMMERCES .....	26
I. Une armature territoriale en terme d'équipements à renforcer ? .....	26
II. Une armature commerciale relativement équilibrée .....	31
CHAPITRE 5. URBANISME ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE .....	33
I. La morphologie urbaine des espaces bâtis .....	33
II. Les évolutions de l'occupation et de la consommation d'espaces .....	33
<b>PARTIE 2</b> .....	<b>36</b>
<b>EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>36</b>
CHAPITRE 1. MILIEUX NATURELS, TRAMES VERTES ET BLEUES .....	37
I. Les chiffres-clefs de l'Etat Initial de l'Environnement .....	37
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'environnement .....	37
III. Besoins et enjeux identifiés .....	38
CHAPITRE 2. PAYSAGES, PATRIMOINE ET IDENTITES .....	39
I. Les chiffres-clefs de l'Etat Initial de l'Environnement .....	39
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	39
III. Besoins et enjeux identifiés .....	40
CHAPITRE 3. LA GESTION DE LA RESSOURCE ET DU CYCLE DE L'EAU : UN ENJEU FORT SUR LE TERRITOIRE .....	41
I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement .....	41

II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	41
III. Besoins et enjeux identifiés .....	43
CHAPITRE 4. LA GESTION DES DECHETS (PRODUCTIONS ET VALORISATIONS) .....	44
I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement.....	44
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	44
III. Besoins et enjeux identifiés .....	44
CHAPITRE 5. LA GESTION DES ENERGIES ET LES IMPACTS SUR LE CLIMAT .....	45
I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement.....	45
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	45
III. Besoins et enjeux identifiés .....	47
CHAPITRE 6. L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL PAR LES CARRIERES .....	48
I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement.....	48
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	48
III. Besoins et enjeux identifiés .....	49
CHAPITRE 7. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	50
I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement.....	50
II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement .....	50
III. Besoins et enjeux identifiés .....	52
<b>PARTIE 3 .....</b>	<b>53</b>
<b>RESUME DU PROJET PORTE PAR LE PLUI GRAND CAHORS ET DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>53</b>
CHAPITRE 1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	54
I. Les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	54
II. Justification des orientations et objectifs du PADD.....	57
III. La définition du besoin en logements au sein du PADD et sa répartition territoriale.....	66
IV. La démarche mise en oeuvre pour pour modérer la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain.....	69
CHAPITRE 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	77
CHAPITRE 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT .....	83
I. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD .....	85
II. L'organisation du zonage.....	93
III. Bilan global du zonage et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur .....	98
IV. Résumé des justifications des zones du PLUi .....	100
CHAPITRE 4. ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD .....	137

I.	<i>Adéquation entre le besoin foncier identifié au PADD et la traduction réglementaire</i>	137
II.	<i>Bilan de la production de logements et adéquation avec le besoin identifié au PADD</i>	141
III.	<i>Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace</i>	144
<b>PARTIE 4</b>		<b>146</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LES SUPPRIMER, LES REDUIRE OU LES COMPENSER</b>		<b>146</b>
CHAPITRE 1.	METHODE UTILISEE POUR ETABLIR LE RAPPORT DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	147
CHAPITRE 2.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	148
I.	<i>Un PLUi qui œuvre pour la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue</i>	148
II.	<i>Un projet qui limite la fragmentation des milieux naturels du territoire</i>	149
CHAPITRE 3.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE	150
I.	<i>Un PLUi qui œuvre pour la préservation des sites et paysages naturel</i>	150
II.	<i>Un PLUi qui favorise les espaces urbains de qualité</i>	151
III.	<i>Un PLUi qui protège les éléments patrimoniaux du territoire</i>	151
CHAPITRE 4.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LA RESSOURCE EN EAU	154
I.	<i>L'alimentation de l'eau potable</i>	154
II.	<i>L'assainissement</i>	154
III.	<i>La gestion des eaux pluviales</i>	154
CHAPITRE 5.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LA CONSOMMATION D'ENERGIE ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	161
I.	<i>La rénovation du bâti ancien</i>	161
II.	<i>Des nouvelles constructions et installations performantes énergétiquement</i>	161
III.	<i>l'implantation de nouveaux dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	161
CHAPITRE 6.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LA GESTION DES DECHETS	161
I.	<i>Un PLUi qui prend en compte la bonne gestion des déchets</i>	162
CHAPITRE 7.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL	163
I.	<i>Un PLUi qui inclut la gestion et le fonctionnement des carrières dans son projet</i>	163
CHAPITRE 8.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	164
I.	<i>Le risque inondation</i>	164
II.	<i>la lutte contre les incendies</i>	164
III.	<i>Les secteurs à proximité des dolines</i>	164
CHAPITRE 9.	LES INCIDENCES NOTABLES SUR LA SANTE ET L'ENVIRONNEMENT	164

<b>PARTIE 5</b> .....	<b>165</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR LE RESEAU NATURA 2000</b> .....	<b>165</b>
CHAPITRE 1. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000.....	166
CHAPITRE 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT SUR LES SITES NATURA 2000.....	168
<b>PARTIE 6</b> .....	<b>170</b>
<b>ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR</b> .....	<b>170</b>
<b>PARTIE 7</b> .....	<b>172</b>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b> .....	<b>172</b>

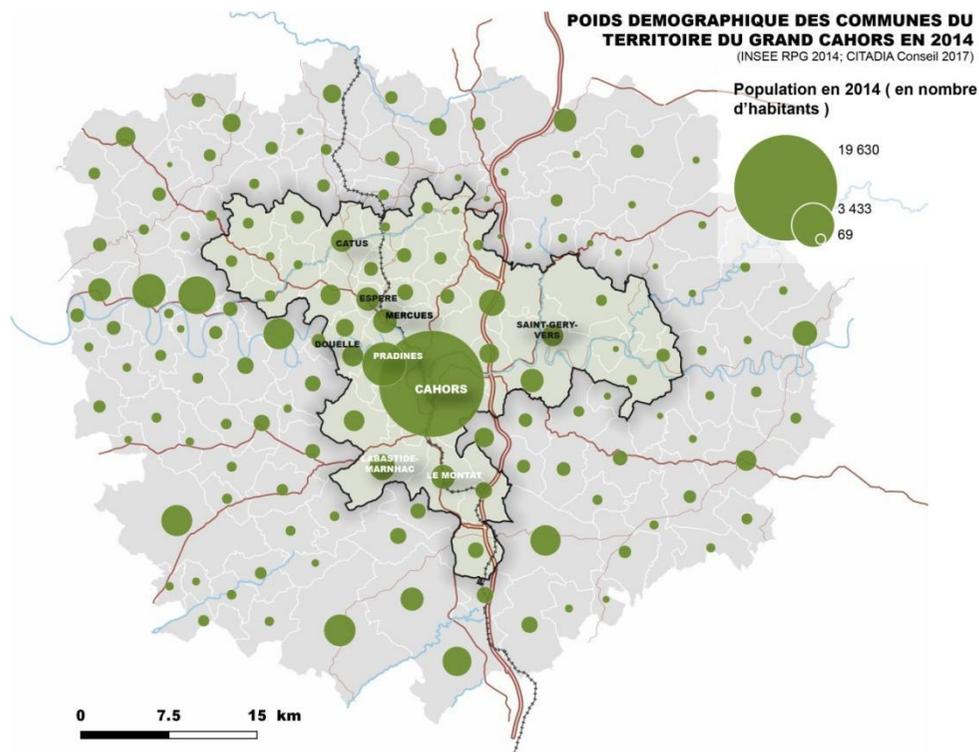
The background of the slide features a light gray map of France with white outlines of its regions. A solid green horizontal bar is positioned at the bottom of the slide.

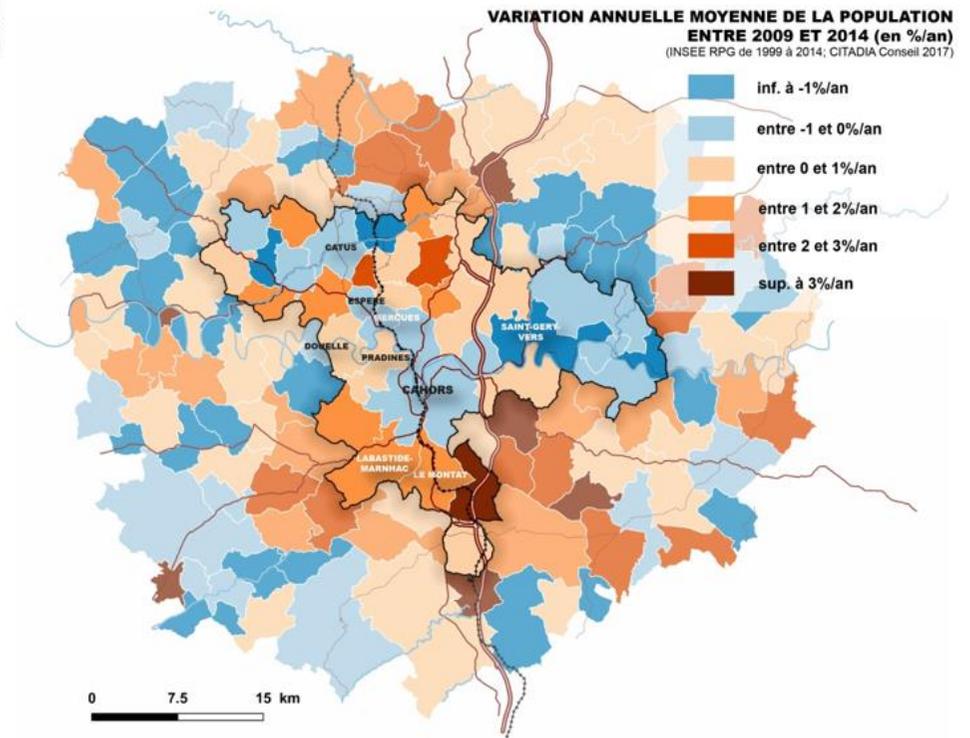
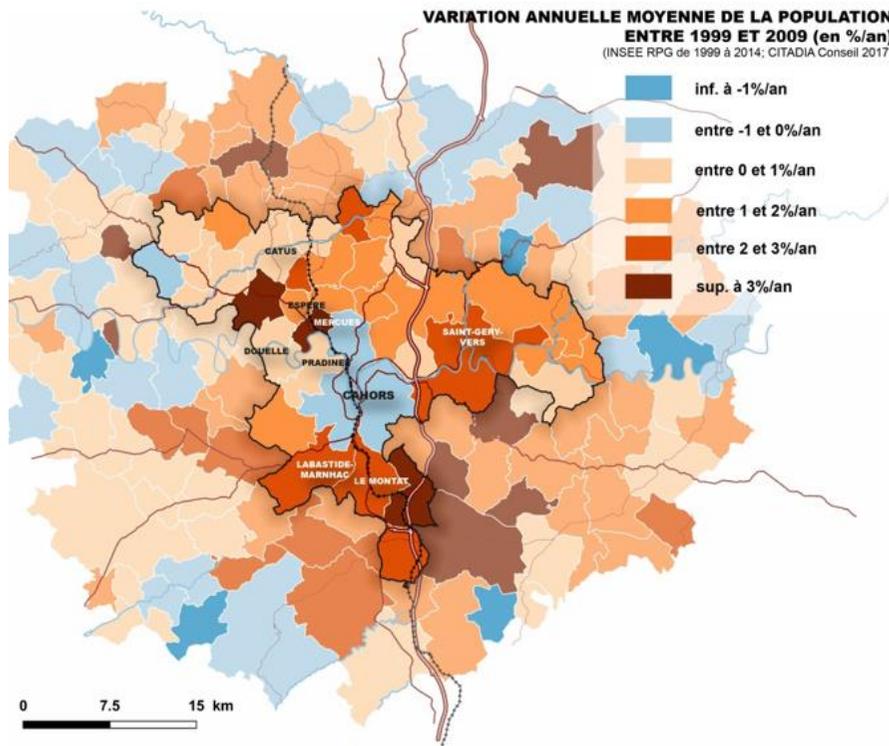
## *Partie 1*

# *Exposé des principales conclusions du diagnostic territorial*

# Chapitre 1. Analyse démographique et de l'habitat

## I. Une démographie contrastée en lien avec une attractivité résidentielle réduite





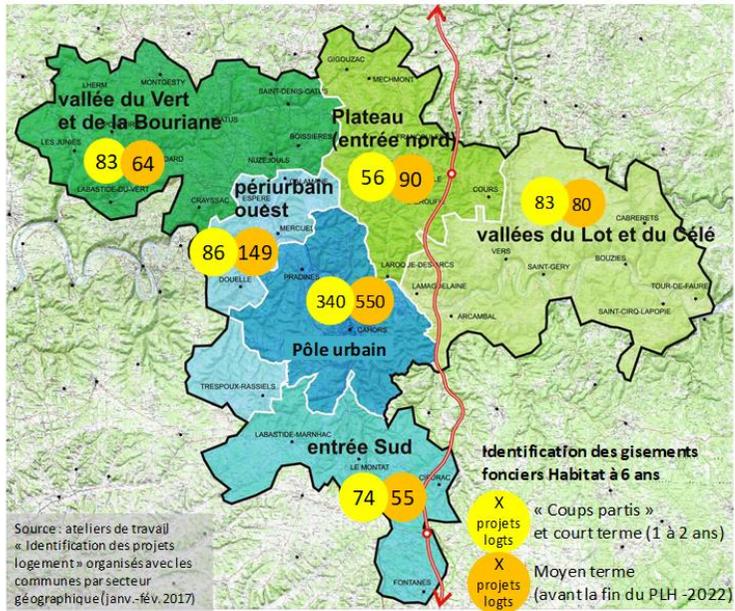
## Synthèse des constats & chiffres clés

- Une répartition démographique très contrastée entre le pôle urbain, les communes périphériques et les espaces plus ruraux
  - Un territoire qui se distingue comme le moteur du développement démographique du Lot
  - Une croissance démographique liée à l'attractivité migratoire en dépit d'un solde naturel négatif
  - Une croissance démographique qui stagne depuis 2009
  - Un pôle urbain qui perd des habitants, des secteurs périphériques attractifs et des espaces ruraux stagnant ou diminuant
  - Un vieillissement acté de la population lié en partie à l'arrivée d'une population pré-âgée désireuse de s'installer pour leur retraite
  - Un vieillissement qui n'est pas réparti de manière homogène
  - La question des besoins spécifiques à ce type de population en matière de logements, de services et équipements pour ce type de population se pose
  - Un nombre de ménages qui n'a cessé d'augmenter ces dernières années, liée à la croissance du nombre de ménages d'une personne
  - Une augmentation des familles monoparentales, des ménages formés d'une seule personne et des couples sans enfants au contraire des couples avec enfant
  - Un niveau de vie des ménages relativement correct, en étant supérieur à la moyenne départementale malgré des contrastes
  - Les ménages les plus aisés se concentrent en périphérie du pôle urbain, sur le secteur du plateau nord et de l'entrée sud contrairement au pôle urbain ainsi que les franges nord du Grand Cahors qui concentrent les ménages les plus modestes
- **49 919** habitants en 2014
  - **3061** habitants supplémentaires entre 1999 et 2014
  - Le territoire intercommunal représente **25%** de la population départementale
  - **+0,52%** de croissance annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2014
  - **+2 880** habitants liés au solde migratoire entre 1999 et 2014
  - **-294** habitants entre 2009 et 2014 sur le pôle urbain
  - Un indice de jeunesse de **0,66** en 2017
  - **+2,3%** de 60 ans et plus sur le territoire entre 1999 et 2014
  - Une taille moyenne des ménages de **2,1**
  - **38%** des ménages ne comportant qu'une seule personne en 2014 (33% en 1999)

## II. Une ouverture foncière pour favoriser des gains démographiques limités

### LES GISEMENTS FONCIERS RESIDENTIELS IDENTIFIES POUR LES 6 ANNES PROCHAINES

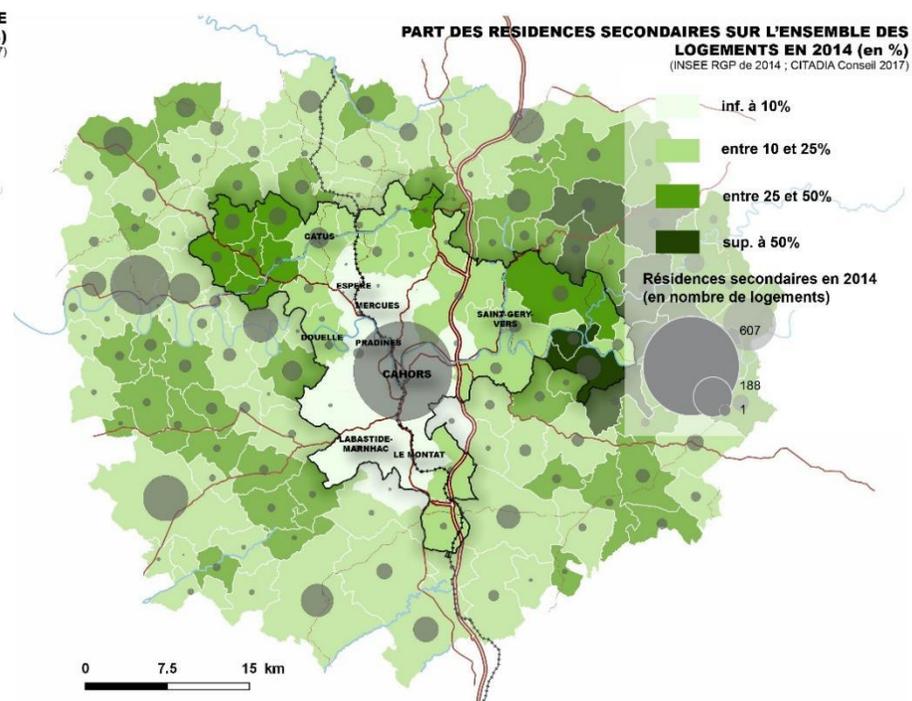
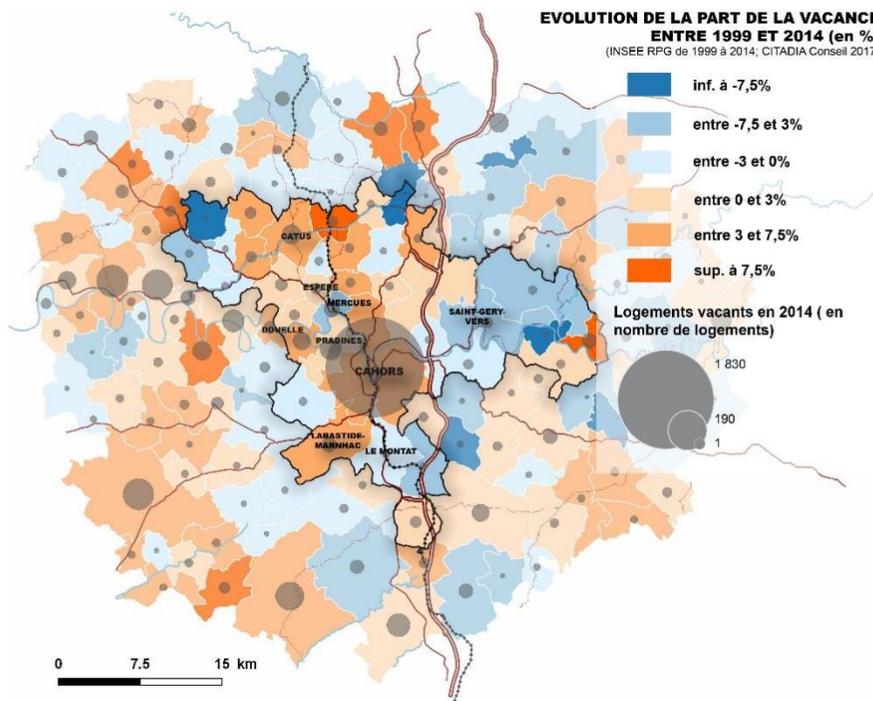
(Ateliers de travail « Identifications des projets logements » janvier/février 2017 ; PLH 2018-2024)



## Synthèse des constats & chiffres clés

- Chaque commune dispose d'une stratégie de développement résidentiel basé sur du foncier à bâtir, entraînant un cumul des différents projets, une mise en concurrence et une surabondance de l'offre de logements
  - L'offre abondante de terrains constructibles alimente les effets de concurrence entre la production nouvelle et le parc ancien
  - La réhabilitation et la transformation de l'habitat ancien se révèle difficile à structurer malgré des volontés communales
  - La consommation foncière sur les périodes récentes a été soutenue, la maison individuelle pavillonnaire étant le modèle hégémonique
  - Le rythme de construction se concentre autour des espaces périphériques au pôle urbain, comme les secteurs de l'entrée sud ou du périurbain ouest
  - Les indicateurs montrent un ralentissement de la construction de logements depuis 2004 pouvant s'expliquer par le durcissement du contexte économique
  - L'activité de la construction récente tend à se disperser et se « diluer » de la centralité urbaine, au gré de la libéralisation du foncier par leur propriétaires et des projets des ménages notamment dans l'entrée sud
- **940** nouveaux lots recensés entre 2009 et 2015
  - **240** nouveaux logements construits par an entre 2009 et 2015
  - Une augmentation du nombre de logements **plus rapide** que la croissance démographique
  - Près de **500** ha à usage d'habitat consommés entre 2000 et 2013
  - **230** maisons construites en moyenne entre 2004 et 2014
  - **90** logements construits en 2014, chiffre divisé par 4 par rapport au pic enregistré en 2004
  - **41%** des logements ont été construits au sein du pôle urbain entre 2009 et 2015

### III. Une situation des logements contrasté



## Synthèse des constats & chiffres clés

- De nombreuses communes souffrent d'une vacance particulièrement prononcée comme Cahors
  - Au-delà du pôle urbain, les secteurs ruraux du plateau nord, du périurbain ouest, une partie de la Vallée du Vert et de la Bouriane souffrent de taux de vacances élevés
  - La vacance n'est pas présente sur tout le territoire, certaines communes ayant parvenu à lutter contre ce phénomène voire à renverser la tendance
  - La présence de résidences secondaires entraîne des effets concurrentiels avec le marché des résidences principales et pèse fortement sur les prix du foncier
  - Le Grand Cahors joue un rôle clé dans l'offre de logements sociaux du département
  - Le pôle urbain concentre la majeure partie des logements sociaux au contraire des espaces ruraux qui n'en détiennent que peu
  - Un parc HLM mal adapté aux tendances sociodémographiques actuelles
- **24 721** logements en 2014
  - **19 387** résidences principales en 2014
  - **2632** résidences secondaires et logements occasionnels en 2014 (10,6% du parc immobilier)
  - **2702** logements vacants en 2014 (10,9% du parc immobilier)
  - **+288** logements vacants à Cahors entre 2009 et 2014
  - Les logements vacants représentent près du **¼** du parc sur certains secteurs
  - **2300** logements sociaux
  - Les logements sociaux représentent **10,3%** des logements en 2014
  - **89%** des logements sociaux sont concentrés sur le pôle urbain



## BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIÉS

### Démographie

La création des conditions favorables :

- Au maintien de la croissance démographique sur toutes les parties du territoire ;
- Au maintien de la population jeune sur le territoire ;
- À l'attrait de celui-ci pour les actifs et plus particulièrement pour les jeunes actifs (le nécessaire renouvellement de la population d'âge actif pour endiguer d'éventuels problèmes de ressources en main-d'œuvre) ;
- À l'adaptation des infrastructures, équipements, services et habitats aux contraintes du vieillissement de la population (prise en charge de la dépendance à anticiper au regard de l'augmentation prévisible du nombre de personnes âgées).

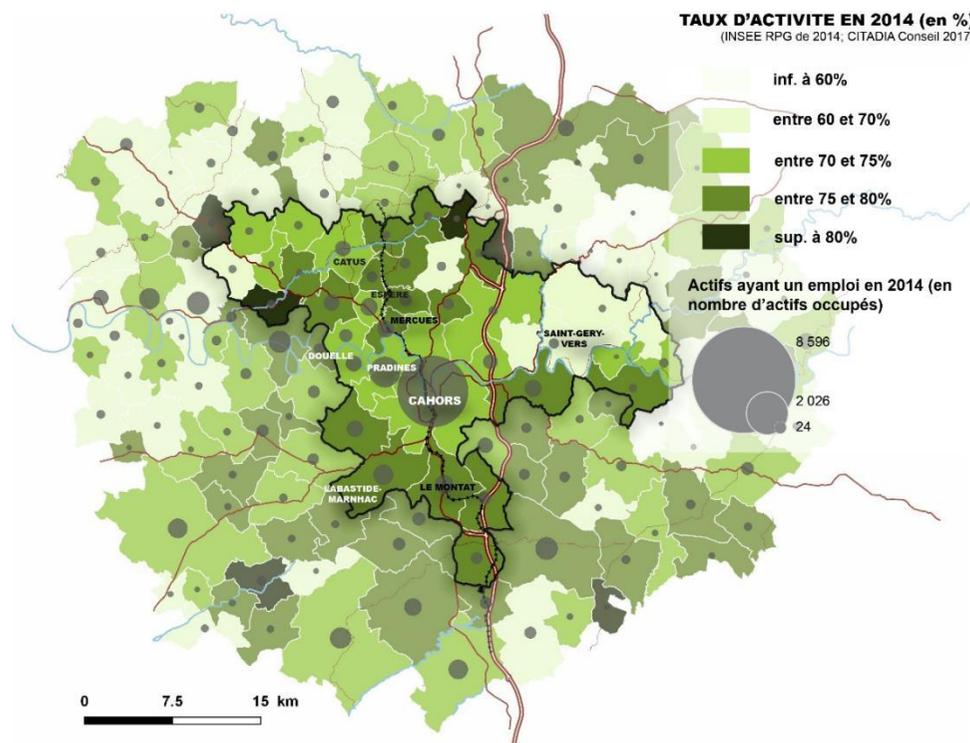
### Habitat

La création des conditions favorables :

- La résorption de la vacance sur les communes les plus touchées ;
- La diversification de l'offre en logements (types, tailles, mixité sociale, accession/location, permanente/secondaire...) ;
- La préservation du patrimoine bâti par la requalification de l'existant, le déploiement des actions sur l'habitat au-delà du cœur historique de Cahors.
- La réhabilitation des logements anciens et/ou vacants en lien avec l'ancienneté du parc
- La résorption de la vacance sur les communes les plus touchées ;
- La diversification de l'offre en logements (types, tailles, mixité sociale, accession/location, permanente/secondaire...) ;
- La préservation du patrimoine bâti par la requalification de l'existant, le déploiement des actions sur l'habitat au-delà du cœur historique de Cahors.
- La réhabilitation des logements anciens et/ou vacants en lien avec l'ancienneté du parc

## Chapitre 2. Analyse économique

### I. Une dynamique économique à entretenir sur Cahors et à renforcer sur les pôles secondaires



## Synthèse des constats & chiffres clés

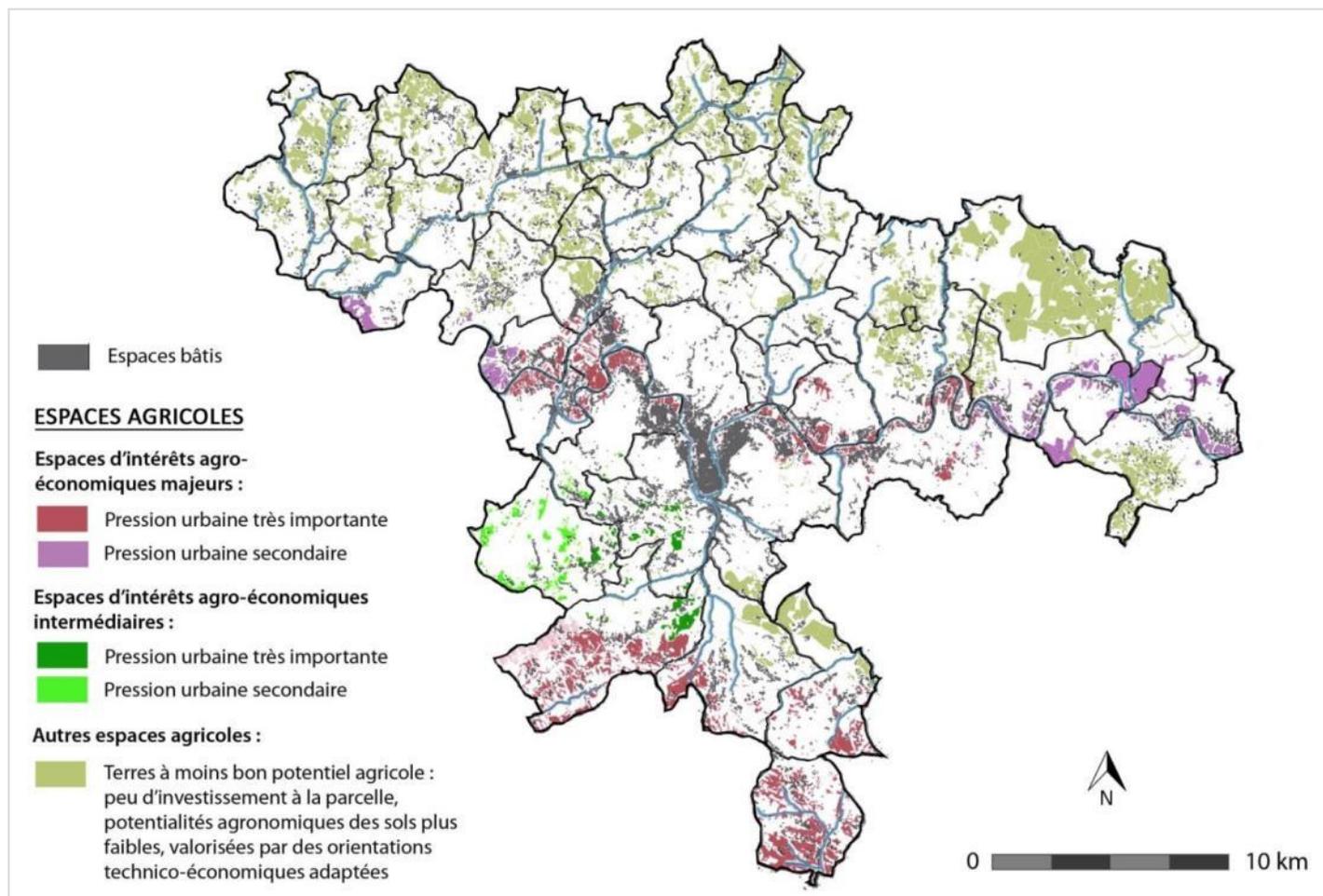
- Une concentration importante des actifs s'effectue à Cahors
- Une part importante des emplois est occupée par des résidents extérieurs au territoire intercommunal
- Les communes autour de Cahors accueillent de plus en plus d'emplois
- Une fragilisation des secteurs productifs au contraire de l'économie présentielle
- Un taux de chômage important et en augmentation, particulièrement chez les jeunes
- Une agriculture en difficulté
- **18 353** actifs en 2014
- **14,9 %** de chômage en 2014
- **73%** de taux d'activités
- **18 896** emplois
- **1193** emplois créés entre 1999 et 2014 dont **97%** en dehors du pôle urbain
- **0,5** emplois au lieu de travail
- **8** zones d'activités
- **3348** établissements économiques en 2014
- **500 000** visiteurs par an sur le Grand Cahors
- **79,7%** des emplois sont issus de la sphère présentielle
- **45%** des actifs occupés travaillent à Cahors en 2014

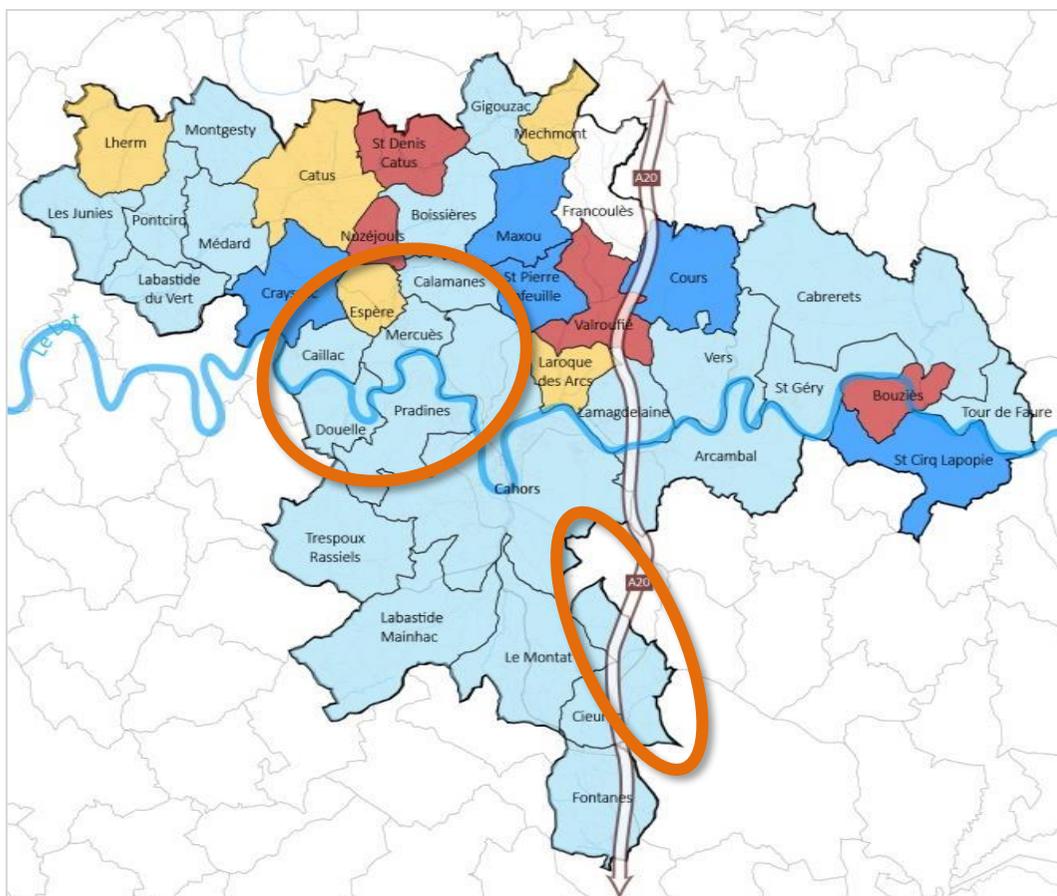
## II. Une activité touristique très importante à consolider

### Synthèse des constats & chiffres clés

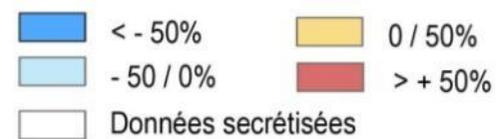
- L'activité touristique représente un poids important dans l'économie du territoire
  - La forte saisonnalité des fréquentations entraîne des volumes d'emplois différents
  - Le territoire bénéficie du rayonnement des deux Grands Sites de Midi-Pyrénées : Cahors et Saint-Cirq-Lapopie/Pech Merle
  - Un pouvoir d'attraction favorisé par la labellisation des différents sites touristiques
  - Des activités touristiques très diverses (itinérance, œnotourisme, navigation fluviale, produits locaux)
  - Une offre d'hébergement importante et diversifiée
  - Une saison touristique à élargir, particulièrement en hiver
  - Une accessibilité du territoire qui permet l'arrivée de touristes
- **3 300** emplois touristiques privés à l'échelle du Lot
  - Entre **5 à 7%** de l'emploi salarié du Grand Cahors est lié au tourisme soit **700 à 1 010** emplois en 2010
  - **6,5%** du salarié privé lié à l'activité touristique
  - L'emploi touristique salarié est multiplié **par 2** entre l'hiver et l'été

### III. Agriculture en grande difficulté





### Evolution de la SAU entre 2000 et 2010



Secteurs où la perte de SAU est constante depuis 1988, et s'est accentuée durant la dernière décennie

## Synthèse des constats & chiffres clés

- Une déprise agricole très prononcée
- L'élevage diminue très fortement
- Une pression de l'urbanisation importante sur les espaces agricoles et viticoles sur de nombreux secteurs proches d'enveloppes urbaines
- Un vieillissement très important des exploitants
- De nombreux problèmes de succession pour la reprise des exploitations agricoles
- Des cultures spécifiques sur certains secteurs du territoire
- Une production agricole s'appuyant sur de nombreux labels
- Des enjeux paysagers forts face à la diminution de cette activité façonnant l'identité locale
- Des enjeux écologiques prégnants face à cette diminution
- De nouveaux projets venant soutenir l'activité agricole (circuits-courts, association foncière agricole, identification des terres agricoles à enjeux forts ...)
- **337** exploitations en 2010
- **123** exploitations entre 2000 et 2010 et un nombre d'agriculteurs divisé **par deux** en vingt ans
- **53** ans d'âge moyen pour les exploitants agricoles en 2010
- **57%** des exploitations sans successeur connu
- **13 400** ha d'occupation agricole du sol
- **1 254** ha de surface Agricole Utile (SAU) disparue entre 2000 et 2010
- **88%** des exploitations individuelles en 2010
- **807** hectares de surface agricole artificialisée par l'urbanisme entre 2000 et 2013
- **12** marchés locaux hebdomadaires sur le Grand Cahors



## BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIÉS

### Activités et emploi

- Le développement d'une mixité des fonctions dans le tissu urbain en lien avec maintien et la transmission des petits établissements qui maillent le territoire rural et assurent l'emploi ;
- Le renforcement de l'économie productive et la diversification de l'économie locale
- La structuration du développement économique du territoire, avec une programmation adaptée de l'évolution des Zones d'Activités et du déploiement des réseaux numériques ;
- Quel nouveau modèle mettre en œuvre sur le territoire suite à la stratégie économique communautaire ? (Télétravail, tiers-lieux, fab lab...)
- Créer les conditions favorables à l'accueil d'activités économiques d'envergure pour permettre de développer l'emploi et donc d'attirer des jeunes actifs.

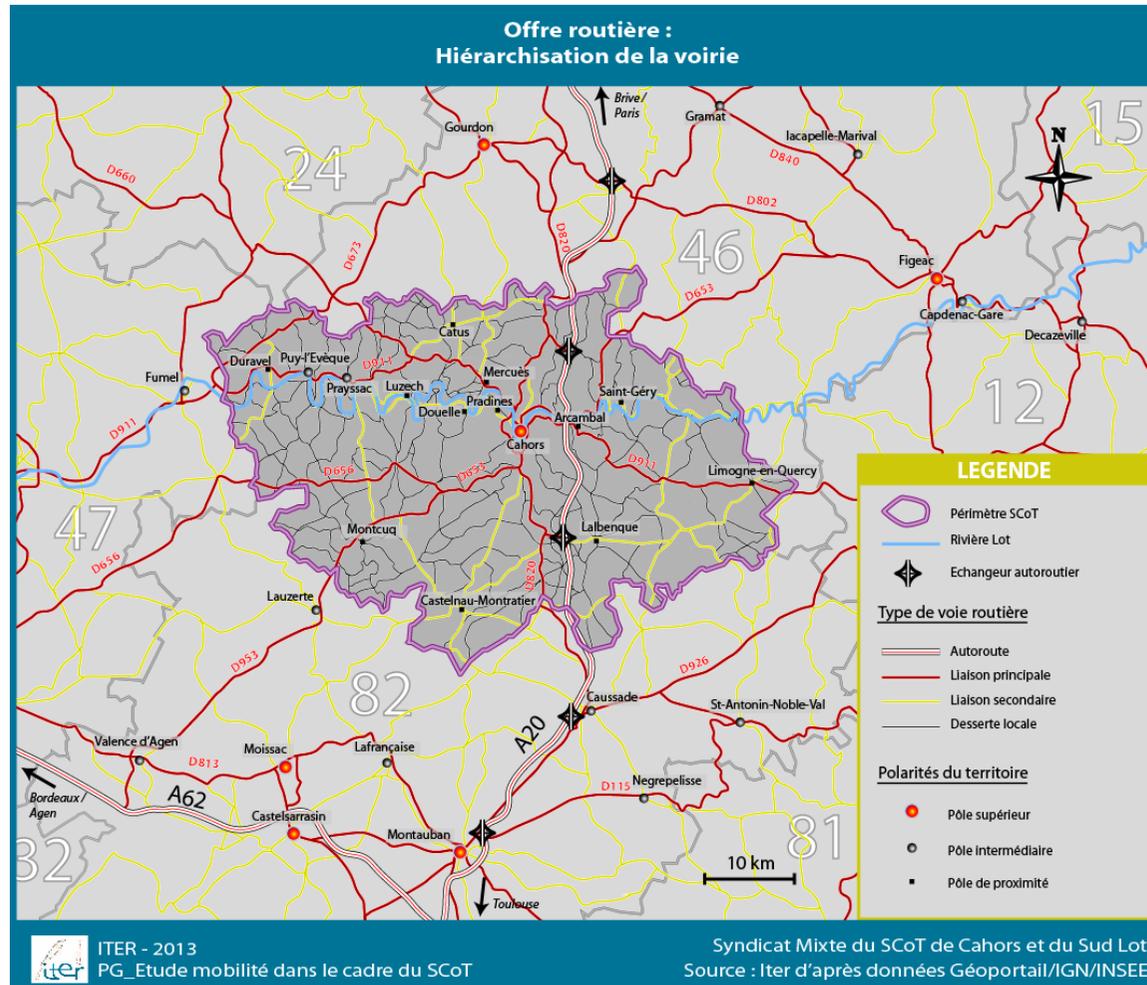
### Tourisme

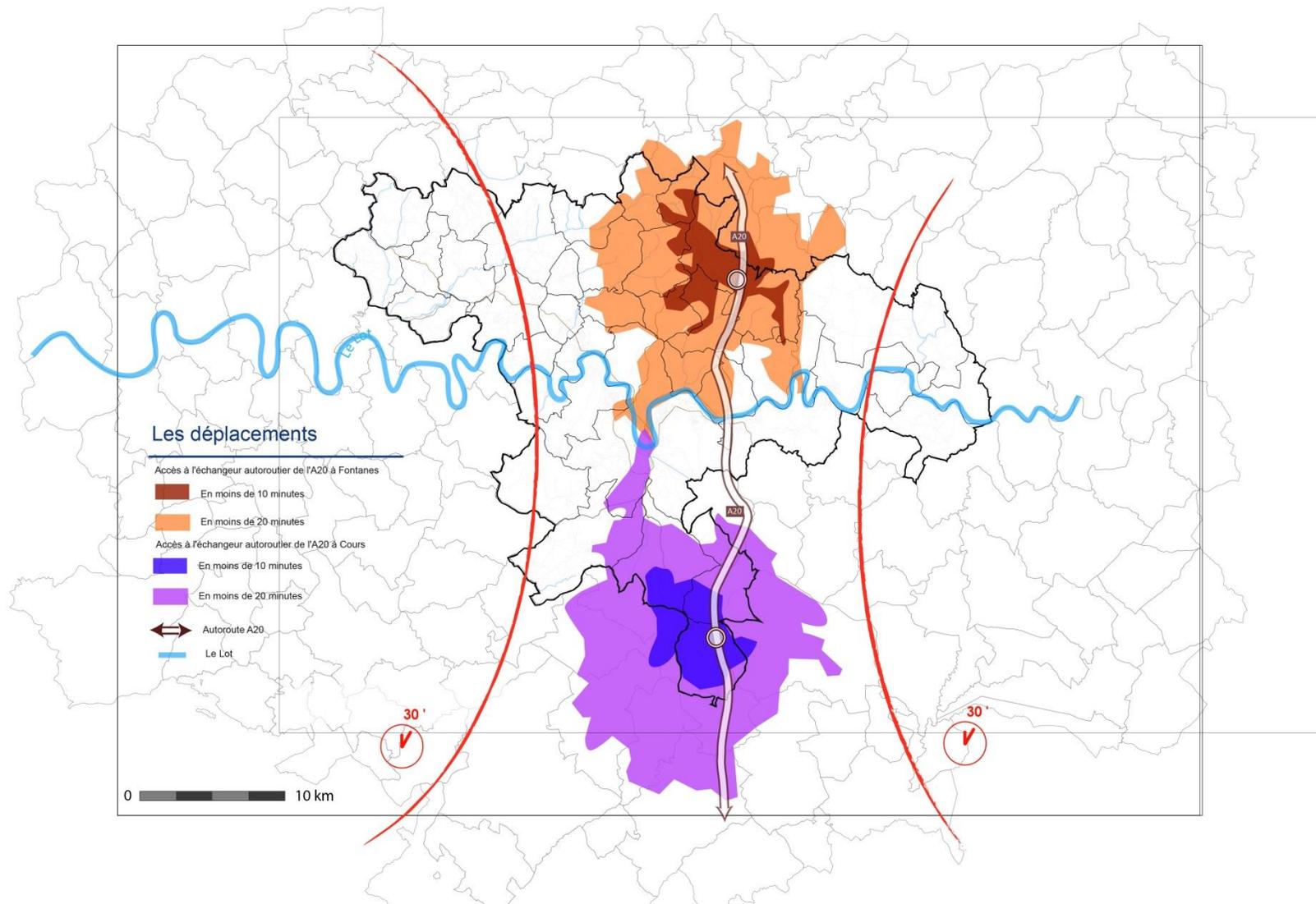
- La préservation de la qualité des sites et paysages emblématiques ;
- La maîtrise de la qualité des paysages perçus et traversés en lien avec les différentes formes d'itinérance
- L'amélioration de la qualité et l'accueil des touristes : l'organisation et le développement des différentes formes d'hébergements, l'évolution et l'adaptation des moyens d'accès au territoire, l'organisation du stationnement en lien avec les principaux sites ...
- Le développement du tourisme en lien avec d'autres secteurs d'activité : œnotourisme, événementiel lié au terroir, agriculture

### Agriculture

- Maintenir une activité agricole et viticole pérennes
- Valoriser les productions agricoles
- Préserver les espaces agricoles du développement urbain
- Limiter les conflits d'usage avec les activités agricoles
- Diversifier les activités autour de l'agriculture (agritourisme, circuit-court, transformation ...)
- Développer des modèles agricoles alternatifs (maraîchage, jardins coopératifs ...)

# Chapitre 3. Analyse des transports et des déplacements





## Synthèse des constats & chiffres clés

- Un réseau viaire interne relativement bien structurer, particulièrement autour de Cahors
- Des routes de campagnes localement étroites et sinueuses

Des problèmes d'engorgement sur le secteur nord-est en période touristique

- Une bonne connexion au réseau autoroutier à l'exception de l'est du territoire
- L'importance de l'aire urbaine de Cahors sur les déplacements domicile-travail
- Une offre ferroviaire fragile, présente uniquement à Cahors et dont les connexions au réseau ferré national sont perfectibles
- Une offre de transports collectifs présente mais à conforter notamment face à la dispersion des lieux d'habitats et à la persistance de la culture de la voiture individuelle
- Un développement des parkings-relais à Cahors dans une volonté de désengorgement routier du pôle urbain
- De nombreux circuits de randonnées référencés et balisés
- Des pistes cyclables peu développées sur l'ensemble du territoire

- **12 910** déplacements quotidiens liés au travail
- **4/5** des déplacements domicile-travail liés à Cahors
- **1 270** Déplacements quotidiens domicile-travail entre le Grand Cahors et la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque
- **1** ligne ferroviaire desservant la gare de Cahors
- **1** Aéroport
- **9** lignes départementales d'autocar traversant et desservant le Grand Cahors (réseau Lot'o bus)
- **13** lignes urbaines reliant les entrées de ville de Cahors au centre-ville
- **6** parkings Relais
- **8700** places de stationnement dont **4500** à Cahors

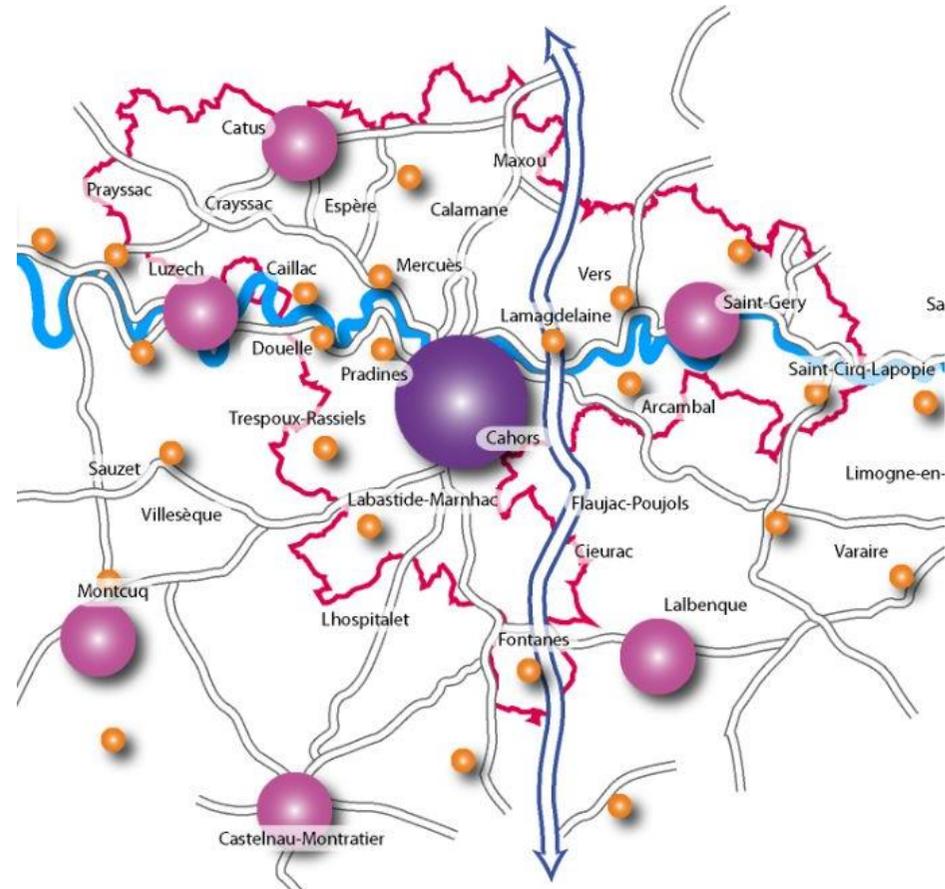
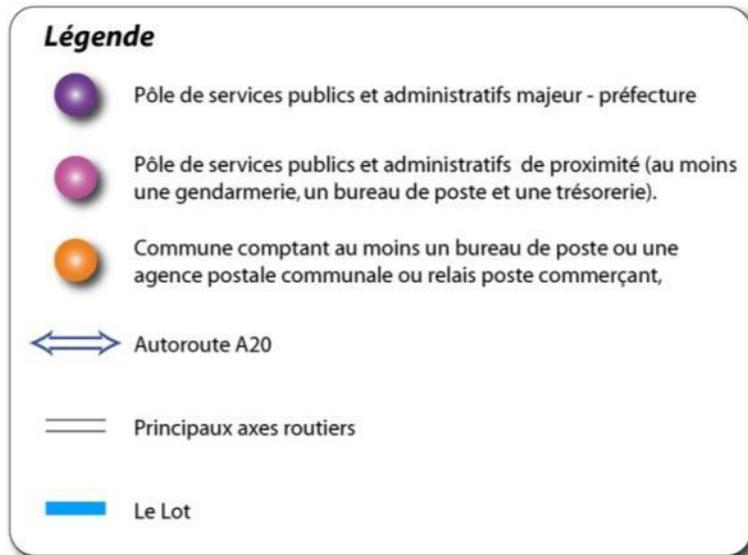


## **BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIÉS**

- ➔ La valorisation du pôle multimodal de la gare de Cahors : aménagement urbain, activités, habitat, etc.
- ➔ L'organisation de la gestion des déplacements domicile – travail (parking relais, aire de covoiturage ... ) ;
- ➔ L'adaptation de l'offre en matière de stationnement ? (Cahors et sites touristiques) ;
- ➔ La recherche de cohérence entre les choix de développement urbain et l'organisation du réseau de transport urbain sur Cahors Pradines ;
- ➔ Culture des transports collectifs à développer ;
- ➔ Les liaisons douces ;
- ➔ Développer le télétravail ;
- ➔ Rapprocher les lieux d'habitat des services, équipements et commerces ;
- ➔ Développer les emplois en dehors de la ville centre.

# Chapitre 4. Analyse des équipements et commerces

## I. Une armature territoriale en terme d'équipements à renforcer ?



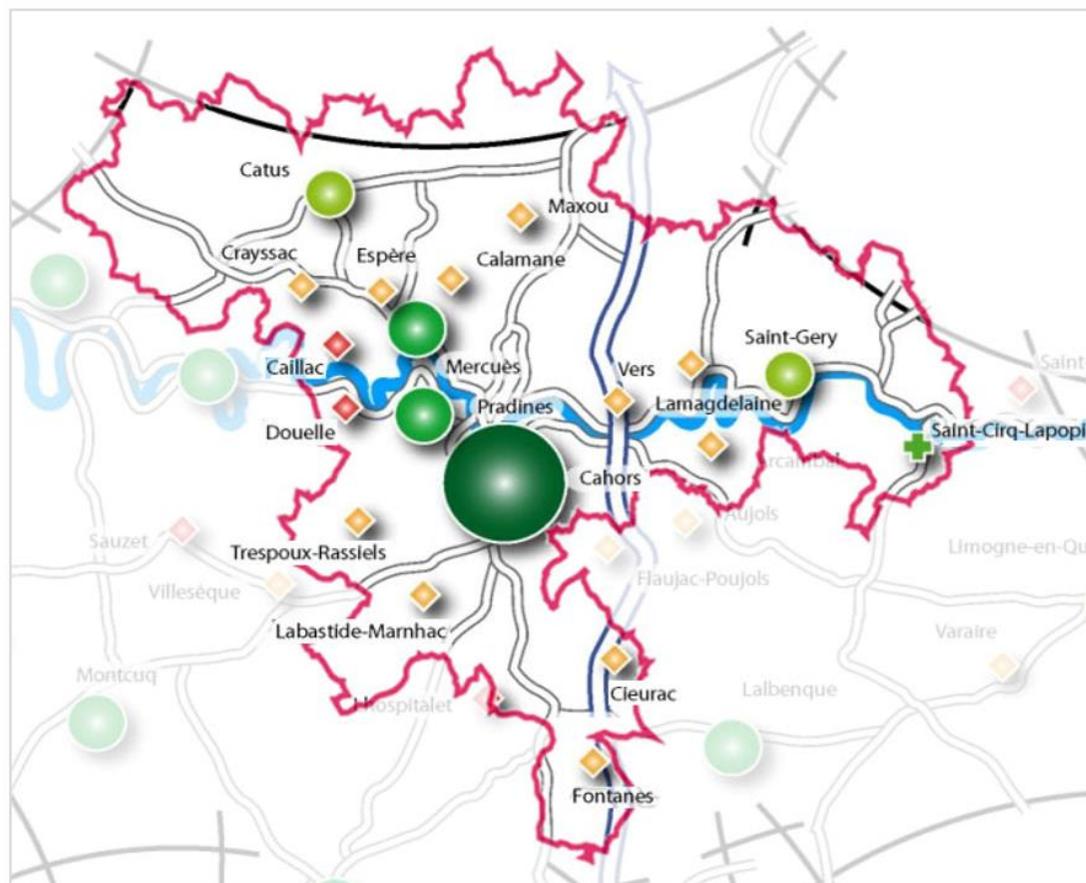
Les services publics et administratifs  
Source : « Grand Cahors : Portrait de territoire » - Citadia Conseil - janvier 2014

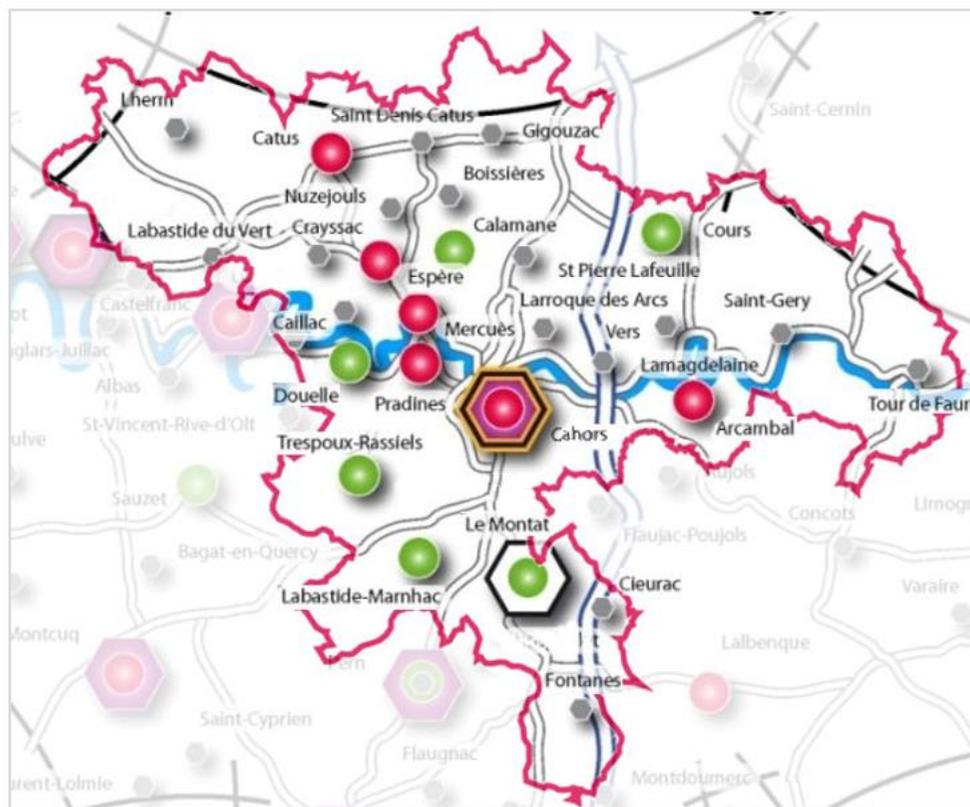
### Légende

-  Pôle de santé principal (Hébergement de santé court, moyen et long séjour, urgences, maternité, psychiatrie, analyse médicale, médecins, kinésithérapeutes, infirmiers, dentistes, spécialistes...)
-  Pôle de santé intermédiaire (à minima médecin, infirmier, kinésithérapeute, dentiste, pharmacie, et un spécialiste pour la plupart)
-  Pôles de santé de proximité (à minima médecin, kinésithérapeute, pharmacie)
-  Autres communes comptant un médecin généraliste
-  Autres communes comptant un kinésithérapeute ou un infirmier
-  Autres communes comptant une pharmacie
-  Autoroute A20
-  Principaux axes routiers
-  Le Lot

### Les pôles et services de santé

Source : « Grand Cahors : Portrait de territoire » -  
Citadia Conseil - janvier 2014





**Légende**

- Commune comptant au moins une école maternelle (tous niveaux) et une école élémentaire (tous niveaux)
- Commune comptant au moins une école maternelle (tous niveaux)
- Commune comptant au moins une classe en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI)
- ⬡ Commune comptant au moins un collège
- ⬡ Commune comptant au moins un lycée d'enseignement général et/ou technologique
- ⬡ Commune comptant au moins un lycée professionnel et technique et/ou agricole
- ↔ Autoroute A20
- Principaux axes routiers
- Le Lot

Source : « Grand Cahors : Portrait de territoire » - Citadia Conseil - janvier 2014

## Synthèse des constats & chiffres clés

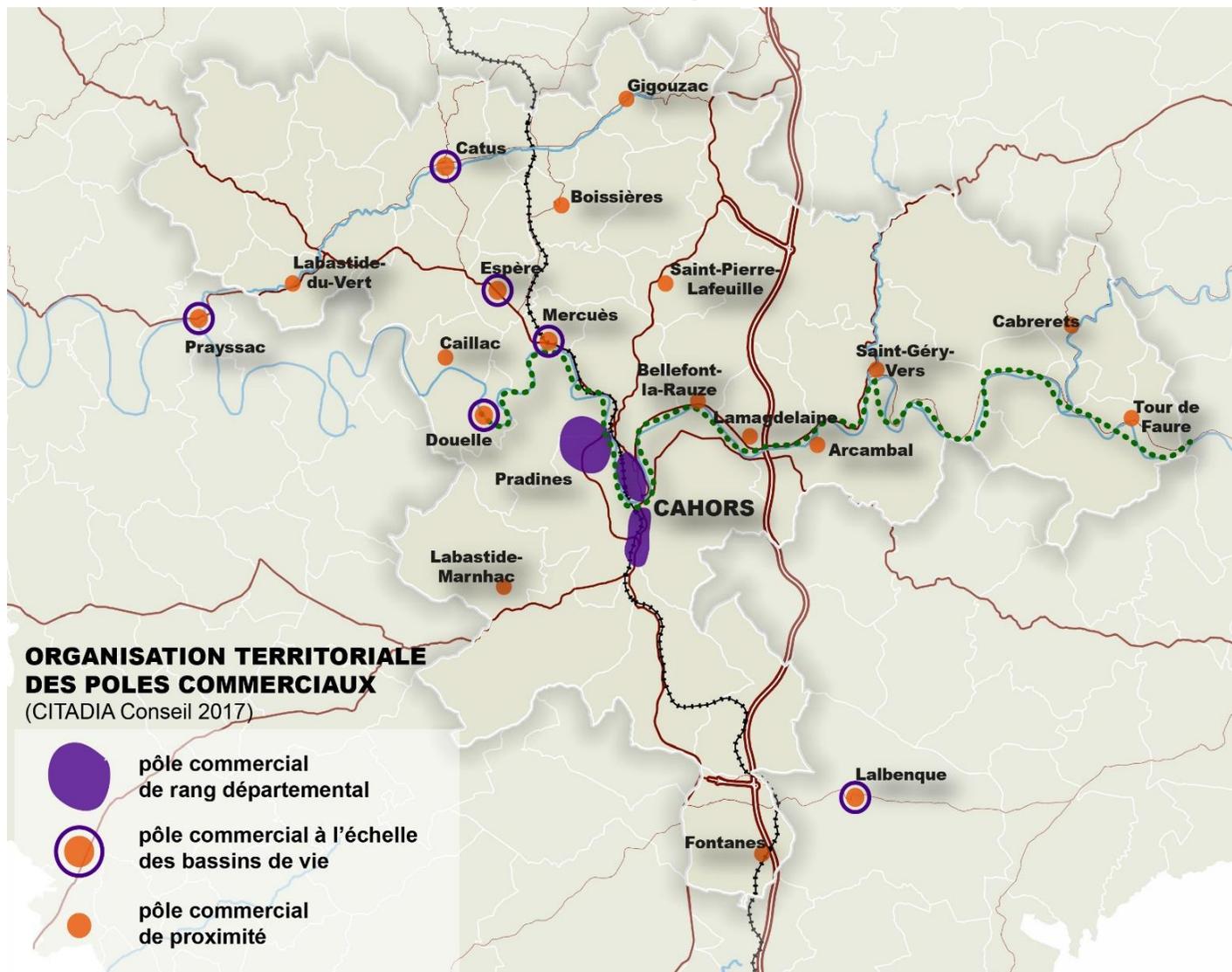
- Cahors bénéficie sur tous les types d'équipements d'un rôle de centralité structurante
- Cahors joue un rôle de pôle de services publics et administratifs majeur
- Plusieurs communes jouent un rôle de pôles de services et publics administratifs de proximité, faisant relais à des espaces ruraux faiblement dotés
- Un taux de soignants largement plus faible qu'aux échelles régionales et nationales
- Des équipements et services médicaux se concentrant principalement à Cahors, complétés par des personnels présents autour de certains pôles de santé de proximité
- Une hiérarchie similaire sur les équipements scolaires où la mutualisation en milieu rural permet le maintien d'un maillage de proximité
- Une offre d'enseignement supérieur présente sur Cahors
- Une couverture en réseau mobile satisfaisant et un déploiement de la fibre optique en cours
- **18** communes dotées d'un bureau de Poste / d'une agence postale commerciale / d'un relais
- **90,6%** de taux de couverture petite enfance pour l'accueil collectif et individuel
- **39** écoles sur 26 communes
- **3** collèges
- **3** lycées d'enseignement général
- **3** lycées d'enseignement professionnel ou technique
- **28** formations d'enseignement supérieur
- **3 238** enfants scolarisés en 2012
- **96** professionnels de santé libéraux recensés en 2014 dont **59** sur la commune de Cahors
- **1** hôpital
- **1** clinique
- **8** structures d'accueil de loisirs
- **144** équipements sportifs et culturels



## **BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIÉS**

- La prise en compte du vieillissement de la population pour anticiper les besoins futurs (santé, équipements scolaires, etc.) ;
- Le maintien, voire le renforcement, des pôles identifiés, dans un maillage cohérent des espaces résidentiels, des équipements et des réseaux de communication (amélioration de l'accessibilité des équipements);
- L'optimisation des nouveaux moyens numériques mis en place pour faire évoluer les usages du territoire.

## II. Une armature commerciale relativement équilibrée



## Synthèse des constats & chiffres clés

- Deux niveaux se distinguent dans l'armature commerciale : le pôle structurant à l'échelle départementale de Cahors-Pradines et des pôles locaux (Catus, Espère, Le Montat)
- La partie est du territoire souffre d'un manque de commerce
- Les dynamiques commerciales peuvent être liées à l'activité touristique
- Le commerce de centre-ville reste dynamique sur le territoire grâce notamment au tourisme malgré une vacance croissante
- Certaines polarités de services n'apparaissent pas comme polarités commerciales : Douelle, Mercuès, Arcambal, Saint-Géry
- **24 communes** comptent au moins un commerce alimentaire
- **400 commerces de détail** à Cahors



## BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ La préservation de la vitalité des centres-bourgs ;
- ➔ L'assurance d'une évolution cohérente des zones commerciales avec les nouveaux usages et modes de consommation en développement (e-commerce, drive, circuits courts, etc.) ;
- ➔ Maintenir la complémentarité entre l'offre commerciale du centre-ville et la périphérie sur Cahors ;
- ➔ Adopter une approche mutualisée de l'offre de commerces et de services (et non concurrentielle entre les communes) ;
- ➔ Adapter l'offre aux besoins pour limiter l'évasion commerciale et les déplacements.

# Chapitre 5. Urbanisme et aménagement de l'espace

## I. La morphologie urbaine des espaces bâtis

Le PLUi réalise une analyse morphologique des tissus bâtis afin de comprendre leurs caractéristiques. Cette analyse est également une base permettant ensuite de construire la typologie des zones urbaines du règlement graphique du PLUi.

Sur le territoire, on peut classer ainsi les différents espaces bâtis en fonction de leurs vocations et de leur caractéristiques morphologiques (densités, implantations...) :

1. Les villes, villages et hameaux : tissus anciens répartis entre les villes et villages bastides, les villages rues, les villages et hameaux à coudercs, les villages et hameaux en boucles ou essais.

2. Les faubourgs

3. L'habitat individuel : l'habitat individuel dense et inclus à l'unité urbaine, l'habitat individuel dense et homogène, l'habitat individuel homogène et peu dense, l'habitat individuel hétérogène et peu dense : un habitat diffus et/ou linéaire, le bâti isolé

4. L'habitat collectif : en îlot ouvert, sur rue.

5. Les équipements et espaces publics

6. Les bâtiments d'activité ou hangars agricoles

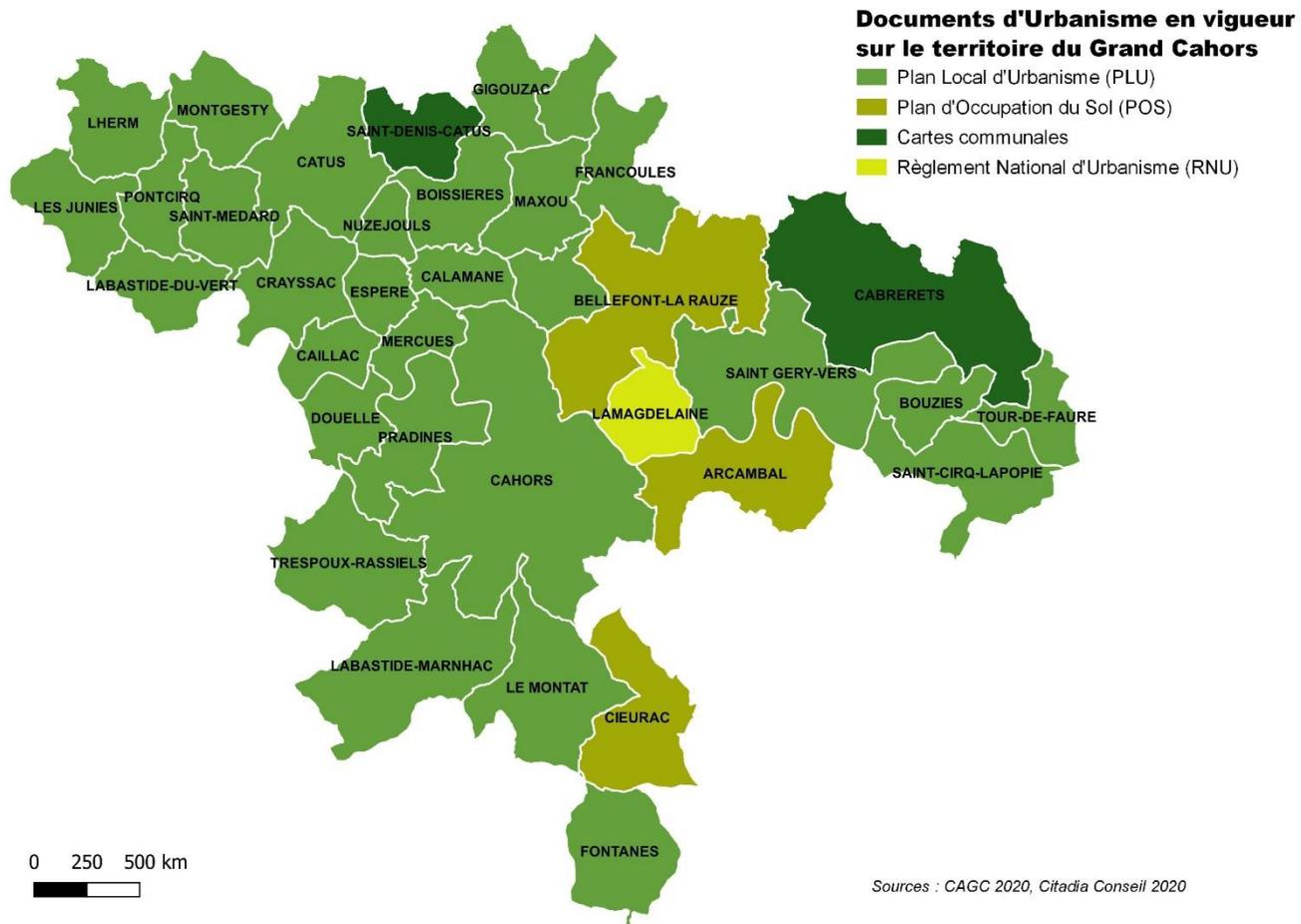
## II. Les évolutions de l'occupation et de la consommation d'espaces

### 1. Les documents d'urbanisme en vigueur

La majorité des communes du Grand Cahors dispose aujourd'hui de documents d'urbanisme qui au regard du contexte réglementaire actuel, sont devenus obsolètes. 12 documents d'urbanisme ont été approuvés avant 2010 et par conséquent, ont plus de 10 ans.

Au début de l'élaboration du PLUi, 22 communes disposent d'un PLU en vigueur, 8 communes possèdent un POS et 10 communes sont

en carte communale. Seule la commune de Lamagdelaine est soumise au Règlement National d'Urbanisme. Les POS sont désormais caducs depuis le 30 décembre 2020. Pour ces communes concernées, cela induit un urbanisme régit sur leur territoire par le RNU (Règlement National d'Urbanisme). En 2022, 22 communes sont en PLU, 10 en cartes communales et 9 communes sont au RNU.



## 2. Analyse de la mobilisation foncière par l'urbanisation ces dix dernières années

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme fixe que le rapport de présentation :

- Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### **Analyse de la mobilisation foncière TOTALE sur la période 2009 - 2019**

L'analyse sur les 10 années avant l'arrêt du PLUi) a porté sur la période 2009-2019 en raison des données disponibles et nécessaires pour la réalisation d'une telle analyse (absence d'ortho-photo et du délai de mise à jour des données cadastrales). Dans un premier temps l'objectif est de constater globalement ce qui a été « mobilisé » c'est-à-dire l'ensemble de la consommation foncière (densification et extension).

Entre 2009 et 2019, ce sont 311,96 hectares qui ont été mobilisés sur le territoire intercommunal, soit 31,2 hectares par an en moyenne.

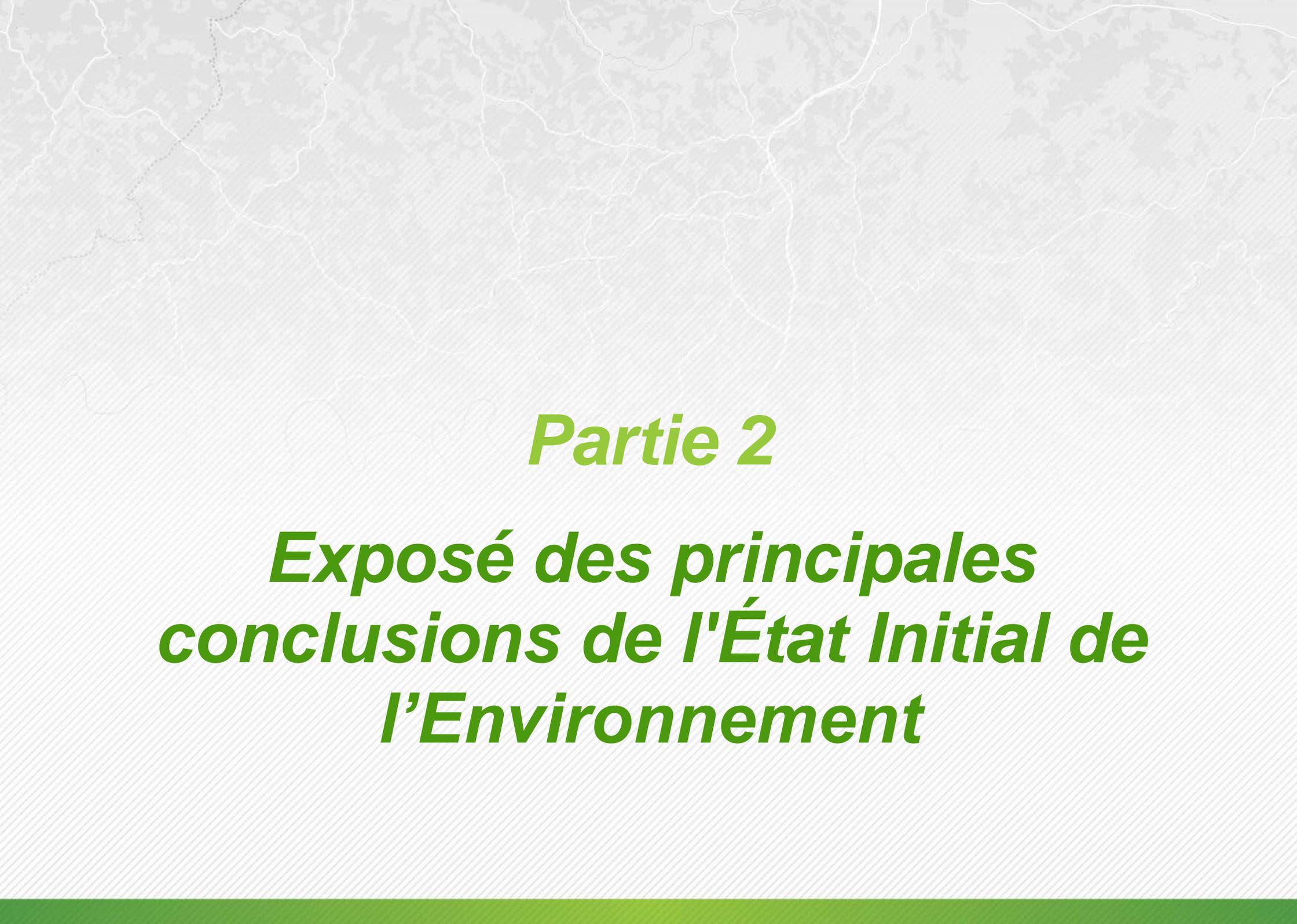
A l'origine ces espaces étaient majoritairement des espaces naturels (52,7%) et agricole (37,3%), comme l'illustre le tableau ci-dessous.

### **Analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009 - 2019**

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009,2019, la « consommation d'espaces » à proprement parler se différencie de la mobilisation au sein des tissus urbains existants (densification). Une enveloppe urbaine de 2009 permet de filtrer la consommation en densification **de la consommation en extension, sur les espaces NAF.**

**Il résulte, une consommation foncière en extension de 242 hectares entre 2009 et 2019 sur les 312 ha mobilisés au total.**

Cette consommation foncière, hors enveloppe urbaine 2009, permet d'établir des objectifs de modération foncière pour la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors sur la prochaine décennie.



## *Partie 2*

# *Exposé des principales conclusions de l'État Initial de l'Environnement*

# Chapitre 1. Milieux naturels, Trames Vertes et Bleues

## I. Les chiffres-clefs de l'Etat Initial de l'Environnement

<b>4</b> Sites Natura 2000 répartis sur 11 communes du territoire	<b>35</b> Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique	<b>2</b> Espaces Naturels Sensibles	<b>1</b> Parc Naturel Régional
--	---	--	-----------------------------------

## II. Synthèse de l'Etat Initial de l'environnement

La biodiversité sur le territoire du Grand Cahors est qualifiée d'exceptionnelle et repose sur une mosaïque de milieux naturels diversifiés également support de la Trame Verte et Bleue. Le territoire est également parcouru par de nombreux cours d'eau qui abritent des milieux naturels et des espèces animales et végétales rares.

Plusieurs types de milieux se démarquent :

- Les pelouses sèches, témoin d'une activité d'élevage extensive. Celles-ci sont établies sur des sols qui ne retiennent pas l'eau. La biodiversité s'est donc adaptée à ces conditions spécifiques ;
- Les boisements sur sol sec qui se concentrent sur les plateaux caussenards mais également dans les combes et les coteaux le long de la vallée du Lot ;
- Les cavités souterraines qui offrent des lieux favorables à la reproduction des chauves-souris.
- Les falaises qui abritent des milieux naturels très spécifiques.

Ce patrimoine naturel riche est reconnu et mis en valeur par des périmètres de protection, d'inventaire ou de gestion des milieux

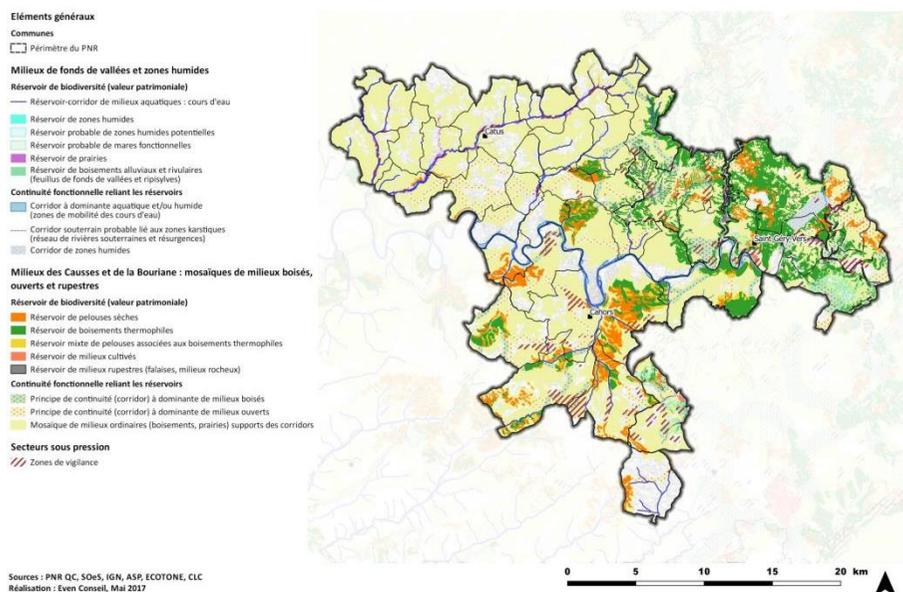
naturels (Parc Naturel Régional, site Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, etc).



*Le Pipit Rousseline, une espèce menacée, emblématique des pelouses sèches*  
S. Wroza, [inpn.mnhn.fr](http://inpn.mnhn.fr)



*Le Damier de la Sussice - JM Mourey, inpn-mnhn.fr*



### III. Besoins et enjeux identifiés

- L'identification des réservoirs de biodiversité et leur protection stricte ;
- L'identification de corridors écologiques et leur maintien ;
- La difficulté d'identification de la fonctionnalité écologique de la nature ordinaire ;
- La richesse et diversité des pelouses sèches ;
- Le maintien de l'activité agricole support de la biodiversité et des continuités écologiques, en particulier dans les secteurs de causses ;
- L'appropriation/valorisation par le PLUi des différentes démarches existantes en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- Le maintien de l'hétérogénéité des plateaux propice à des espèces emblématiques ;
- La gestion qualitative des eaux impactant leur qualité physico-chimique ;
- L'impact des activités humaines sur des milieux typiques et remarquables des vallées alluviales ;
- Une vigilance vis-à-vis des choix d'urbanisation dans le secteur sous pression.

## Chapitre 2. Paysages, patrimoine et identités

### I. Les chiffres-clefs de l'Etat Initial de l'Environnement

<b>5</b> Unités paysagères	<b>97</b> Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques	<b>3</b> Sites classés	<b>24</b> Sites inscrits
-------------------------------	---	---------------------------	-----------------------------

### II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Les paysages du territoire du Grand Cahors se caractérisent par leur diversité et leur préservation. Les jeux de relief ainsi que la mosaïque d'occupation du sol (espaces agricoles de fond de vallée, pelouses sèches sur coteaux, boisements sur fortes pentes et hauteurs, etc.) permettent de créer une alternance d'ouvertures et de fermetures visuelles. Les panoramas ainsi ouverts sont larges et particulièrement qualitatifs.

Au-delà du socle physique et de l'occupation du sol, les paysages sont également composés d'éléments bâti, patrimoniaux ou plus « ordinaires » remarquables. Ces paysages sont largement mis en valeur par un réseau dense de chemins de randonnées.

Le territoire est cependant particulièrement sensible à la déprise agricole entraînant la fermeture des milieux ouverts, et particulièrement des espaces en pente, plus difficile à entretenir. Les espaces urbains et périurbains sont concernés par des dynamiques d'extension de l'urbanisation. Les nouvelles constructions, par leur volume et leur architecture standardisée, contribue à la banalisation des paysages. Enfin, le territoire est concerné par un phénomène de

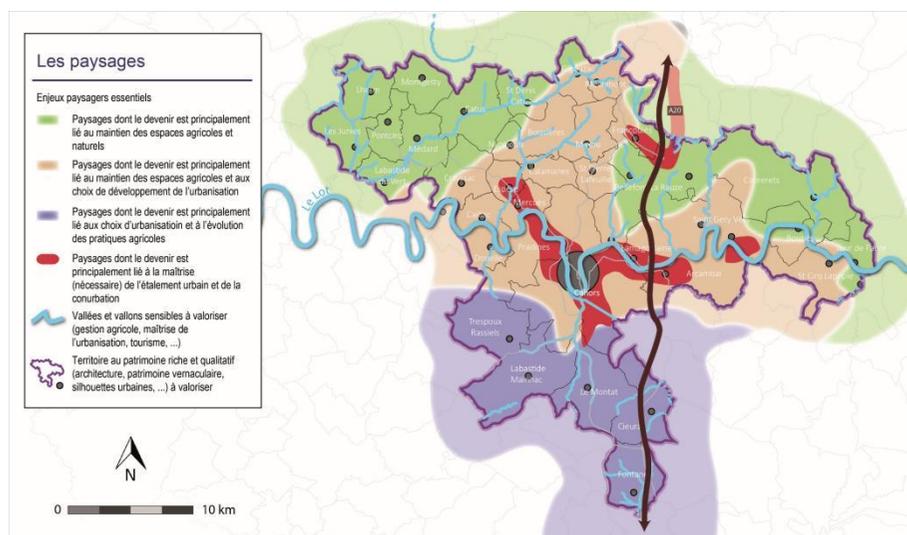
privatisation des points de vue, les nouvelles constructions s'implantant en règle général sur les hauteurs.



La vallée du Vert - SCoT Cahors Sud Lot.



Silhouette de Gigouzac dans un écrin bois» - StreetView



### III. Besoins et enjeux identifiés

- Une dynamique d'évolution des paysages ruraux fortement liée à l'avenir des activités agricoles et sylvicoles (nécessité d'une pérennisation des exploitations par le maintien d'un foncier exploitable et non ou peu morcelé, d'une gestion de la spéculation foncière) ;
- Une dynamique d'évolution des paysages dépendante des évolutions des pratiques urbaines : une nécessité de requalifier les entrées de villes et de villages « banalisées », en lien avec le développement et l'attrait touristique. Il est également nécessaire de maîtriser l'étalement de l'urbanisation et le mitage des espaces ruraux ;
- L'entretien d'un lien fort entre la ville et la campagne (relation entre l'urbain et le rural) ;
- Des sites et villes / villages de caractère, avec des identités fortes qu'il convient de ne pas dénaturer de manière irréversible (en lien avec l'attractivité touristique) ;
- La réhabilitation du patrimoine vernaculaire et du bâti traditionnel qu'il convient d'encourager et de bonifier ;
- La protection des sites d'intérêt archéologiques et de leurs abords ;
- Le traitement des espaces publics : améliorer la qualité du cadre de vie tout en respectant un budget raisonnable.

# Chapitre 3. La gestion de la ressource et du cycle de l'eau : un enjeu fort sur le territoire

## I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement

<b>13</b> Cours d'eau	<b>10</b> Nombre de captages d'alimentation en eau potable implantés sur le territoire	<b>29</b> Nombre de stations d'épurations implantées sur le territoire	<b>42%</b> Taux de non-conformité des installations assainissement non-collectif
--------------------------	---	---	---

## II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Le réseau hydrographique du territoire est composé de 13 cours d'eau. Il est structuré autour du Lot sur lequel se greffent ses principaux affluents : le Vers, le Vert et le Célé. Les cours d'eau du territoire présentent des états écologiques moyen à médiocre et sont concernés par des altérations de leur morphologie. Les masses d'eau souterraines présentent un bon état quantitatif. L'ensemble du territoire est toutefois classé en Zone de Répartition des Eaux.

L'assainissement non collectif est répandu mais les dispositifs de traitement des eaux usées sont majoritairement non conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement collectif sont eux en bonne conformité, mais présentent de faible capacité de traitement.

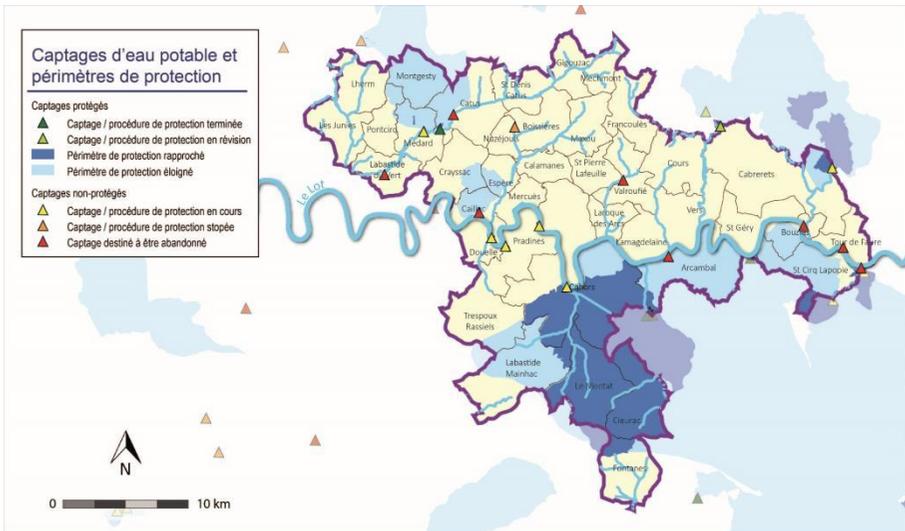
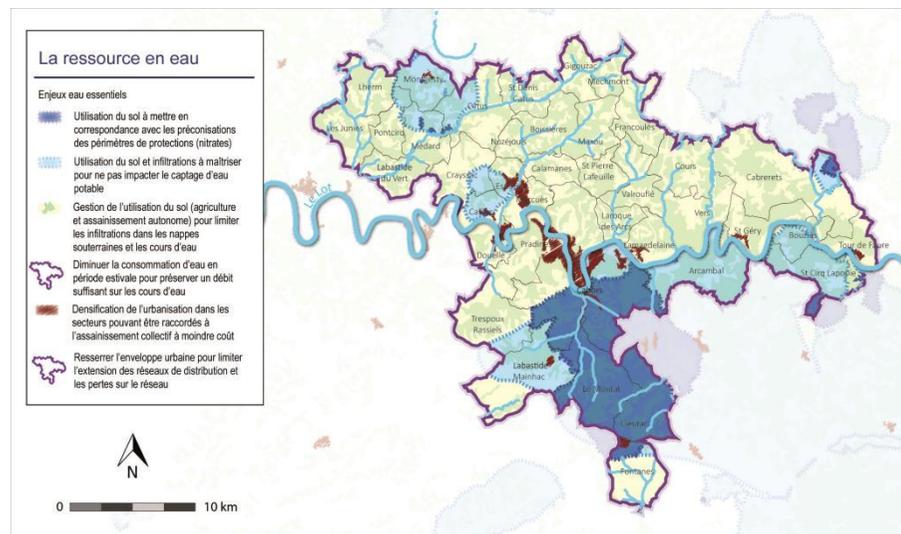
Indépendamment des eaux usées, une gestion des eaux pluviales est également nécessaire.

L'approvisionnement en eau potable est principalement issu de la Fontaine des Chartreux pour l'agglomération cadurcienne. Cette

dernière est également la ressource secondaire pour le Quercy Blanc. L'eau potable distribuée est globalement de bonne qualité, même si tous les captages d'alimentation en eau potable ne sont pas sécurisés.



Fontaine des Chartreux à Cahors - cahorsvalleedulot.com



### III. *Besoins et enjeux identifiés*

- La préservation des ressources en eau pour le futur par la mise en place d'aménagement adapté à la sensibilité karstique ;
- L'équilibre entre l'activité agricole et la ressource en eau en limitant l'impact de l'irrigation et des retenues collinaires sur le débit d'étiage des cours d'eau ;
- La maîtrise des impacts du développement en limitant les nouvelles constructions dans les zones sensibles et en limitant les impacts des eaux de ruissellement ;
- La mise en place d'équipements semi-collectifs ou individuels aux normes, pour limiter les coûts de création de réseaux d'assainissement collectif ;
- La préservation des usages d'alimentation en eau potable en limitant les risques liés au traitement des eaux usées par l'assainissement autonome ;
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable par le développement de ressources alternatives et d'économie d'eau ; La mise en place d'une véritable gestion des eaux pluviales pour les communes les plus urbaines et les plus dynamiques ;
- La valoriser les eaux pluviales pour un usage domestique ou industriel ;
- Le maintien de l'opposition à l'exploitation des gaz de schiste sur le territoire

# Chapitre 4. La gestion des déchets (productions et valorisations)

## I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement

**261,0 kg/hab**

Ordures ménagères collectées par le SYDED sur le territoire de Grand Cahors en 2018

**100,8 kg/hab**

Déchets recyclables collectés par le SYDED sur le territoire de Grand Cahors en 2018

## II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

La collecte des déchets est effectuée par le service dédié du Grand Cahors qui adapte son fonctionnement selon les besoins, notamment plus prégnants en été (saison touristique).

Trois déchetteries (Cahors, Catus et Saint-Géry (hors territoire)) sont mobilisées pour le dépôt des encombrants ou autres déchets spécifiques. Elles sont gérées par le Syndicat mixte Départemental pour l'Elimination des Déchets (SYDED).

La compétence tri, traitement des déchets et collecte du verre est déléguée au SYDED. La totalité des déchets non valorisables est orientée vers des centres de traitement extérieurs au département.

Trois filières de compostage du SYDED valorisant notamment les boues issues des stations d'épuration sont également référencées sur la Communauté d'agglomération, à Cahors, Caillac et Catus.

## III. Besoins et enjeux identifiés

- Favoriser la valorisation des déchets à l'échelle locale et optimiser la quantité de déchets valorisée
- Anticiper la forte production de déchets en périodes estivales (hors champ PLUi)

# Chapitre 5. La gestion des énergies et les impacts sur le climat

## I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement

<b>29%</b> GES émis par les déplacements	<b>29</b> Nombre de stations d'épurations implantées sur le territoire	<b>42%</b> Taux de non-conformité des installations assainissement non-collectif
---	---	---

## II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Le bilan carbone du territoire est caractéristique d'un terroir rural et agricole : Les postes les plus émissifs de GES sont les déplacements (29%), l'activité agricole (22%) et le secteur résidentiel (20%). Deux profils types peuvent être distingués :

- le profil rural avec une forte prédominance des émissions du secteur agricole, des déplacements de personnes et, de la construction et voirie ;
- le profil des pôles urbains (notamment Cahors) caractérisé par des secteurs résidentiel, tertiaire et industriel responsables d'une grande partie des émissions de GES.

La rénovation thermique du parc de logements anciens et le développement d'énergies renouvelables en milieu urbain sont assez contraints, notamment au niveau de la ville de Cahors (secteur sauvegardé, travaux très coûteux, parc ancien très important, population à assez faibles revenus).

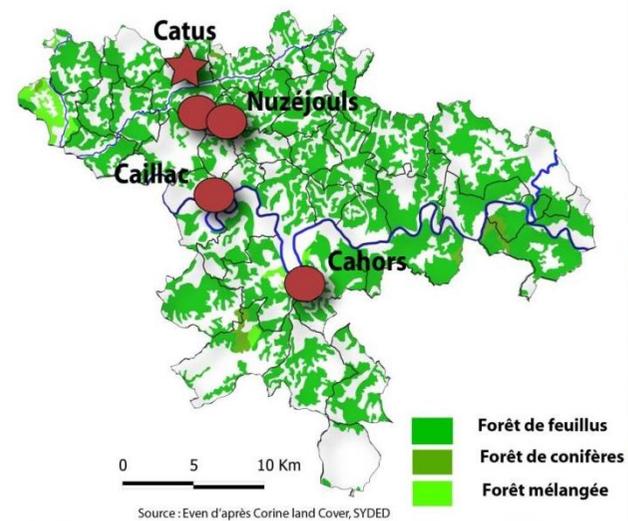
Cependant, l'importante couverture forestière du territoire lui permettrait de valoriser une filière bois-énergie performante, d'autant plus que le gisement éolien, hydroélectrique et le potentiel pour la méthanisation sont faibles. Le territoire voit également se développer des projets en lien avec l'énergie solaire



Centrale photovoltaïque de l'Hospitalet - EVEN Conseil

### La filière bois-énergie sur le territoire du PLUI du Grand Cahors

- ★ Unité valorisation bois
- Réseau de chaleur



### III. *Besoins et enjeux identifiés*

- Réduire les besoins dans le secteur du bâtiment et lutter contre la précarité énergétique : quelles possibilités d'intervention sur le tissu résidentiel ancien ? Intégrer le bio-climatisme dans les nouvelles opérations d'urbanisation ? Quelle exemplarité dans les bâtiments publics ? Quels outils de sensibilisation ? ;
- Trouver des solutions alternatives aux déplacements en véhicule individuel ;
- Développement des énergies renouvelables : bois énergie, méthanisation, photovoltaïque, géothermie ;
- Consolider la filière bois énergie locale : sensibilisation des acteurs, positionnement en tant que producteurs mais aussi consommateurs ? Mais quelles mesures également pour maîtriser les coupes rases et opérations de défrichements en préservant les paysages et la biodiversité ? ;
- Soutenir l'émergence du solaire : partenariat avec les acteurs (agriculteurs, collectivités, industriels...), cadre réglementaire ;
- Développer la valorisation de la biomasse ;
- Optimiser l'éclairage public : orientation des sources lumineuses, heures d'éclairage, type d'éclairage... principalement sur l'agglomération de Cahors.

## Chapitre 6. L'exploitation du sous-sol par les carrières

### I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement

<b>16</b> Nombre de carrières de calcaires et de pierres plates	<b>4</b> Nombre de carrière de quartz et de sable	<b>38%</b> Part de la production des carrières du territoire dans celle à l'échelle du département
--	--	---

### II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Le territoire du Grand Cahors compte au total 20 carrières en activité : 16 carrières de calcaire et de pierres plates et 4 carrières de quartz industriels et de sables d'alluvions. Le gisement est important puisque qu'elles représentent 38% de la production totale des carrières du Lot.

Si ces carrières donnent la capacité d'une production de matériaux locaux, leur fonctionnement entraine notamment des nuisances sonores et atmosphériques

### *III. Besoins et enjeux identifiés*

- Soutenir le développement d'une filière de matériaux locaux par la création de micro-carrières (réduction des couts d'approvisionnement, de l'impact carbone...)
- Prendre en compte les sensibilités écologiques et géologiques du territoire pour chaque projet de création ou d'extension de carrière
- Encadrer et préparer la réhabilitation douce des sites après fermeture
- Respecter les périmètres de protection des carrières vis-à-vis de l'urbanisation

# Chapitre 7. Risques, nuisances et pollutions

## I. Les chiffres-clef de l'Etat Initial de l'Environnement

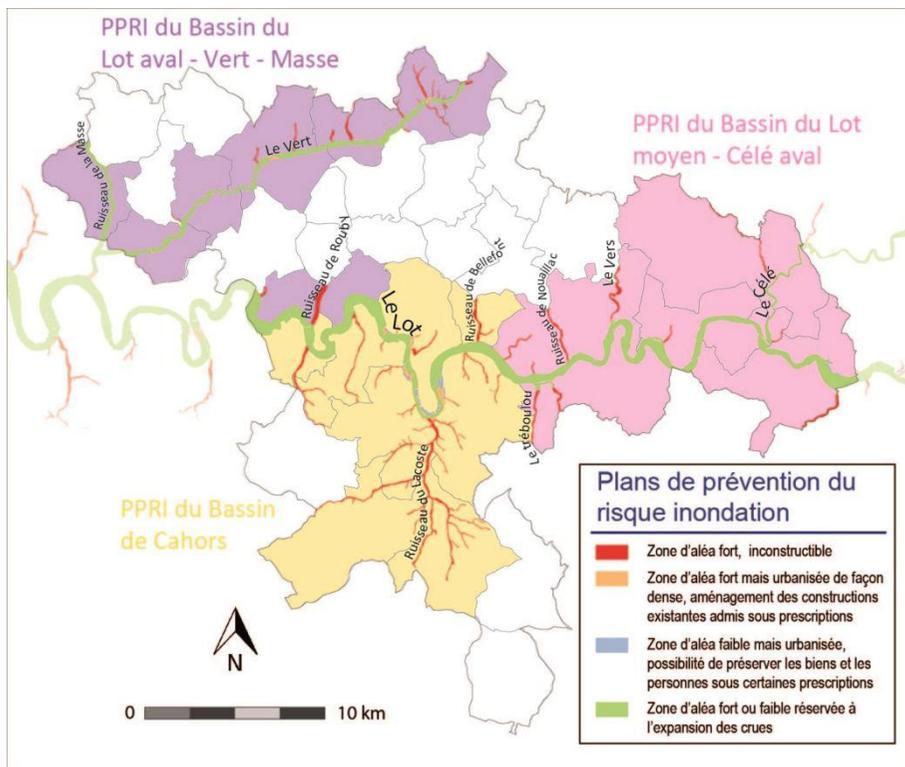
<b>3</b> PPRI actuellement en vigueur sur le territoire	<b>1</b> Risque incendie-feu de forêt très prégnant	<b>47</b> Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	<b>L'A20 et la RD820</b> Des voies structurantes source de nuisances sonores
--	--	--	---

## II. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

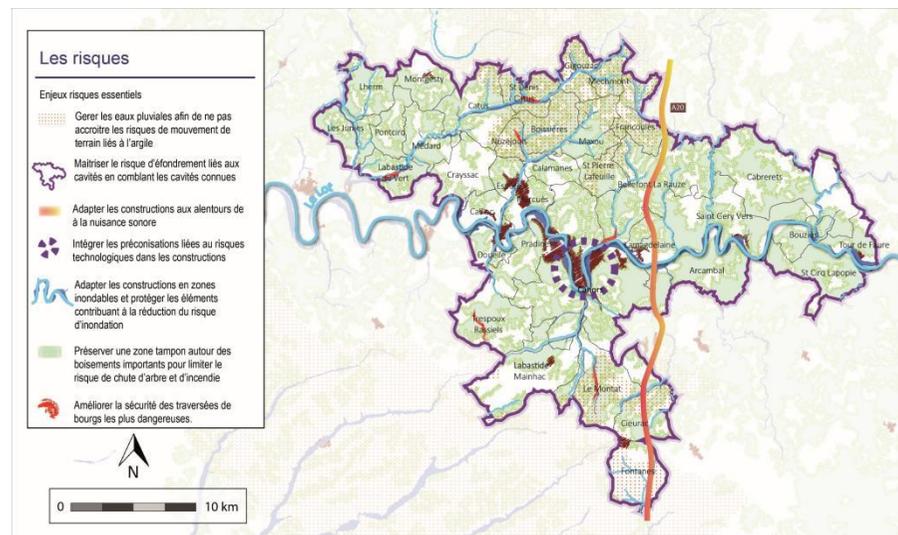
De par son relief et sa géomorphologie, le territoire du PLUi est exposé aux risques naturels. Il présente une vulnérabilité marquée concernant les risques liés au sol (mouvements de terrain, retraits et gonflements des argiles, ...) aux plantations (feux de forêts) et au réseau hydrographique (inondations, crues).

Les risques induits par les pôles d'activités restent par ailleurs mesurés. Le territoire ne compte pas de site classé SEVESO, toutefois il accueille un certain nombre d'ICPE qui se trouvent majoritairement dans les communes les plus importantes : Cahors, Pradines, Catus, ... ainsi qu'un seul site pollué (base de données BASOL). Les principaux axes (A20, RD811, RN20, ligne SNCF Paris-Toulouse) sont concernés par le risque de transport de matières dangereuses. Plusieurs communes sont aussi exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres et aériens. La partie sud du territoire est concerné par un gazoduc.

Enfin, les communes qui bordent le Lot sont concernées par le risque de rupture de barrage.



Barrage de Saint-Géry - [sitepage.free.fr](http://sitepage.free.fr)



### III. *Besoins et enjeux identifiés*

- Limiter l'aggravation des risques liée au développement de l'urbanisation (imperméabilisation des sols, non adaptation des constructions au terrain naturel, constructions à proximité de sols dangereux, ...). Une population et des activités exposées à divers risques, ce qui pose la question des secteurs à ouvrir à l'urbanisation
- Des zones d'expansion de crues à préserver strictement
- Cibler les zones de développement résidentiel de manière à limiter la population exposée aux risques liés au TMD
- Limiter l'urbanisation des points hauts pour éviter les risques d'érosion
- La sécurité aux abords des axes (RD) traversant les bourgs est à améliorer
- Cibler les zones de développement résidentiel de manière à limiter la population exposée aux nuisances sonores

## *Partie 3*

# *Résumé du projet porté par le PLUi Grand Cahors et de la justification des choix réglementaires*

# Chapitre 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

## I. Les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- des enjeux issus du diagnostic ;
- d'une réflexion prospective « de fond » ;
- le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à l'horizon de 10 ans. C'est un projet politique issu des réflexions menées par les élus du territoire du Grand Cahors. Il vise à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, dans de nombreuses thématiques : aménagement, équipements, habitat, activités économiques, paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers, biodiversité, continuités écologiques, déplacements, réseaux, ...

Le PADD constitue la clé de voûte du PLUI : les objectifs qu'il fixe pour le développement futur du territoire du Grand Cahors, sont traduits dans les différentes pièces du PLUI et notamment : le zonage, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit. Le PADD constitue donc le socle de la traduction réglementaire mais n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PADD du PLUi s'appuie sur le projet de territoire du Grand Cahors, lequel s'est fixé des ambitions stratégiques à la fois économiques, sociales et environnementales pour atteindre un modèle de développement garant du maintien de l'attractivité du territoire et de sa qualité de vie tout en respectant les spécificités communales. A ce titre, le PADD représente un projet de territoire dont l'ambition est de répondre aux objectifs suivants :

- Rester un territoire attractif (soutenir l'économie locale, accueillir de nouveaux habitants, de jeunes actifs, et jeunes retraités, préserver le patrimoine et les paysages...);
- Maintenir les jeunes présents sur le territoire ;
- S'adapter au vieillissement de la population ;
- Conforter le positionnement régional et le rayonnement du territoire ;
- Préserver, valoriser et promouvoir l'identité rurale du territoire et l'activité agricole ;
- Préserver la trame verte et bleue et la biodiversité ;
- Gérer les ressources et richesses naturelles et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique ;
- Préserver un cadre de vie de qualité en maîtrisant le développement urbain.

Le PADD définit ainsi deux orientations transversales et trois orientations stratégiques.

Les orientations transversales visent à affirmer d'une part les valeurs du projet de territoire et d'autre part à inscrire comme objectif continu l'adaptation et l'évolution du développement urbain du territoire pour assurer le "vivre ensemble", l'intégration des nouveaux modes de vie et tendre vers un urbanisme durable. Ces orientations constituent le fil rouge transversal des trois orientations stratégiques.



## II. Justification des orientations et objectifs du PADD

### 0. Les valeurs du projet de territoire

Cet axe général vise à entériner la volonté de définir un projet de territoire, traduit par le PADD, définissant les modalités pour un développement garant de l'attractivité du territoire et de sa qualité de vie tout en respectant les spécificités des communes et des entités territoriales de l'intercommunalité.

Le PADD se fonde sur des valeurs communes en réponse aux enjeux majeurs du territoire : attractivité économique basée sur la qualité du cadre de vie et des moyens de communication, efficacité et efficience des services, mutualisés et équitablement répartis sur le territoire, proximité (accès aux services locaux), identité (qualité de vie et patrimoniale entre ruralité et périurbain) et gouvernance partagée dans le respect de l'équilibre urbain-rural du territoire et avec ses habitants. A travers l'expression de son projet de territoire, le Grand Cahors, se donne pour objectif de co-construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et respect d'un patrimoine bâti rural comme paysager qui font l'identité du territoire. Le PLUI vise à atteindre une cohérence territoriale dans tous les domaines d'intervention de l'Agglomération et de ses communes-membres : développement économique, protection et valorisation de l'environnement, offre d'habitat adaptée à la demande, transports adaptés aux modes de vie et aux déplacements des habitants et usagers du territoire, infrastructures et services pour permettre un épanouissement culturel, sportif et social des habitants du Grand Cahors, ... Pour assurer cette cohérence territoriale et répondre aux enjeux du territoire, le PLUI, à travers son PADD, s'appuie sur 3 valeurs essentielles : solidarité, mutualisation et approche transversale. Il se fixe pour objectif général et transversal de maîtriser l'organisation de l'aménagement et du développement du Grand Cahors pour impulser une nouvelle dynamique, promouvoir un nouveau modèle de développement urbain / rural et conforter l'ensemble du territoire dans ses spécificités pour préserver son identité.

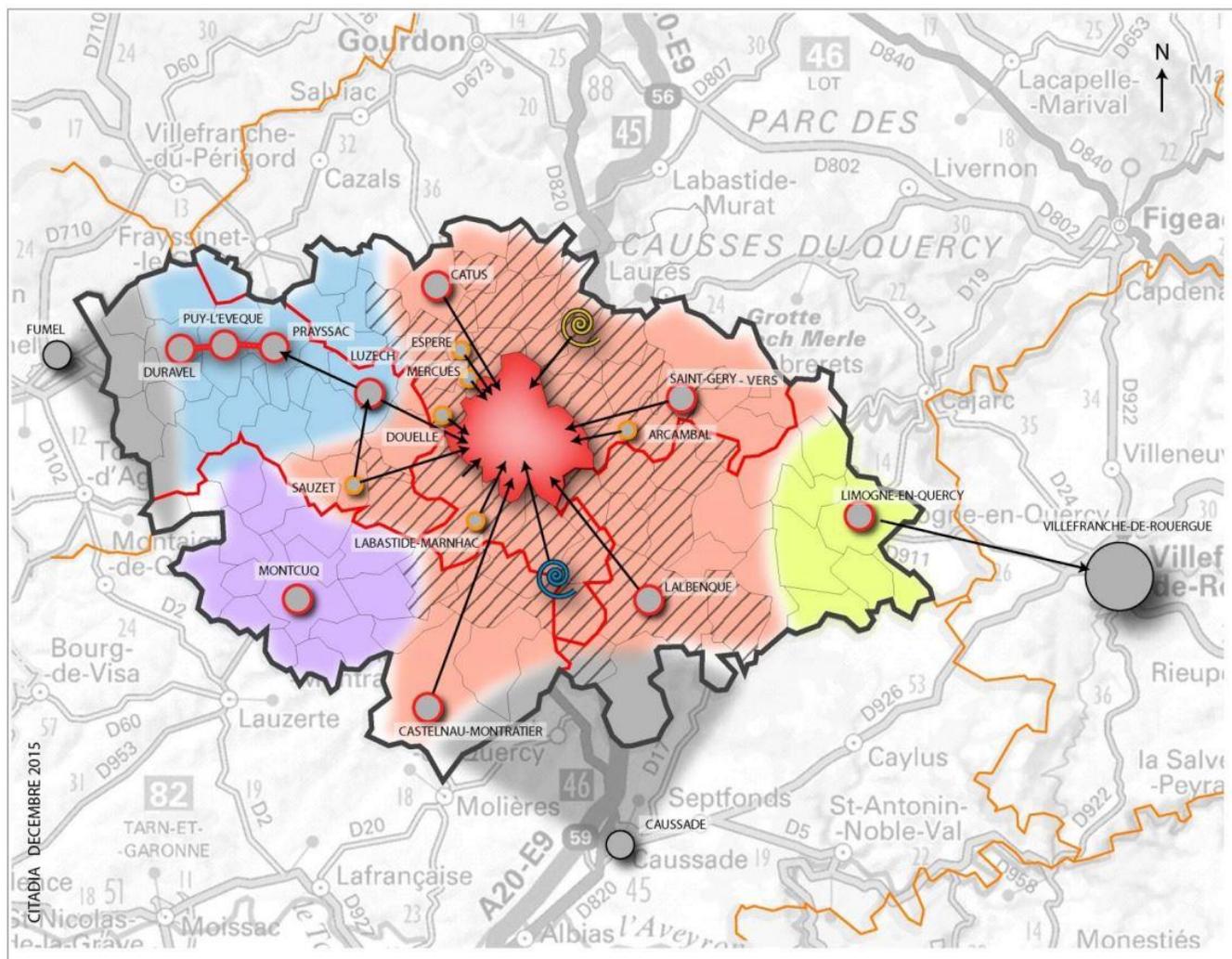
## I. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble

Cette orientation, transversale, est décomposée en 6 objectifs visant à proposer sur le territoire un nouveau modèle de développement urbain, qui fixe les conditions d'attractivité du territoire, tout en préservant son identité rurale. Il s'agit de trouver l'équilibre entre qualité de vie (équipement, desserte, services et commerces...) et préservation du cadre de vie urbain et rural du territoire.

### **I.1 S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire :**

Il s'agit pour le territoire du Grand Cahors d'organiser son fonctionnement territorial en renforçant les liens et interactions entre le territoire urbain, périurbain et rural. Cette logique de complémentarité et d'interdépendances vise à s'inscrire dans une cohérence territoriale et une vision collective afin notamment d'enrayer le phénomène de fragilisation des territoires ruraux et du pôle urbain principal. A ce titre, le PADD s'attache à affirmer une organisation du territoire en six secteurs et à définir une armature territoriale basée sur cette complémentarité territoriale, laquelle induit une organisation multipolaire structurée autour du pôle urbain structuré autour Cahors, de pôles d'équilibres et de pôles de services. Dans cette armature, chaque entité, y compris les communes rurales, joue un rôle structurant pour le développement résidentiel. Il s'agit d'affirmer une armature multipolaire en opposition à un projet territorial qui chercherait une forte polarisation sur les centralités urbaines. Ce type d'ultra polarisation n'est pas adapté aux spécificités du territoire qui se caractérise par une mosaïque d'entités urbaines et rurales fonctionnant ensemble.

L'armature territoriale multipolaire du territoire définie dans le PADD s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT de Cahors et Sud du Lot. En ce sens, les différents niveaux d'armature définis correspondent à ceux du SCoT : pôle urbain, pôles d'équilibre, pôles de service inscrits au PADD du SCoT sont repris, selon la même typologie. Ce choix vise à assurer la traduction du projet du SCoT à travers le PLUi. Il reconnaît l'organisation multipolaire existante du territoire, atout mis en évidence dans le diagnostic. Conforter cette armature dans le PLUi entérine l'interdépendance entre les différents espaces du territoire.



Extrait cartographique de l'atlas du DOO du SCoT Cahors et Sud Gironde

### **I.2 Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire :**

Cet objectif repose sur le constat d'un territoire à grande richesse architecturale, patrimoniale et paysagère, à la fois vecteur d'attractivité résidentielle mais également économique avec notamment le tourisme. Aussi, la préservation de ce patrimoine bâti et paysager, qu'il soit remarquable/emblématique ou vernaculaire, représente un enjeu important pour le territoire du Grand Cahors. Il s'agit aussi de préserver l'identité rurale et historique du territoire. Outre les enjeux de préservation affirmés dans cet objectif, le PADD affirme également l'ambition territoriale de valoriser ce patrimoine bâti et paysager par l'aménagement des circuits et voies vertes donnant à voir ce patrimoine et par la valorisation des sites touristiques emblématiques comme le site du Pech Merle ou encore le village de Saint-Cirq-Lapopie par exemple. La préservation de la qualité paysagère du territoire passe également par un enjeu de requalification et d'amélioration de la qualité urbaine des entrées de ville et de bourgs, le maintien de coupures d'urbanisations et la préservation des espaces sensibles et fortement visibles (forte pente, lignes de crête) du développement urbain.

### **I.3 Promouvoir des projets urbains de qualité :**

Cet objectif traduit l'ambition du territoire qui vise à modifier les modes d'urbanisation sur le Grand Cahors en privilégiant des démarches plus qualitatives et cohérentes à la fois avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et d'autre part avec les enjeux paysagers et patrimoniaux évoqués par l'objectif précédent. Il s'agit d'assurer les conditions d'un développement urbain respectueux de son environnement et progressif en préservant des espaces tampons entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles ou en phasant les ouvertures à l'urbanisation. Il s'agit également de privilégier un développement dans les espaces déjà bâtis afin de limiter les extensions urbaines en mobilisant par exemple le renouvellement urbain, la réhabilitation des logements vacants ou encore le changement de destination de constructions existantes. Enfin, le PADD affirme la volonté territoriale de "faire projet" en favorisant la qualité de vie des espaces habités, notamment dans les secteurs de développement urbain, en s'attachant à proposer des formes urbaines adaptées aux tissus environnant des bourgs ou des hameaux par exemple et en assurant des réflexions sur l'intégration paysagère des nouveaux quartiers. Cette volonté est affichée pour les espaces résidentiels mais également pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles.

### **I.4 Modérer la consommation foncière :**

*(Cf. Les objectifs du PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du présent document)*

Cet objectif du PADD a pour but de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par l'urbanisation, en cohérence avec les documents cadres et le contexte réglementaire du Code de l'urbanisme. Il repose sur le constat d'une consommation d'espaces passée de 242 ha observée sur le territoire entre 2019 et 2021. Il s'agit de modérer cette consommation observée en réduisant la consommation foncière pour les 10 ans de l'horizon du PLUi : le Grand Cahors

se fixe ainsi pour objectif de réduire la consommation d'espace pour le développement résidentiel de 45% par rapport aux 187 ha consommés par le passé. (Se référer au diagnostic et à la partie 4 du présent rapport de présentation).

#### **I.5 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable :**

L'orientation transversale visant à adapter le mode de développement et les modes de vie du territoire induit également de poser la problématique des mobilités et déplacements.

#### **I.6 Améliorer la desserte numérique du territoire :**

Condition d'attractivité résidentielle, économique et même touristique, la desserte numérique représente un enjeu important pour un territoire comme le Grand Cahors à dominante rurale.

## II. Disposer d'une offre d'habitat attractive

Cette orientation résulte du constat d'un développement urbain peu diversifié ces dernières décennies sur le territoire du Grand Cahors, avec une large majorité d'habitat individuel, sur des tailles de parcelles souvent importantes. En cohérence avec l'orientation générale et transversale n°0, la collectivité souhaite affirmer, à travers le PADD du PLUi, sa volonté d'opérer un changement en définissant les modalités d'un développement résidentiel plus dense et plus varié en typologie d'habitat, afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population et d'attractivité auprès des jeunes ménages issus du diagnostic territorial.

### **II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain**

*(Cf. La définition du besoin en logements au sein du PADD et sa répartition territoriale du présent document)*

En cohérence avec l'armature multipolaire reconnue par la précédente orientation du PADD, le PADD projette un besoin en production de logements à l'horizon des 10 ans du PLUi. Cette production est répartie entre les six secteurs du territoire intercommunal.

En premier lieu, le PADD définit un objectif de production globale à l'échelle du Grand Cahors : la production de 250 logements par an en moyenne pour 10 ans, soit une production de 2 500 logements au total, incluant à la fois les résidences principales et les résidences secondaires ainsi réparties :

- 210 à 230 résidences principales par an réparties par secteur, soit 2 100 à 2 300 résidences principales sur la période du PLUi. En parallèle, le PADD définit pour objectif la réhabilitation de 130 à 170 logements vacants à l'échelle du territoire intercommunal. Cet objectif est cohérent avec le rythme de production défini par le DOO du SCoT Cahors et Sud du Lot qui fixe un objectif de 3 800 à 4300 résidences principales entre 2016 et 2034, soit une production moyenne annuelle de 211 à 239 résidences principales.
- 20 à 30 résidences secondaires par an en moyenne, soit 200 à 300 résidences secondaires sur la période des 10 ans du PLUi. Cette prise en compte des résidences secondaires est liée à l'attractivité touristique forte du territoire : le PADD part du postulat d'un maintien de la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logements en raison des objectifs définis pour maintenir et développer l'attractivité touristique (donnée du diagnostic territorial : 10,6% du parc de logements du Grand Cahors est composé de résidences secondaires en 2014).

Le PADD définit également un objectif de diminution de la vacance : 130 à 170 logements vacants seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors et à l'horizon des 10 ans du PLUi. Le PLUi à vocation à prendre en compte les enjeux de résorption des logements vacants, notamment par une prise en compte dans la définition des besoins en logements. Néanmoins, le PLUi ne constitue pas en soi un moyen ou levier direct pour la réhabilitation des logements vacants, seuls des leviers indirects peuvent être mobilisés, visant à favoriser la diminution de la vacance mais sans pouvoir l'assurer (amélioration du cadre de vie des centralités comme l'espace public, la gestion du stationnement, changements de destination...). Cet objectif correspond aux objectifs de résorption de la vacance fixés par le DOO du SCoT Cahors et Sud du Lot qui prévoit entre 2016 et 2030 la sortie de 235 à 300 logements vacants sur 18 ans à l'échelle du Grand Cahors, soit la sortie de 13 à 17 logements par an.

Le PADD répartit ces objectifs de production des résidences principales à la fois entre les différentes typologies de l'armature territoriale multipolaire définies et également entre les différents secteurs du territoire intercommunal

### **II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités**

Cet objectif vise à spatialiser le développement urbain résidentiel à l'horizon des 10 ans du PLUi.

### **II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous**

Cet objectif résulte des constats du diagnostic : un parc de logements peu diversifié en typologie et en taille (prédominance de la maison individuelle) pas toujours adapté aux réalités socio-démographiques du territoire (vieillesse de la population, diminution du nombre moyen de personnes par ménage, précarité de certains ménages) ou aux enjeux de dynamisme démographique et économique (enjeu d'attirer de jeunes ménages d'actifs avec enfants pour assurer le renouvellement de la population par exemple).

#### **II.4. Conforter et développer les équipements de proximité**

Le développement résidentiel et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire induit des besoins en équipements et services à la population : maintien ou agrandissement des équipements existants, création de nouveaux équipements. Ces équipements et services contribuent directement à offrir un cadre de vie de qualité et attractif.

### **III. Dynamiser le tissu économique**

Cette orientation du PADD définit la stratégie de développement économique du territoire pour les 10 ans du PLUi. La collectivité souhaite s'inscrire dans une réelle dynamique intercommunale via une logique de complémentarité et de solidarité entre les communes et non de concurrence, en cohérence avec les valeurs définies pour le projet par l'orientation n°0. Il s'agit donc de définir un équilibre entre appui sur l'organisation multipolaire du territoire et le besoin de considérer les spécificités du tissu économique local, propres aux milieux ruraux (de très nombreuses entreprises sont localisées de façon dispersées, ayant notamment en activité artisanale, présente, agricole ou touristique). Le projet du PLUi réside dans la définition d'une stratégie assurant le maintien des activités existantes, le développement des pôles d'emplois par l'accueil de nouvelles activités, ainsi qu'assurer la pérennité de ces petites activités économiques qui jouent un rôle déterminant dans le dynamisme économique du Grand Cahors.

#### **III.1 : Maintenir et dynamiser les services, les commerces et activités artisanales et industrielles**

Cet objectif vise à définir les modalités de maintien et développement des activités économiques (hors tourisme et agriculture concernés par un objectif propre) afin d'assurer le dynamisme du territoire intercommunal et de contribuer à attirer des ménages de jeunes actifs (en lien avec l'enjeu de renouvellement de la population et l'augmentation du taux de chômage sur les dernières décennies : 14,9% en 2014 pour 12% en 1999).

#### **III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises**

Cet objectif s'attache à définir à la fois les conditions d'attractivité des zones d'activités économiques, mais également d'adapter le territoire aux nouveaux enjeux et nouveaux modes d'entreprendre et de travailler.

#### **III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme**

Territoire à forte attractivité touristique avec environ 500 000 visiteurs par an, le Grand Cahors s'attache dans son projet de territoire à reconnaître le rôle économique du tourisme sur l'intercommunalité.

#### **III.4. Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes**

Cet objectif est dédié aux activités agricoles. Bien que concernée par une déprise depuis plusieurs décennies (phénomène constaté nationalement), l'activité agricole reste une activité économique importante en territoire rural comme le Grand Cahors avec 337 exploitations recensées en 2015. Sous pression économique et foncière (807 ha de surfaces agricoles ont été artificialisées sur le territoire entre 2000 et 2013), l'activité agricole nécessite d'être préservée et reconnue comme en interdépendance avec d'autres formes d'activités et de besoins (tourisme, enjeux alimentaire).

### **IV. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement**

#### **IV.1. Préserver la ressource en eau et sa gestion**

Cet objectif est consacré à l'adduction en eau potable et à la gestion des eaux pluviales. La perméabilité du sol, induite par un socle composé de karsts, rend localement sensible le lien entre les apports pluviométriques et la quantité, la qualité de l'eau disponible en surface et dans les nappes souterraines.

#### **IV.2. Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances**

Cet objectif est dédié à la protection des personnes et des biens au travers une localisation étudiée des activités et des logements à venir vis à vis des risques et nuisances existantes au niveau du territoire du PLUi. Ce dernier présente en effet une vulnérabilité marquée concernant les risques liés au sol (mouvements de terrain, retraits et gonflements des argiles, ...) aux plantations (feux de forêts) et au réseau hydrographique (inondations, crues). Les risques industriels et les nuisances sonores restent par ailleurs mesurés et localisés.

#### **IV.3. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)**

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- *Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité : éléments constitutifs de la trame bleue et éléments constitutifs de la trame verte.*
- *S'appuyer sur les espaces de nature ordinaire, y compris espaces agricoles, pour participer au maintien des continuités écologiques.*
- *Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.*

#### **IV.4. Gérer durablement les déchets**

Cet objectif est en lien avec la nécessaire réduction et valorisation des déchets sur le territoire de l'agglomération, d'autant plus que la quantité de déchets par habitant est la plus importante du Lot.

**IV.5. Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables** (en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial du Grand Cahors en cours d'élaboration)

Cet objectif est consacré à la maîtrise de la consommation des énergies fossiles et de l'électricité, ainsi qu'au développement des énergies vertes. Le territoire étant très dépendant pour le moment aux énergies fossiles et à l'électricité, le but est d'être plus autonome et économe. Il est aussi important de noter que la rénovation thermique du parc de logements anciens et le développement d'énergies renouvelables en milieu urbain sont assez contraints, notamment au niveau de la ville de Cahors (secteur sauvegardé, travaux très coûteux, parc ancien très important, population à assez faibles revenus).

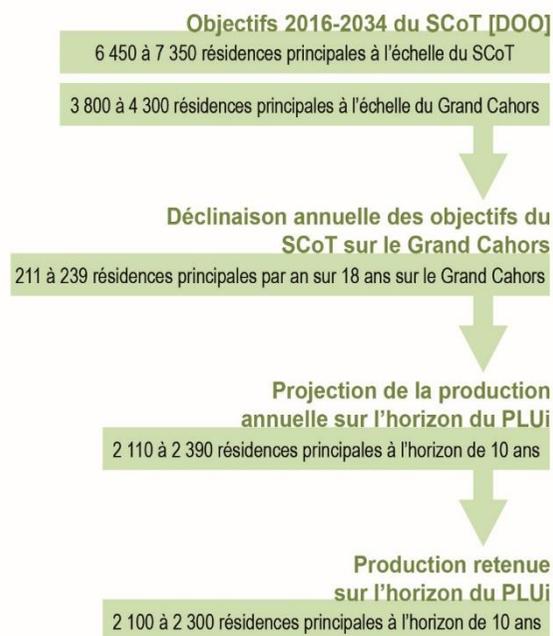
### III. La définition du besoin en logements au sein du PADD et sa répartition territoriale

#### 1. Un scénario qui s'appuie sur les perspectives de développement du SCoT Cahors et Sud du Lot

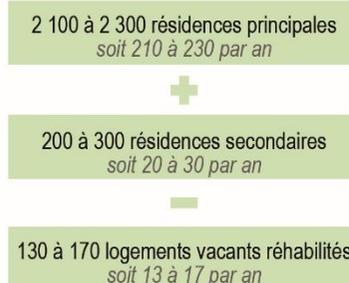
Le scénario de développement résidentiel du PADD doit être compatible avec celui fixé par le SCoT Cahors et Sud du Lot. Ayant souhaité suivre les préconisations du SCoT, le Grand Cahors expose une déclinaison du scénario du SCoT dans son PADD, à l'horizon des 10 ans du PLUi. De cette déclinaison résulte un objectif de production des résidences principales de 2 100 à 2 300 logements à l'horizon des 10 ans du PLUi. Ce rythme de production s'inscrit en cohérence avec le Plan Local d'Habitat qui définit pour objectif la

production, entre 2018 et 2023, de 210 à 230 résidences principales par an. Au-delà de l'horizon du PLH, le PADD se fixe donc de maintenir cette même production à l'horizon du PLUi.

Outre la production de résidences principales, le PADD s'attache à considérer les enjeux et besoins relatifs à la résorption de logements vacants et à la prise en compte des résidences secondaires.



#### Production totale de logements projetée par le PADD du PLUi à l'horizon des 10 ans



## ***2. Une répartition territoriale de la production de logements à partir de l'armature territoriale du Grand Cahors, préalable à la définition de la production de logements par secteurs du territoire et par commune***

Une fois le besoin en production de logements à l'horizon du PLUi évalué, le PADD s'est attaché à assurer une répartition spatiale de cette production entre les différentes entités et communes du territoire. **Une répartition spatiale reposant sur l'armature territoriale multipolaire définie par le SCoT Cahors et Sud du Lot et entérinée par le PADD du PLUi a été réalisée.** Cette répartition territoriale vise à répondre aux enjeux et objectifs de polarisation du développement résidentiel à proximité des équipements, commerces et services du territoire (limitation des déplacements, assurer un cadre de vie qualitatif et attractif, lutte contre l'étalement urbain dans les espaces ruraux...).

Cette répartition de la production en logements s'est traduite par une répartition par typologie de l'armature cohérente avec le SCoT mais légèrement adaptée au regard du projet communautaire. Cette adaptation vise encore une fois à répondre aux objectifs transversaux du PADD d'assurer un développement résidentiel territorialement équilibré sur le territoire et entre les communes, tout en assurant une majorité du développement urbain au niveau des pôles concentrant les aménités urbaines. Cet équilibre complexe a conduit à adapter, tout en restant cohérent, la répartition spatiale de logements à produire entre les différents niveaux de l'armature multipolaire du territoire.

Afin de définir le besoin en logements à produire, dans le respect des objectifs que le PADD s'est fixé, une répartition communale a été réalisée à partir de plusieurs critères :

- Le poids démographique des communes par rapport au territoire du Grand Cahors. Il s'agit de considérer la répartition territoriale actuelle des habitants. Ce critère permet de rechercher une production plus importante dans les communes au poids démographique prépondérant afin de développer l'habitat à proximité des lieux résidentiels existants sur le territoire.
- Le niveau d'équipements et de services des communes par rapport au territoire du Grand Cahors. Ce critère vise à répondre aux objectifs de développer l'habitat en majorité sur les pôles du territoire et à proximité des équipements et services à la population.

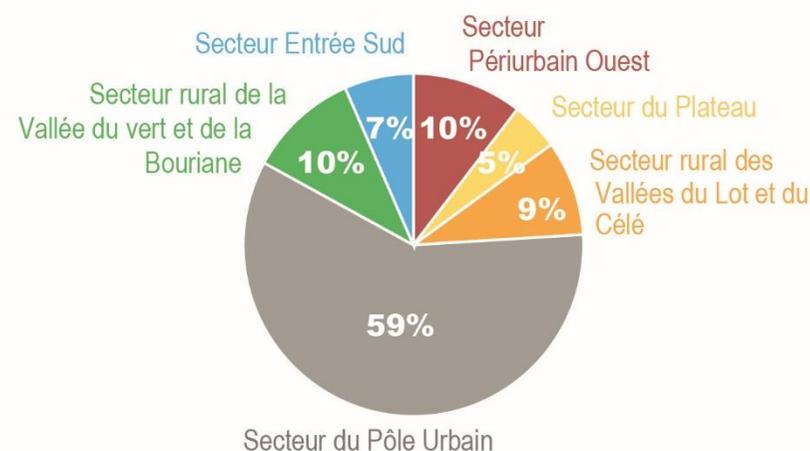
Les communes se sont ainsi vues attribuer un statut territorial, lié à l'armature définie :

- Le Pôle Urbain réunissant les communes de Cahors et Pradines.
- Les Pôles d'équilibre réunissant les communes de Saint-Géry-Vers et de Catus ;
- Les Pôles de services réunissant les communes de Labastide-Marnhac, Arcambal, Douelle, Mercuès et Espère ;
- Les autres communes. Dans le cadre de la répartition de la production en logements par commune, ce niveau de l'armature a été affiné afin de distinguer les communes des couronnes périurbaines des pôles et les communes rurales

Pour chaque niveau de l'armature ainsi défini, le besoin en logements a été évalué en pondérant soit le critère du poids démographique soit le critère du niveau de service par rapport à l'objectif de production en logements fixé dans le PADD. Le choix de pondérer par rapport à un critère ou un autre résulte de la volonté de développer majoritairement les espaces résidentiels à proximité ou sur les pôles du territoire.

Ce travail de répartition spatiale induit une production en logements sectorisée selon les six entités territoriales du territoire, visant à assurer un développement résidentiel sur l'ensemble du territoire dans un objectif de complémentarité et de solidarité entre les communes. Il s'agit de ne pas délaisser une partie du territoire mais de permettre un développement sur l'ensemble des communes, en cohérence avec l'orientation générale et transversale n°0 du PADD

### La répartition de la production de logements fixés par le PADD selon les différents secteurs



## *IV. La démarche mise en œuvre pour modérer la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain*

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Cahors vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et à privilégier le développement d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité des villages et hameaux existants. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines. Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. « Inverser le regard » consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments ou structures urbaines à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

Au sein du PADD, plusieurs objectifs sont définis et concourent à modérer la consommation d'espaces et à lutter contre l'étalement urbain comme par exemple :

- L'objectif visant à limiter l'étalement urbain sur le territoire en préservant des coupures d'urbanisation. Ces espaces maintenus en espaces agricoles, naturels ou forestiers ne seront pas consommés par l'urbanisation.
- Le PADD fixe pour objectif de privilégier le renouvellement urbain, induisant dans le PLUi de définir des conditions favorables à la réhabilitation des logements vacants ou/et insalubres ou encore le changement de destination des constructions existantes. Ce contexte favorable permet d'accueillir des populations ou activités sans urbaniser des espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires.
- En cherchant à assurer un développement urbain s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles (comme le couderc par exemple), le PADD fixe un objectif de formes urbaines denses, à l'image du bâti traditionnel et ancien du territoire, en opposition à l'urbanisation individuelle en milieu de parcellaire. Cet objectif participe à limiter la consommation d'espaces.
- L'objectif de réinvestissement de logements vacants induit une diminution du besoin en constructions neuves et donc des surfaces de développement urbain, ainsi qu'une mobilisation des espaces bâtis existants.
- ...

Dans son orientation I.4 Modérer la consommation foncière, le PADD fixe des objectifs ayant pour but de répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par l'urbanisation, en cohérence avec les documents cadres et le contexte réglementaire du Code de l'urbanisme.

- Réduire la consommation foncière de terres agricoles et naturelles de 45% pour le développement résidentiel par rapport à la décennie passée
- Mobiliser au maximum 350 ha pour le développement résidentiel et économique.

### 3. Analyser et mobiliser la capacité de densification des espaces bâtis

#### **Le préalable : définir et retenir les enveloppes urbaines du territoire**

Afin de mettre en œuvre le projet de territoire présenté dans le PADD, l'enveloppe urbaine des communes a été définie à partir de plusieurs critères. La définition des enveloppes urbaines s'est attachée à suivre la méthode déclinée par le SCoT.

#### CE QUE DIT LE SCOT CAHORS ET SUD DU LOT

Enveloppe urbaine : ligne virtuelle continue, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les entourent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Afin de déterminer ces enveloppes et leurs limites, les communes devront prendre en compte les critères suivants :

- l'évolution historique et la nature des constructions (un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée).
- la superficie et la densité : une construction isolée ou un tissu lâche de constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées ; à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs,...
- la perception dominante du paysage (impression de paysage fortement bâti ou de paysage naturel).
- la dimension des espaces interstitiels non construits.
- le maillage existant de réseaux (voirie, eau potable, eaux usées).
- la desserte par les équipements et certains services.

Observation : En présence de documents d'urbanisme l'enveloppe urbaine peut être constituée des parties de zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) qui sont bâties.

La définition de l'enveloppe urbaine s'est appuyée en premier lieu sur l'agglomération du bâti et continuité bâtie entre les constructions existantes, adaptée à la réalité des types de tissus urbains concernés :

- Un tampon de 25 m autour de chaque construction a été défini, afin d'identifier les agglomérats bâtis constitués par une distance de 50 mètres ou moins entre les constructions.

De plus, le critère d'un minimum de 5 constructions a été retenu (les bâtiments annexes ne sont pas pris en compte).

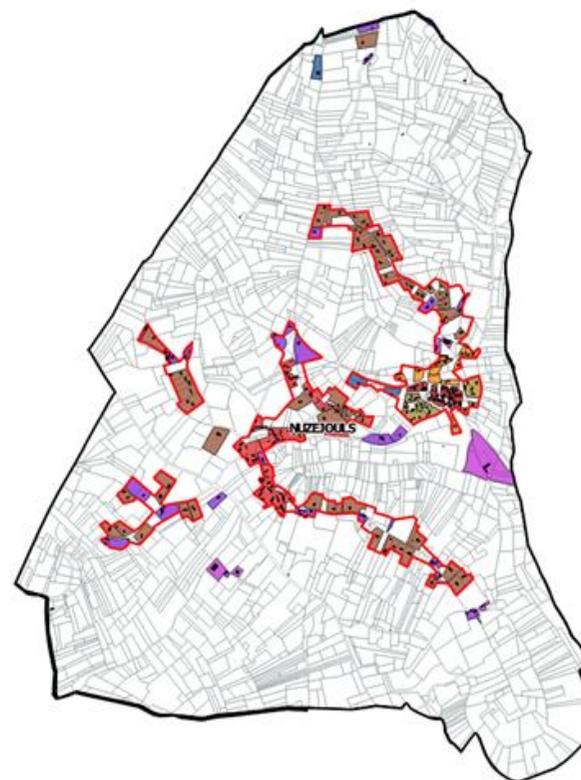
- Cette analyse de base a été affinée afin de prendre en compte la réalité du tissu urbain considéré. L'analyse de la morphologie urbaine des différentes entités bâties du territoire (diagnostic territorial) a permis ce travail de prise en considération des formes urbaines et architecturales.

*Un exemple d'analyse des formes urbaines à l'échelle communale*

### Légende

#### Morphologie urbaine

- Centre ville historique
- Hameau historique
- Faubourg
- Ensembles collectifs organisés
- Secteur résidentiel individuel dense
- Secteur résidentiel individuel peu dense
- Habitat diffus (linéaire, non organisé, excentré,...)
- Habitat isolé ancien
- Bâtiment d'activité ou hangar agricole
- Bâtiments commerciaux
- Zone d'équipement en plein air
- Autres équipements
- Zone touristique ex: camping
- Carrière
- Ruines
- Autres



## Analyse du potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine identifiée

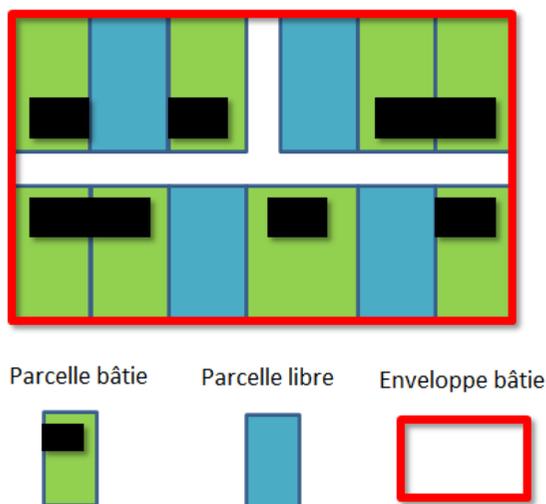
### Etape 1 : évaluer le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines retenues

Au sein de l'enveloppe urbaine délimitée sur l'ensemble de territoire, le travail du PLUi a priorisé avant toute chose l'identification et l'évaluation du potentiel de densification au sein de cette enveloppe. Dans la continuité des choix réalisés pour définir l'enveloppe urbaine et la prise en compte des permis accordés, il est à noter qu'en l'absence de permis de construire accordé, les lots concernés par un permis d'aménager sont considérés comme des « dents creuses » et donc comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.

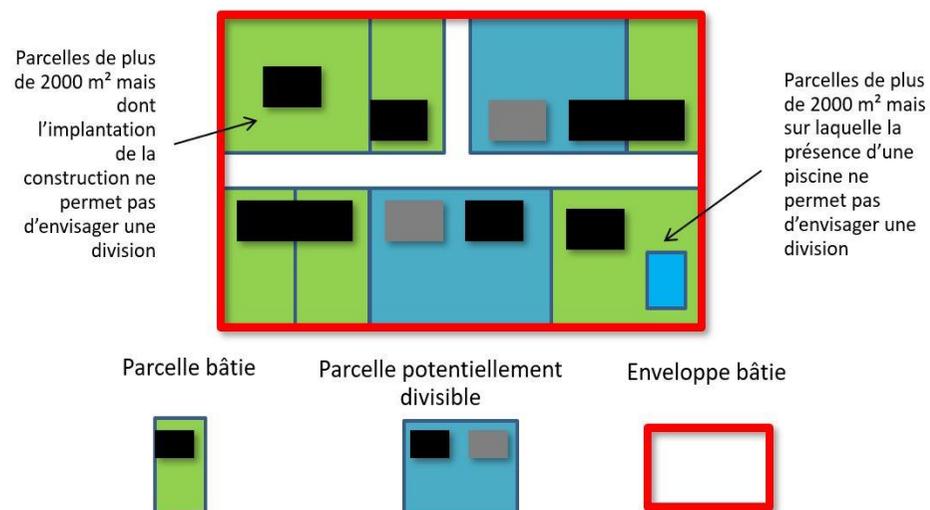
L'analyse du potentiel de densification s'est tenue de distinguer deux types de potentiel de densification :

- **Les dents creuses**

1. Repérage cartographique des parcelles libres localisées dans l'enveloppe bâtie
2. Vérification sur le terrain pour prendre en compte les constructions les plus récentes ou en cours identifier les secteurs à enjeu
3. Ajustements éventuels du périmètre de l'enveloppe bâtie



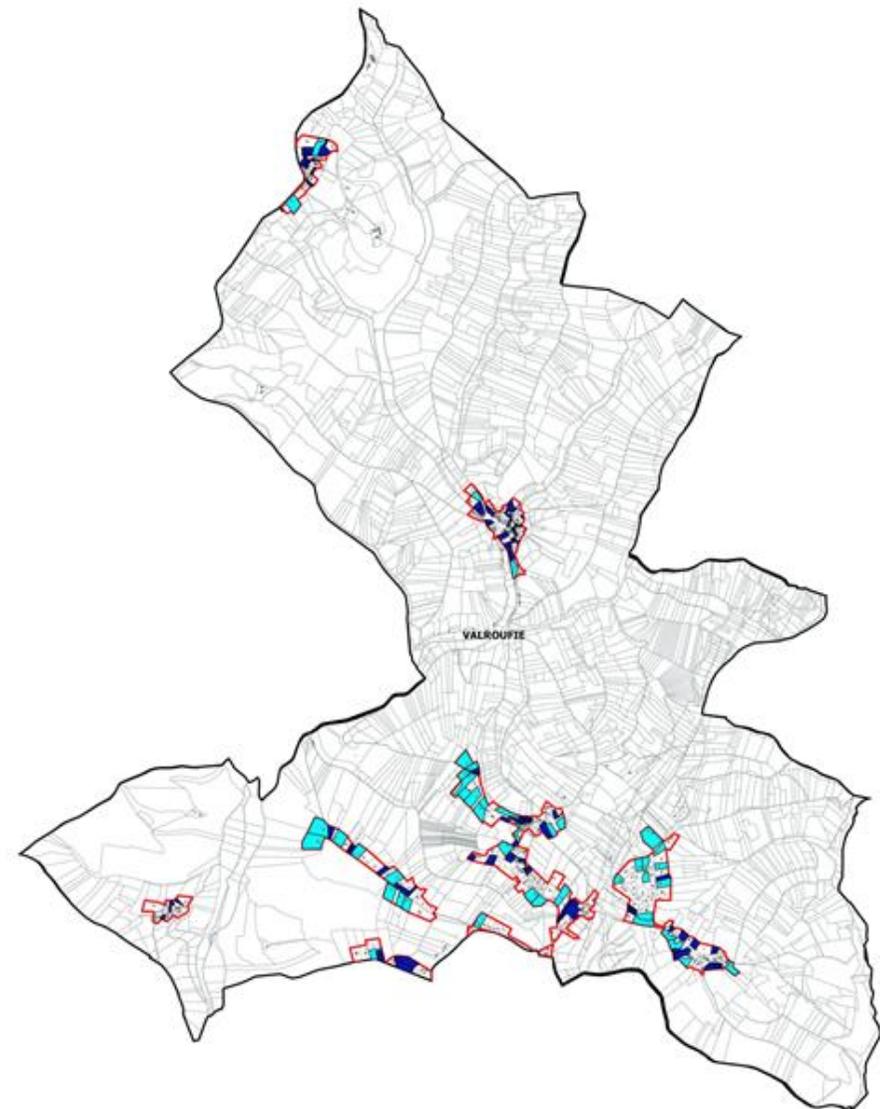
- **Les parcelles pouvant potentiellement être disponibles pour recevoir une nouvelle construction par divisions parcellaires.** L'identification de ce potentiel par division parcellaires a été réalisée selon différentes clés d'entrée :



Un exemple d'analyse du potentiel de densification brut à l'échelle communale

### Légende

-  Potentiel de division
-  Dents creuses
-  Limites urbaines
-  parcelle
-  bâti



## Etape 2 : retenir le potentiel de densification effectivement urbanisable au regard des contraintes et des choix de la traduction réglementaire du PLUi

L'étape suivante de l'analyse consiste à affiner ce potentiel de densification brut estimé sur le territoire, et ce au regard de plusieurs critères présentés ci-dessous :

- Les contraintes ou servitudes. Le potentiel de densification brut identifié dans ces secteurs et périmètres de contraintes et servitudes est retiré.
- La capacité et les caractéristiques des réseaux : eau potable, assainissement autonome ou collectif ... Sont retirés du potentiel brut de dents creuses et divisions parcellaires les secteurs où la desserte par les réseaux n'est pas satisfaisante ou bien où une contrainte technique intervient.
- L'accessibilité et la possibilité de desserte des terrains Le potentiel concerné par une problématique de desserte ou accès n'est pas conservé.
- Les enjeux paysagers et patrimoniaux : jardins à préserver, parcs arborés, vues à préserver ... Il a été fait comme choix de retirer une partie du potentiel de densification brut, sous réserve de la préservation de l'espace non bâti pour répondre à d'autres enjeux territoriaux. Le potentiel retiré est donc à ce titre concerné par une prescription de préservation au règlement graphique du PLUi, engendrant son inconstructibilité.

Ce potentiel est ensuite à mettre en exergue au regard de la traduction réglementaire du PLUi et notamment le règlement graphique (zonage) défini. En effet, une partie majoritaire du potentiel de densification brut identifié n'est pas concernée par un

classement en zone urbaine ou à urbaniser, mais bien par un zonage agricole ou naturel ne permettant pas de nouvelles constructions (hormis exploitations agricoles et forestières). En effet, les critères et motifs de délimitation des zones urbaines (se référer à la partie 3 du présent rapport de présentation) engendrent la préservation d'espaces bâtis agglomérés de tout développement urbain nouveau. Un bon exemple est à trouver dans la situation des combes de Cahors. Concernées par une urbanisation linéaire le long des axes de circulation, ces espaces ont été identifiés comme particulièrement sensibles sur le territoire. A ce titre, le PADD y projette d'y interdire toute nouvelle construction et tout développement urbain. Ces combes sont donc zonées en zone naturelle N ou agricole A. Le potentiel de densification brut évalué dans ces combes n'est donc plus d'actualité : le PLUi vise l'arrêt de l'urbanisation et non une densification de l'existant.

De plus, ce potentiel doit être abaissé pour prendre en compte une autre réalité concernant les hameaux classés en UN ou UH dans le PLUi.

Le territoire du Grand Cahors a subi, ces dernières décennies, un étalement urbain important qui a contribué à une urbanisation diffuse et linéaire en dehors des centres-bourgs et centre-ville. Cette forme d'urbanisation est à limiter sur le territoire car elle impacte l'environnement naturel et agricole du Grand Cahors. Ces espaces ont été classés en zone UN dans le PLUi de façon à reconnaître leur caractère urbain mais ces zones ne sont pas étendues, l'objectif étant de favoriser la réutilisation du bâti existant et, plus ponctuellement, la mobilisation des dents creuses dans une logique d'optimisation de l'espace lorsque les réseaux existent et que la configuration des terrains le permet.

Le territoire du Grand Cahors se caractérise également par son patrimoine bâti ancien et traditionnel. Isolé ou au sein des centres-bourgs et centres-villes, ce tissu bâti patrimonial existe aussi sous formes de hameaux, plus ou moins préservés à leur abord par le développement urbain de ces dernières décennies. En cohérence avec le PADD, le Grand Cahors s'attache à préserver ces hameaux ayant un intérêt architectural ou patrimonial par une zone urbaine UH dédiée. Il s'agit de préserver la morphologie ancienne de ces hameaux en admettant tout de même, comme en UN, les

**Ainsi, il en résulte un potentiel de densification évalué à 53 ha sur l'ensemble du territoire du Grand Cahors, au sein des zones urbaines du territoire, et donc des zones permettant la densification.**

constructions nouvelles dans des dents creuses en plus des projets de réutilisation du bâti existant.

Le potentiel de densification initialement identifié dans ces zones UH et UN doit être largement atténué. En effet, à l'échelle du territoire du Grand Cahors, il peut être considéré comme négligeable car la constructibilité des dents creuses dans les hameaux est fortement contrainte (topographie et boisements, accès et réseaux plus limités

	Dents creuses	Divisions parcellaires	Total potentiel de densification
Vocation économique (UX)	1,49 ha		1,49 ha
Vocation d'équipements (UE)	0,13 ha		0,13 ha
Vocation résidentielle ou mixte (UA, UA1, UB, UH, UN)	39,10 ha	12,02 ha	51,12 ha
<b>Total</b>	<b>40,72 ha</b>	<b>12,02 ha</b>	<b><u>52,74 ha</u></b>

## Chapitre 2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) pour mettre en œuvre un **nouveau modèle de développement urbain** et pour répondre aux orientations générales fixées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLUI du Grand Cahors, et en particulier :

- Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire.
- Promouvoir des projets urbains de qualité.
- Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable.
- Disposer d'une offre d'habitat attractive.
- Conforter l'habitat en priorité dans les centralités.
- Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous.
- Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement.

### Portée juridique des OAP

Les OAP ont pour objectif d'**encadrer les projets futurs de construction et d'aménagement** en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir : une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets, une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux.

Les OAP **sont opposables aux demandes d'autorisation** d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les OAP s'imposent aux projets dans un **rapport de compatibilité et non de conformité**.

Le PLUi du Grand Cahors intègre :

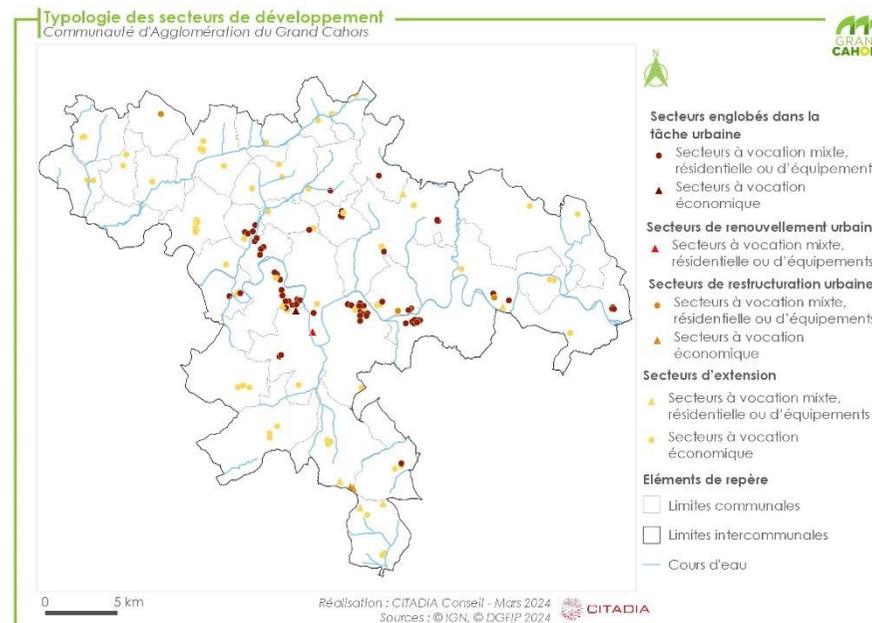
- 1 cahier introductif commun à l'ensemble des communes présentant les principes généraux à respecter sur l'ensemble des OAP
- 1 cahier présentant les OAP secteurs d'aménagement à vocation résidentielle et économique.
- 1 cahier présentant l'OAP thématique « Saint-Jacques de Compostelle »

138 OAP secteurs d'aménagement au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme correspondant aux zones à urbaniser ouvertes, dont :

- 130 OAP à vocation résidentielle,
- 8 OAP à vocation d'activités économiques.

Ces secteurs sont stratégiques, les orientations d'aménagement et de programmation définissent la programmation des logements, la densité attendue et les grands principes d'aménagement afin de proposer des quartiers qualitatifs.

Une sectorisation détermine l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des OAP afin d'échelonner sur toute la période du PLUi la création de logements en permettant d'anticiper sur les équipements.



Dans un objectif de proposer des secteurs de développement des plus adaptés à chaque spécificité locale du contexte territorial, les schémas d'aménagement de ces OAP du PLUi du Grand Cahors ont été conçu selon plusieurs grands principes d'aménagement :

- ➔ PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT N°1 : Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains
- ➔ PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT N°2 : Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites des projets
- ➔ PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT N°3 : Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants

Au total, ce sont près de 1 700 logements qui pourront être créés dans les OAP, soit une surface de 170 ha environ à urbaniser (hors prise en compte de la rétention foncière pour les espaces publics, les besoins en VRD). A noter que près de la moitié des zones à urbaniser (1AU) sont considérées comme enchâssées dans le tissu urbain existant.

A noter également que les objectifs identifiés au sein du SCoT de Cahors et du Sud du Lot sont majoritairement remplis en termes de densité ; permettant d'avoir une densité allant de 8 à 11

logements/ha à l'échelle de l'intercommunalité quand le SCoT projette 8 à 12 logements/ha attendu sur son territoire.

La représentation de chaque OAP permet de visualiser l'ensemble des principes d'aménagement et des modalités opératoires qui lui sont incombés.

Exemple d'un schéma d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de son descriptif



OBJECTIFS ISSUS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
<b>OBJECTIF 1 //</b> Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble	S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dans les OAP des polarités (Cahors, Pradines, Catus, Saint-Géry-Vers...), une diversification des formes d'habitat est proposée. La programmation des OAP inclut des bâtis collectifs, intermédiaires, individuels, groupés ou isolés.</li> <li>▶ Certaines OAP concernent la création d'un équipement public, favorisant une mixité fonctionnelle de ces futurs secteurs de développement.</li> </ul>
	Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les franges urbaines / agricoles sont traitées par des zones tampons, la création de haies afin de limiter les conflits d'usage.</li> <li>▶ Dans l'organisation des futurs « quartiers », il a été privilégié des formes urbaines réinterprétant les codes bâtis typiques des bourgs et formes urbanistiques existantes spécifiques au contexte lotois (logique de couderc sur les communes rurales).</li> <li>▶ Les cônes de vue, l'intégration paysagère, la topographie sont des éléments pris en considération dans l'objectif d'intégrer les opérations à leur environnement.</li> <li>▶ La végétation existante est préservée si elle représente un intérêt paysager ou de biodiversité.</li> <li>▶ Pour les OAP proches des centres anciens, les règles de construction du règlement favorise l'édification de bâtis similaires à l'existant. A travers cette continuité des formes urbaines, le patrimoine bâti est mis en valeur.</li> </ul>
	Promouvoir des projets urbains de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposent des opérations plus denses que les projets constatés à ce jour sur l'intercommunalité du fait notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace.</li> </ul>
	Modérer la consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les schémas des OAP intègrent un réseau viaire lorsque celui-ci est nécessaire. Le guide des constructeurs et des aménageurs apporte des orientations sur le profil de voirie attendu en fonction de la taille de l'opération. Pour certains qui nécessitent plusieurs opération d'aménagement d'ensemble, des emplacements réservés ont été parallèlement positionnés afin de gérer la faisabilité des opérations résidentielles associées.</li> <li>▶ Des cheminements doux sont intégrés aux opérations les plus urbaines afin de créer des continuités douces vers les centres ou les équipements à proximité.</li> <li>▶ Des espaces partagés sont positionnés dans les OAP. Selon les contextes locaux, ils peuvent participer à gérer des espaces de stationnement potentiels.</li> </ul>
	Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable	
<b>OBJECTIF 2//</b> Disposer d'une offre d'habitat attractive	Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶</li> </ul>
	Conforter l'habitat en priorité dans les centralités	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Au-delà de la diversification, les opérations résidentielles les plus importantes se situent majoritairement dans les communes pôles du territoire. Les communes de Cahors et de Pradines regroupent une grande partie des OAP.</li> </ul>
	Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dans le Pôle Urbain, les Pôle de Service et Pôle d'Équilibre, les opérations de construction doivent comporter 20% de logements sociaux au minimum à partir de 8 logements.</li> </ul>
	Conforter et développer des équipements de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La proximité des secteurs de développement depuis les cœurs de village permet de conforter les équipements de proximité présents dans les bourgs. Apportant de nouveaux résidents, ces nouveaux quartiers participent également à développer l'offre locale d'équipements. Le réseau des cheminements a également été réfléchi dans ce sens afin de faciliter au mieux l'accès à ces équipements.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 3//</b>	Maintenir et dynamiser les services, les commerces et activités artisanales et industrielles	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent aussi les futures zones à vocations économiques.</li> <li>▶ Les règles associées aux zones urbaines et à urbaniser à vocation économique permettent de cadrer la structuration de l'activité économique attendue selon les secteurs. En appui avec le schéma de l'OAP, elles</li> </ul>
	Agir sur l'environnement des entreprises	

Dynamiser le tissu économique	Contribuer au renforcement du tourisme	viennent proposer des aménagements favorisant la création de zones d'activités qualitatives (végétalisation, implantation des bâtis, points de vue, zone tampon...).
	Maintenir et/ou créer les conditions pour une agriculture et une viticulture pérennes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les OAP à vocations d'habitat et d'activités économiques intègrent des zones tampons ou des transitions végétales lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole. Ce traitement des franges permet de limiter les nuisances et les conflits entre les différents types d'activités. L'objectif est donc de pérenniser l'activité agricole en limitant les conflits d'usage.</li> <li>▶ Les vignes devront être préservées en tant que marqueur identitaire du paysage. La volonté a été de les préserver au sein même des secteurs d'aménagement : une trame spécifique au sein des OAP est dédiée à leur préservation comme sur Labastide-Marnhac.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 4//</b> Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement	Préserver la ressource en eau et sa gestion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La desserte en réseaux a été prise en compte dans avec le choix des zones à urbaniser.</li> <li>▶ Le règlement des zones urbaines et à urbaniser accueillant des OAP inclut des règles sur la gestion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.</li> <li>▶ Pour les opérations les plus sensibles hydrologiquement, des aménagements hydrauliques et/ou emplacements de noues ont pu être proposés.</li> </ul>
	Prendre en compte les risques naturels et technologiques et certaines nuisances	▶ Les schémas des OAP mettent en œuvre des éléments permettant de réduire ou d'éviter les risques et nuisances. Des aménagements tels que des noues, des bassins de rétention, des retraits par rapport aux grands axes, des traitements végétaux, des clôtures perméables... adaptés aux secteurs présentant des risques ou nuisances.
	Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)	▶ Les zones à urbaniser évitent au maximum les secteurs identifiés en milieux remarquables notamment les réservoirs de biodiversité.
	Gérer durablement les déchets	▶ Le règlement écrit vient préciser des règles en matière de gestion de déchets, notamment sur les opérations de plusieurs logements (lotissements...).
	Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables	▶ Le guide des constructeurs et des aménageurs propose des principes à appliquer pour l'habitat en matière d'énergies renouvelables (cf. « Adopter les principes du bioclimatisme » au sein du règlement écrit)

# Chapitre 3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

Les élus du territoire du Grands Cahors ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Le règlement du PLUi se structure autour :

- d'un document graphique figurant...

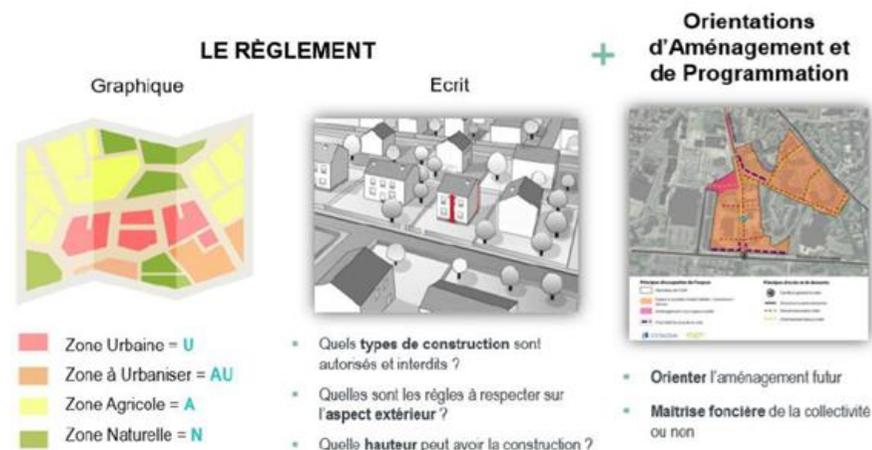
> les 27 zones définies sur le territoire intercommunal.

> auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du Code de l'urbanisme), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés, secteurs faisant l'objet d'OAP...

- ... et d'un règlement écrit

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante.



*Schéma pédagogique sans portée règlementaire*

## CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Dispositions générales
- Destinations et sous-destinations des constructions autorisées et interdites
- Interdiction et limitation de certains usages et occupations des sols

### ARTICLE I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Mixité fonctionnelle
- Mixité sociale

## CHAPITRE II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur des constructions
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol des constructions

### ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Dispositions générales
- Terrassements et exhaussements
- Volumes des constructions, extensions et annexes
- Façades des constructions, extensions et annexes
- Toitures
- Travaux sur le bâti traditionnel ancien
- Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Performances énergétiques et environnementales des constructions
- Clôtures

### ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
- Dispositifs de gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- Plantations
- Éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

### ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT

- Stationnement des véhicules motorisés
- Stationnement des vélos
- Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE III-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Accès
- Voirie de desserte publique ou privée

### ARTICLE III-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable
- Assainissement des eaux usées
- Eaux résiduelles industrielles
- Eaux pluviales
- Réseaux secs
- Collecte des déchets, réseau de chaleur

- Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma

d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

## *I. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD*

### **I. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble**

#### **I.1 S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire :**

La traduction réglementaire du PLUi s'est attachée à suivre l'armature territoriale du PADD. En ce sens, la répartition de la production de logements priorise les pôles identifiés sur le territoire (se référer à la partie 4 du présent rapport de présentation). Le règlement écrit traduit également cette ambition :

- règles de mixité fonctionnelle favorisant les commerces et équipements structurants dans les communes pôles, limitation des fonctions urbaines autre que le logement dans les zones diffuses à l'évolution de l'existant (UN)
- priorisation de l'accueil résidentiel à proximité des polarités que sont les centres-bourgs et centres-villes (zones UH et UN, UA, UB et 1AU ont vocation à accueillir les nouvelles habitations).

#### **I.2 Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire :**

La préservation du cadre paysager du territoire est permises par plusieurs leviers :

- Le règlement graphique du PLUi distingue les centres anciens (UA, UA1) et les hameaux patrimoniaux (UH) par des zonages spécifiques associés à des règles de préservation de la morphologie et de l'architecture de ces tissus identitaires du territoire.
- Le PLUi définit une zone Ap autour des hameaux patrimoniaux où la constructibilité est limitée afin de préserver le paysage aux abords de ces tissus anciens à forte identité.
- Une zone de protection stricte et d'inconstructibilité totale Np est définie afin de protéger les milieux rocheux, paysages typiques et sensibles du territoire.
- Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine bâti à préserver, avec des restrictions associées au règlement écrit : patrimoine industriel, autre patrimoine bâti, patrimoine vernaculaire, patrimoine lié à l'eau et patrimoine archéologique.
- Le PLUi stoppe l'urbanisation linéaire en lignes de crête observée par le passé sur le territoire. Des zones UN sont définies pour reconnaître ces espaces déjà urbanisés et ayant perdu leur vocation naturelle. Pour autant, les nouvelles constructions y sont interdites afin de ne pas augmenter l'impact paysager existant.
- Le règlement écrit du PLUi impose :
  - la préservation des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés par le règlement graphique,
  - la préservation de la végétation existante et le remplacement des arbres détruits
  - en zones A et N un aménagement paysager par des haies et arbres aux abords des constructions dont le volume important engendre un impact sur le paysage
  - des règles pour assurer la cohérence des nouvelles constructions avec l'identité locale du territoire, comme par exemple l'interdiction des architectures traditionnelles extérieures, des couleurs vives et des tons blancs. Il impose des teintes de façade cohérentes avec la pierre calcaire du Lot. Autre exemple, le règlement impose de conserver les clôtures en pierre sèche existante, marqueurs de l'identité du territoire.
  - des règles spécifiques pour les interventions sur des constructions traditionnelles existantes afin de préserver leur enveloppe bâtie et leurs marqueurs architecturaux
  - les pentes des toitures sont réglementées de façon différenciée entre les différentes entités paysagères du territoire afin de conserver leurs caractéristiques et éviter une uniformisation.

### **I.3 Promouvoir des projets urbains de qualité :**

Le PLUi définit dans le règlement le cadre urbain, architectural et paysager des secteurs d'urbanisation projeté en fixant des prescriptions visant à assurer l'intégration des constructions (se référer aux justifications des dispositions réglementaires des différentes zones). Le PLUi traduit notamment des projets urbains à travers les secteurs d'OAP. Dans un but vertueux, il fixe notamment des OAP sur des secteurs en zones urbaines, sur lesquels les OAP ne sont pas obligatoires. Ce choix vise à définir dans ces secteurs les modalités d'un développement urbain de qualité (se référer aux justifications des OAP). A l'échelle des secteurs d'OAP, le PLUi phase les aménagements. Une logique qui se retrouve également dans le zonage puisqu'une partie des zones à urbaniser sont classées en 2AU, visant à ouvrir à l'urbanisation ces secteurs en fonction du besoin réel du territoire. Le PLUi veille également à la bonne intégration paysagère des bâtiments d'activité en définissant des règles adaptées dans le règlement écrit des zones UX ou AUX (nuancier pour les teintes des façades, aménagement paysager des espaces de stationnement, implantation des surfaces techniques de dépôt et de stockage de façon à limiter leur visibilité, guide du règlement écrit sur les bâtiments d'activités pour assurer leur intégration).

### **I.4 Modérer la consommation foncière :**

*Se référer à la partie 4 du présent rapport de présentation*

### **I.5 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable :**

Le PLUi s'attache à intégrer les enjeux en termes de mobilités sur le territoire, et notamment pour le développement des mobilités alternatives. A ce titre, il définit notamment des emplacements réservés : 276 emplacements réservés sont délimités afin d'améliorer la circulation routière (élargissements de voie, création de voies...), et 75 emplacements réservés sont fixés pour développer des liaisons douces. Au sein des OAP, le PLUi s'attache à assurer des voies douces et des conditions favorables aux mobilités piétonnes et cyclables au sein des secteurs à enjeux dans les tissus urbains existantes (OAP en zones U), dans les nouveaux et futurs quartiers (zones AU) et en connexion avec les quartiers existants.

### **I.6 Améliorer la desserte numérique du territoire :**

Le développement de la desserte numérique du territoire n'est pas régi par le PLUi. Néanmoins, le règlement demande l'implantation de fourreaux afin d'anticiper la fibre optique.

## II. Disposer d'une offre d'habitat attractive

### **II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain**

Se référer à la partie 4 du présent rapport de présentation sur le bilan de la production de logements.

### **II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités**

Se référer à la partie 4 du présent rapport de présentation sur le bilan de la production de logements.

Le PLUi oriente le développement futur en priorité dans les centres-villes et centre-bourgs ou à proximité. C'est notamment le choix avec la mobilisation de secteurs de développement au sein des tissus urbains existants, avec des OAP en zone U ou des zones AU définies sur des secteurs imbriqués dans l'enveloppe urbaine. Le développement urbain prévu par le PLUi s'attache à développer une offre résidentielle à proximité du site économique stratégique de Cahors Sud. Enfin, le PLUi cherche à mobiliser l'existant par du renouvellement urbain : des secteurs d'OAP sont définis sur des sites stratégiques de renouvellement urbain et le règlement identifie des constructions existantes pouvant changer de destination au sein des zones A et N (329 changements de destination sont identifiés).

### **II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous**

Afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants et développer la diversité de l'offre, les OAP définissent des formes urbaines et typologies de logements. Afin de faciliter la réhabilitation des logements vacants, les OAP et des emplacements réservés jouent un rôle de levier indirect (le PLUi n'ayant pas de traduction réglementaire possible pour résorber directement la vacance) : aménagement d'espace public, espaces verts, gestion du stationnement...

Avec un règlement qui identifie des constructions existantes pouvant changer de destination au sein des zones A et N (329 changements de destination sont identifiés), le PLUi participe à diversifier l'offre résidentielle, les habitations isolées répondant à des aspirations et besoins sur le territoire.

### **II.4. Conforter et développer les équipements de proximité**

En lien avec le développement démographique, le PLUi prévoit le maintien et le développement des équipements de proximité et des équipements structurants à travers les OAP, les emplacements réservés, un zonage dédié UE et Ne.

### III. Dynamiser le tissu économique

#### **III.1 : Maintenir et dynamiser les services, les commerces et activités artisanales et industrielles**

Le PLUi cherche à assurer le maintien et le développement économique et de l'offre d'emplois sur le territoire du Grand Cahors. Il favorise la mixité fonctionnelle au sein des centres-bourgs, des centres-villes (UA, UA1) et de leurs continuités (UB) par les destinations autorisées. La mixité fonctionnelle est régie dans le règlement en cohérence avec l'armature territoriale : les commerces et services de proximité sont autorisés mais les plus structurants (surfaces de vente) sont réservés aux pôles du territoire.

Le PLUi définit des zones dédiées reconnaissant les tissus économiques existants (UX) pour maintenir les activités existantes et accueillir de nouvelles implantations. Des zones de développement économiques sont identifiées (AUX) à court, moyen et long terme afin d'assurer le développement économique du territoire et de l'offre d'emplois en lien avec l'accueil démographique prévu par le PLUi. En ce sens, 73,81 ha sont identifiés pour ce développement. Le PLUi priorise ce développement économique sur le site stratégique d'intérêt régional de Cahors Sud (38% des zones UX et 82% des zones AUX).

Comme fixé par le PADD, le PLUi veille également à permettre le maintien et le développement mesuré des activités économiques existantes isolées sur le territoire par un zonage Nx (STECAL) permettant l'évolution dans le périmètre existant de l'activité, participant ainsi de fait au maintien des emplois associés.

#### **III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises**

Afin d'améliorer l'attractivité des zones économiques et l'environnement des entreprises qui y sont implantées, le règlement du PLUi définit un cadre de qualité urbaine et architecturale à respecter. Ce cadre est similaire sur l'ensemble des zones UX et AUX afin de tendre vers une homogénéisation du paysage des zones d'activités du territoire. Le règlement fixe notamment des interdictions pour assurer des constructions cohérentes avec le paysage du Lot (interdiction des couleurs vives ou tons blanc en façade, teintes proches des couleurs calcaires du Lot...), et des prescriptions visant à améliorer les aménagements des activités (implantation et intégration des aires de stockage et dépôt et espaces de stationnement, guide des bâtiments d'activité annexé au règlement, respect des principes d'aménagement et d'intégration du cahier des préconisations architecturales de la zone économique de Labéraudie...).

#### **III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme**

Territoire à forte attractivité touristique avec environ 500 000 visiteurs par an, le Grand Cahors s'attache dans son projet de territoire à reconnaître le rôle économique du tourisme sur l'intercommunalité, à le conforter et le développer. Il favorise la diversification des exploitations agricoles (hébergement touristique avec des changements de destination, locaux de transformation de la production, vente directe) sur un territoire où le tourisme gastronomique et de produits locaux est un enjeu important.

La préservation du patrimoine local est également assurée par le PLUi, participant directement à l'attractivité touristique du territoire (tissus anciens avec une zone dédiée et des règles associées, règles spécifiques sur les constructions traditionnelles pour préserver leurs marqueurs architecturaux dans toutes les zones du PLUi, identification du patrimoine à préserver au règlement graphique et règles de préservation associées au règlement écrit pour le patrimoine industriel, bâti, et vernaculaire).

Le développement des activités de loisirs, de tourisme et des hébergements touristiques est un enjeu important du territoire affirmé par le PADD. Le PLUi y participe par plusieurs biais. Il favorise le tourisme d'affaires avec des possibilités d'implantations hôtelières en zones économiques. Il assure la pérennité des activités de campings du territoire en les reconnaissant toutes par un zonage dédié Ntc (STECAL) où leur évolution est permise. Enfin, des projets touristiques et de loisirs identifiés et souhaités par la collectivité sont retenus en secteur Nt et Ni (STECAL) afin de développer l'offre d'hébergement et les activités touristiques en général.

#### **III.4. Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes**

Territoire agricole, la préservation de l'activité et de ses composantes constitue un axe fort du projet de territoire du Grand Cahors. Le premier levier utilisé par le PLUi pour assurer la pérennité de l'activité agricole réside dans la préservation des terres agricoles, cultivées ou pastorales par un zonage dédié A/Ap et N (prairies). En luttant contre l'étalement urbain et en diminuant la consommation d'espaces agricoles sur le territoire (voir parties 1.5 et partie 4 du présent rapport de présentation), le PLUi participe directement à la préservation de l'activité agricole. Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLUi classe 14 567 ha de zones agricoles soit 24% du territoire, contre 20% au préalable dans les documents d'urbanisme en vigueur. Il participe également à la pérennité des exploitations agricoles en permettant leur diversification sous réserve d'être liée à l'activité (changements de destination, vente directe, locaux de transformation de la production...).

### **IV. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement (se référer à l'évaluation environnementale)**

#### **IV.1. Préserver la ressource en eau et sa gestion**

Le PLUi cherche à préserver la ressource en eau et sa gestion, ainsi que la gestion des eaux pluviales par différents leviers :

- Prise en compte des captages en eau potable dans les choix d'urbanisation future, mobilisation des logements existants (OAP de renouvellement urbain, changements de destination) pour limiter le développement urbain et son impact sur les nappes.

- Cohérence entre l'accueil démographique projeté et les capacités du territoire.
- Obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe afin de limiter les risques de pollution diffuse potentiellement induits par les systèmes autonomes,
- La rétention, l'infiltration et la réutilisation des eaux de pluie doivent être privilégiées plutôt que le rejet direct dans le réseau de collecte des eaux afin de promouvoir une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et réduire les sollicitations des équipements publics.
- dans les zones économiques, une gestion et un traitement des eaux pluviales, y compris dans les espaces de stationnement, afin de limiter l'infiltration de polluants

#### **IV.2. Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances**

Le PLUi a veillé à considérer les enjeux liés aux risques sur le territoire et notamment au risque inondation. Il est à noter que le règlement des PPRi s'impose à celui du PLUi, garantissant ainsi leur exécution et le respect des règles qu'ils définissent.

#### **IV.3. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)**

Le PLUi utilise plusieurs leviers de la traduction règlementaire afin de préserver la biodiversité du territoire et les continuités écologiques identifiées :

- Définition d'une zone Np pour considérer les enjeux écologiques et paysagers spécifiques aux milieux rocheux, sensibles et typiques du territoire, par une inconstructibilité totale.
- Dans toutes les zones du PLUi, le règlement impose des contraintes spécifiques dans les secteurs de continuité écologique des corridors écologiques et éléments de trames vertes et bleues identifiés au règlement graphique (limitation de la constructibilité, regroupement des constructions agricoles et forestières, préservation des haies et arbres, limitation des modifications du sol naturel, clôtures perméables à la petite faune).
- Le PLUi classe en zones naturelles et agricoles environ 95% du territoire, assurant la protection de ces espaces et milieux en les préservant de l'urbanisation.
- Dans toutes les zones, le PLUi veille à assurer la protection des zones humides identifiées (L.151-23) au plan de zonage, milieux sensibles à préserver. Le règlement veille à y interdire strictement les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements, dépôts et travaux non liés à la gestion ou valorisation de ces milieux, à la sécurité, ou aux installations d'intérêt générales et d'utilité

publique.

- Dans toutes les zones, le PLUi assure la préservation des mares par un repérage au règlement graphique au titre du L.151-23, avec des prescriptions associées au règlement écrit : conservation des mares et réseaux de mares.

#### **IV.4. Gérer durablement les déchets**

La gestion des déchets et leur collecte est prise en compte dans le règlement écrit du PLUi afin d'imposer aux opérations et constructions d'intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères. En zones urbaines et à urbaniser, l'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités. Le règlement y impose également un aménagement paysager des espaces de collecte en extérieur.

#### **IV.5. Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables**

Le règlement du PLUi veille à ne jamais interdire le développement des toitures photovoltaïques sur le territoire (tout en limitant dans les secteurs à enjeux patrimoniaux) : les bâtiments en toitures terrasses, les bâtiments d'activités, les constructions agricoles et forestières et les équipements ne sont pas contraint afin de participer autant que possible à la transition énergétique du territoire. Dans ce même objectif, le règlement impose lorsqu'ils existent le raccordement aux réseaux de chaleur, une orientation bioclimatique des constructions, et impose soit une production d'ENR soit une isolation thermique renforcée pour la majorité des constructions en zones urbaines et à urbaniser.

## II. L'organisation du zonage

Le règlement graphique du PLUi, ou plan de zonage, se décompose en 4 catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et répondre aux objectifs du PADD.

Le zonage comprends 4 différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- zone U (zone urbaine)
- zone AU (zone à urbaniser)
- zone A (zone agricole)
- zone N (zone naturelle et forestière)

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquels s'appliquent des règles écrites différentes. Exemple : UA, UB, UX, UE, Ap, ...

Au sein des zones agricoles A et naturelles N, ont été définis des secteurs N indicés (Ne, Ngv, NI, Nt, Ntc, Nx) correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL (ces secteurs indicés de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles indicés Ap, Nj, Np, Nc). Ces secteurs de

STECAL sont régis l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée spatialement et dans les règles. Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.

Zones ayant vocation à accueillir le développement urbain  
et les nouvelles constructions à l'horizon du PLUi

### Zones urbaines U

« Les enveloppes urbaines bâties »

#### VOCATION MIXTE OU RÉSIDENTIELLE

- Zone UA des centres-bourgs et centres-villes à densifier
- Zone UA1 du centre-ville ancien de Cahors (hors secteur sauvegardé)
- Zone UB des quartiers à densifier ou à restructurer
- Zone UB des quartiers à densifier ou à restructurer
- Zone UN des espaces bâtis peu denses à constructibilité limitée
- Zone UH des hameaux patrimoniaux à préserver

#### VOCATION ÉCONOMIQUES OU D'ÉQUIPEMENTS

- Zone UE des secteurs d'équipements et services publics et d'intérêt général
- Zone UX1 du Parc d'Activités de Cahors Sud
  - Secteur UX1a de La Crozette
  - Secteur UX1b de Cap del Bos
  - Secteur UX1c de Les Falguières
  - Secteur UX1d de Boutic-Planques-Gamasses
- Zone UX2 dédiée au autre zones d'activités économiques du territoire

### Zones à urbaniser AU

« Les secteurs de développement urbain »

#### VOCATION MIXTE OU RÉSIDENTIELLE

- Zone 1AU de développement urbain à court et moyen terme
- Zone 2AU dite «d'urbanisation différée» de développement urbain à long terme

#### VOCATION ÉCONOMIQUE

- Zone 1AUX1 du développement du Parc d'Activités de Cahors Sud
  - Secteur 1AUXa de La Crozette
  - Secteur 1AUXb de Boutic
  - Secteur 1AUXc de Truc
- Zone 2AUX dite «d'urbanisation différée» de développement urbain à long terme

## Les zones agricoles A

« Les activités et terres agricoles »

### VOCATION AGRICOLE

- Zone A des espaces et terres agricoles
- Zone Ap des espaces et terres agricoles protégées à enjeux paysagers et/ou patrimoniaux

## Les zones naturelles N

« Les espaces naturels et forestiers »

### VOCATION NATURELLE ET FORESTIÈRE

- Zone N des espaces naturels et forestiers
- Zone Np des milieux rocheux spécifiques à protéger
- Zone Nj des jardins familiaux

### VOCATION SPÉCIFIQUE LIÉE À DES ACTIVITÉS AUX BESOINS PROPRES

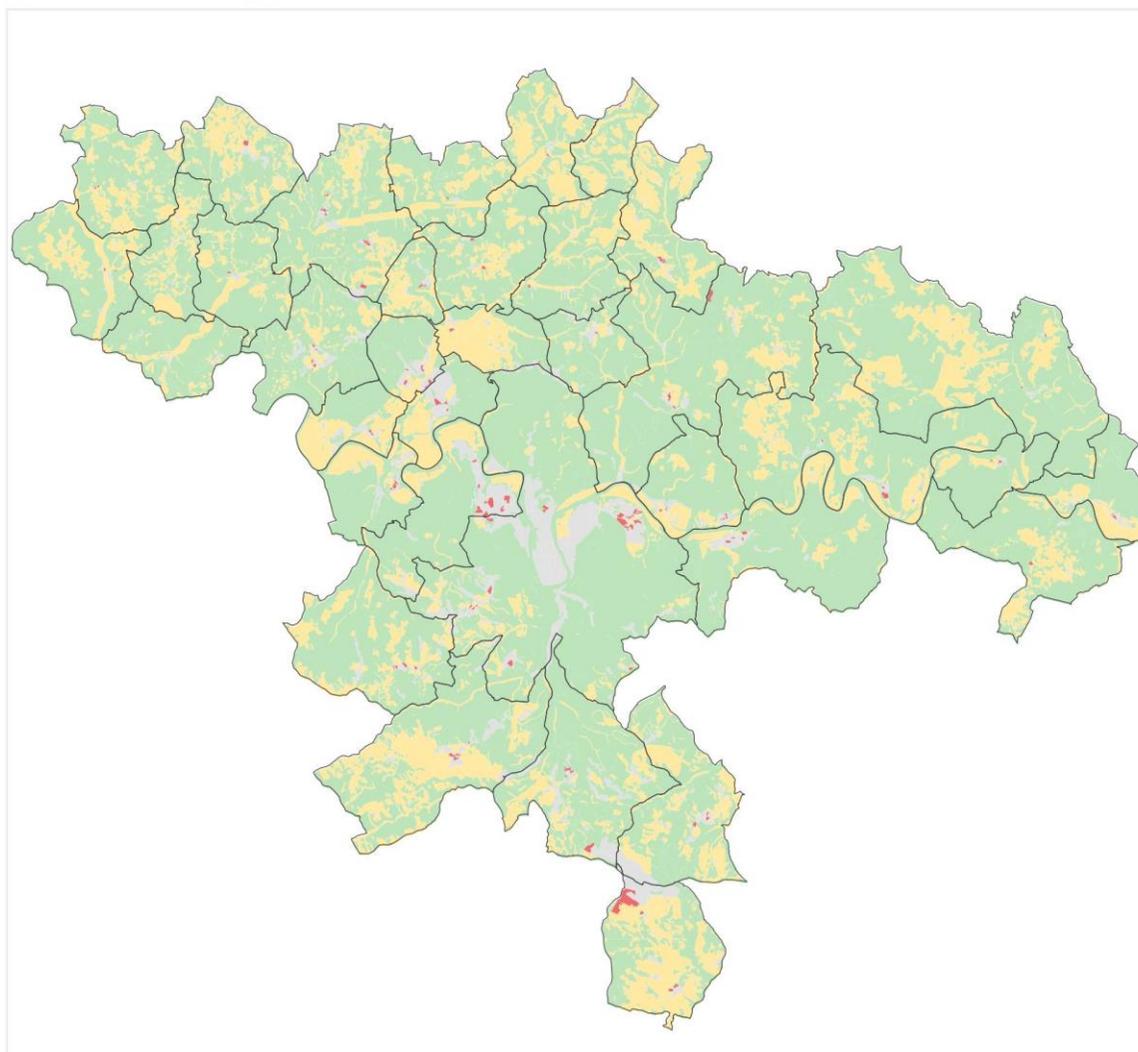
- Zone Nc des sites d'exploitation de carrière

### SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCEUIL LIMITÉES (STECAL)

- Zone Nx des activités économiques isolés
- Zone Nt des activités touristiques isolées
- Zone Ntc des campings isolés
- Zone Nl des activités sportives et de loisirs
- Zone Ngv des aires d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage
- Zone Ne des équipements et services publics isolés

## Zonage

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Zonage

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle

### Éléments de repère

- Limites communales

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



La commune de Cahors est concernée par l'existence d'un secteur sauvegardé Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur son centre historique. Le périmètre du secteur sauvegardé est délimité au règlement graphique du PLUi. Correspondant à la ville médiévale et s'étendant sur une superficie de 37 ha.

Le règlement graphique, ou plan de zonage, figure, en plus et en superposition des zones définies sur le Grand Cahors, des prescriptions graphiques induisant des règles spécifiques établies pour considérer notamment les enjeux patrimoniaux, paysagers ou écologiques par exemple (en lien avec la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire), des emplacements réservés et des changements de destination :

- les constructions existantes en A ou N autorisées à changer de destination au titre du L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés au titre du L.151-41 du Code de l'urbanisme, emprises foncières identifiées pour répondre à un besoin public ou d'intérêt général ;

- les prescriptions graphiques de préservation des ressources et prise en compte des risques au titre du L.151-31 du Code de l'urbanisme visant à protection des dolines du territoire ;
- les prescriptions graphiques de préservation du patrimoine bâti et paysager du territoire (parc, boisements, patrimoine vernaculaire, arbres...) au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les prescriptions graphiques de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) du territoire (réservoirs boisés, corridors, pelouses sèches...) protégés au titre du L.151-13 du Code de l'urbanisme.

### III. Bilan global du zonage et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur

		ZONES	Surfaces (Ha)	Part du territoire intercommunal (%)
Zones urbaines	<b>2 851,36 ha soit 4,8% du territoire</b>	Ua	281,87	0,474%
		Ua1	110,50	0,186%
		Ub	975,11	1,639%
		Ue	211,57	0,356%
		Uh	193,10	0,325%
		Un	732,59	1,231%
		Us	31,16	0,052%
		Ux1	121,16	0,204%
		Ux2a	86,12	0,145%
		Ux2b	108,19	0,182%
Zones à urbaniser	<b>192,76 ha soit 0,3% du territoire</b>	1AU	120,56	0,203%
		1AUX1	30,51	0,051%
		1AUX2	8,33	0,014%
		2AU	21,16	0,036%
		2AUX	12,20	0,021%
Zones agricoles	<b>14 566,79 ha soit 24,5% du territoire</b>	A	13861,00	23,299%
		Ap	705,79	1,186%
Zones naturelles (hors STECAL)	<b>41 880,68 ha soit 70,4% du territoire</b>	N	41260,13	69,355%
		Nc	183,84	0,309%

		Nj	1,56	0,003%
		Np	292,80	0,492%
STECAL en zone naturelle N	<b>142,35 ha soit 0,2% du territoire</b>	Ne	20,28	0,034%
		Ngv	9,60	0,016%
		Nl	5,77	0,010%
		Nt	16,18	0,027%
		Ntc	54,39	0,091%
		Nx	36,14	0,061%

Les principales évolutions dans le bilan des documents en vigueur comparés au PLUi réside dans les surfaces dites « constructibles » U et AU. La principale évolution mise en évidence par le tableau ci-dessous réside dans la diminution des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU). En effet, le PLUi prévoit une diminution de -69% des surfaces des zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Ce constat démontre que le projet de PLUi s'est attaché à traduire règlementaire ses objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

	Zonage des documents d'urbanisme en vigueur		PLUi appro	
	ha	%	ha	%
Zones urbaines	3269,4	5,51%	28,51,36	4,8 %
Zones à urbaniser 1AU	270,84	0,46%	159,40	0,27 %
Zones à urbaniser 2AU	375,04	0,63%	33,36	0,06 %
Zones A	11600,12	19,53%	14 566,79	24,49 %
Zones N	43869,16	73,87%	41 880,68	70,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>59 384,56</b>		<b>59 491, 60</b>	

*\*Différence due à l'utilisation du cadastre DGFIP (chevauchements et trous entre les communes) et à la non prise en compte de Lamagdelaine en RNU (pas de zones).*

## **IV. Résumé des justifications des zones du PLUi**

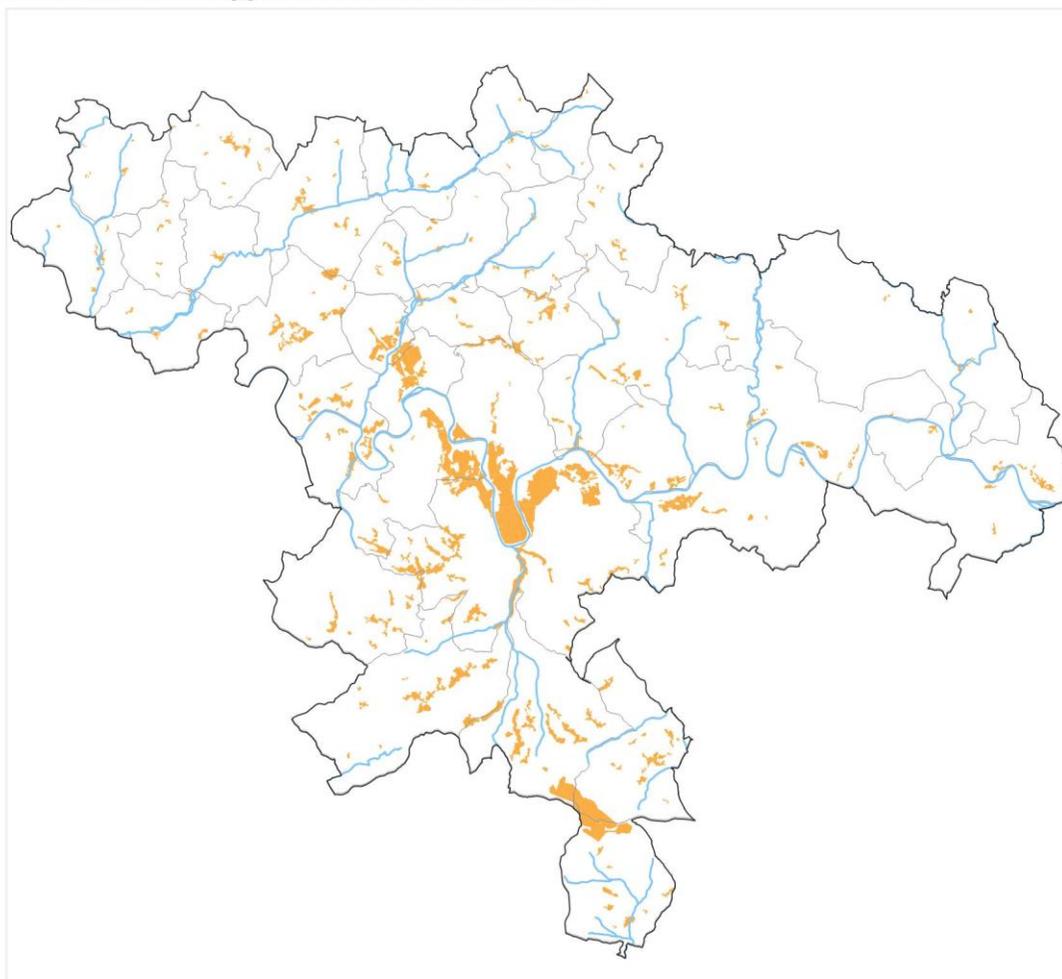
### **1. Les choix relatifs aux zones urbaines**

*Article R151-18 du Code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

## Zones urbaines

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Zonage

 Zones urbaines

### Éléments de repère

 Limites communales

 Limites intercommunales

 Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
UA	<b>Zone urbaine des centres-bourgs et centres-villes à conforter</b>	<p>La zone UA comprend les espaces urbanisés correspondant au tissu urbain mixte des cœurs de bourgs et centres-villes, comportant majoritairement du bâti ancien et une forme urbaine resserrée. Ces espaces ont vocation à être densifiés et leur rôle de centralité doit être maintenu et renforcé en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements). N'est pas concerné par la zone UA, le centre-ville de Cahors, réglementé par ailleurs par la zone UA1.</p> <p>=&gt; <i>Objectifs : fonction de centralité à conforter (mixité fonctionnelle) / densification / renouvellement/ réhabilitation du tissu ancien / préservation patrimoniale (bâti et forme urbaine)</i></p>	<p>La délimitation de la zone UA s'est attachée à respecter les objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● intégration des tissus anciens et historiques repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants</li> <li>● arrêt de la zone aux dernières constructions (tissu ancien) ou des espaces comprenant des équipements structurants.</li> <li>● limitation de la zone aux façades arrières des constructions.</li> <li>● prise en compte des contraintes géographiques (boisements, topographie, ...).</li> <li>● exclusion des bâtiments agricoles en limite de zone.</li> </ul>
UA1	<b>Zone urbaine du centre-ville de Cahors</b>	<p>La zone UA1 correspond au tissu urbain dense du centre-ville de Cahors (boucle), lequel comporte majoritairement du bâti ancien et une forme urbaine resserrée. Cette zone est située en limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR) à l'intérieur de la boucle du Lot et dans le quartier de Saint-Georges. Elle est occupée essentiellement par des constructions à usage de logement, des bâtiments publics, des commerces et des bureaux. Les formes urbaines denses correspondent à celles</p>	<p>Cette zone UA1 a été définie en englobant l'ensemble du centre historique du centre-ville (boucle du Lot) de Cahors, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) où le règlement du PSMV s'applique.</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		<p>d'un centre urbain.</p> <p>Cet espace a vocation à être densifié et renouvelé et son rôle de centralité doit être maintenu et renforcé en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements), tout en préservant le patrimoine architectural très présent.</p> <p><i>=&gt; Objectifs : fonction de centralité locale et départementale à conforter (mixité fonctionnelle) / densification / renouvellement/ réhabilitation du tissu ancien / préservation patrimoniale (bâti et forme urbaine spécifiques au centre historique de Cahors)</i></p>	
UB	<p><b>Zone urbaine de quartiers à densifier ou à restructurer</b></p>	<p>La zone UB comprend des espaces urbanisés à dominante résidentielle situés en continuité des bourgs ou de hameaux anciens et dont le tissu est relativement dense et composé majoritairement de constructions contemporaines. Ces espaces ont vocation à être densifiés et la mixité fonctionnelle existante à être maintenue.</p> <p><i>=&gt; Objectifs : mixité fonctionnelle / forme urbaine à requalifier / amélioration des formes urbaines / densification</i></p>	<p>Cette zone urbaine est destinée aux quartiers existants en extension des centres anciens des centres-villes et centres-bourgs. La délimitation de la zone UB s'est attachée à respecter les objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● quartiers en continuités des zones UA ou UA1</li> <li>● avec intégration des tissus bâtis repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants</li> <li>● quartiers en continuités des hameaux anciens (UH) avec intégration des tissus bâtis repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants</li> </ul>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
			<ul style="list-style-type: none"> <li>● arrêt de la zone aux dernières constructions incluses dans l'enveloppe urbaine identifiée ou aux espaces comprenant des équipements structurants.</li> <li>● limitation de la zone aux façades arrières des constructions.</li> <li>● prise en compte des contraintes géographiques (boisements, topographie, ...).</li> <li>● exclusion des bâtiments agricoles en limite de zone.</li> </ul>
UN	<b>Zone urbaine peu dense à constructibilité limitée</b>	<p>La zone UN couvre des espaces urbanisés à dominante résidentielle, situés en dehors d'un centre-bourg ou centre-ville (discontinuité de l'urbanisation et présentant une faible à une moyenne densité tout en n'ayant plus de caractère naturel (impression de paysage fortement bâti). Il s'agit principalement de secteurs d'urbanisation linéaire déconnectés des centres-bourgs ou centres-villes et sans forme urbaine structurée.</p> <p>Ces espaces ne sont pas les sites de développement préférentiel mais des dents creuses peuvent être mobilisées pour accueillir des constructions complémentaires, de façon à optimiser l'espace et profiter des réseaux existants.</p>	<p>La définition et délimitation de ces zones à constructibilité limitée repose sur les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Limites de la zone fixée par la réalité de l'urbanisation existante : enveloppes urbaines comportant au moins 10 constructions principales (hors annexes) inter-distances de 50 mètres au maximum les unes des autres</li> <li>● Enveloppes urbaines également situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine ancienne et/ou principale.</li> <li>● Prise en compte des contraintes géographiques (boisements, topographie, ...).</li> </ul>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		=> <i>Objectif : constructibilité limitée à l'habitat / pas de nouvelles activités économiques</i>	<p>Sont exclus notamment les terrains ayant une pente supérieure à 15% environ et les boisements en limite d'enveloppe urbaine.</p> <p>Sont exclus les bâtiments agricoles et les constructions situées dans un périmètre de réciprocity.</p>
UH	<b>Zone urbaine des hameaux patrimoniaux à préserver</b>	<p>La zone UH comprend des espaces urbanisés anciens non agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial (bâti et forme urbaine) organisés en hameaux. La qualité patrimoniale de ces hameaux anciens doit être préservée. L'objectif du PLUi, en lien avec les orientations de son PADD, consiste à reconnaître la fonction urbaine et résidentielle de ces hameaux et garantir la pérennité de la vie locale qui y existe. Néanmoins, il s'agit également d'assurer la préservation patrimoniale et paysagère de ces hameaux anciens, reflet de l'identité bâtie et historique du territoire, et vecteurs d'attractivité (cadre de vie, tourisme). Aussi, le PLUi cherche un équilibre complexe entre accueil démographique et résidentiel pour exploiter le bâti existant et préservation de ces hameaux. C'est dans la recherche de cet équilibre que cette zone UH est définie. La prise des enjeux paysagers de ces hameaux est assurée conjointement par la définition de la zone UH sur les espaces construits et la définition d'un zonage Ap sur les abords les</p>	<p>L'identification et la reconnaissance de ces hameaux patrimoniaux repose au préalable sur l'analyse de la morphologie des espaces bâtis du territoire. Sont reconnus les espaces bâtis anciens et traditionnels présentant un intérêt architectural et patrimonial, non centraux (c'est-à-dire en dehors des centre-bourgs et centres-villes), et comprenant au moins 5 constructions à usage d'habitation et aucune construction agricole (exclusion des hameaux à dominante agricole). La délimitation s'est ensuite attachée à reconnaître uniquement les espaces bâtis existants et fixant les limites aux dernières constructions et façades arrière. La délimitation des zones UH repose aussi sur la prise en compte des contraintes géographiques (boisements, topographie...).</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		<p>plus sensibles (cf. Justifications de la zone Ap).</p> <p>=&gt; <i>Objectif : préservation du bâti et des formes urbaines</i></p>	
UE	<b>Zone urbaine à vocation d'équipements en dehors d'un centre-bourg ou centre-ville</b>	<p>La zone UE comprend les espaces urbanisés ou non à vocation d'équipements publics et/ou collectifs (équipements sportifs, scolaires, administratifs, techniques...), situés au sein ou en continuité d'une zone urbaine.</p> <p>=&gt; <i>Objectif : maintien ou évolution des équipements et services existants et nouveaux équipements</i></p>	<p>Cette zone délimite les espaces accueillants, ou destinés à accueillir, un équipement d'intérêt collectif et situés en continuité d'une enveloppe urbaine existante reconnue en zone urbaine par le PLUi. Cette zone UE intègre notamment l'aérodrome de Cahors-Lalbenque.</p>
UX1	<b>Zone urbaine à vocation d'activités économique de Cahors Sud</b>	<p>La zone UX1-Cahors Sud couvre des secteurs déjà aménagés situés dans le Parc d'Activités de Cahors Sud, répartis sur les communes de Cieurac, Fontanes et Le Montat. Elle a vocation à accueillir des activités économiques artisanales, industrielles, commerciales ou de services.</p> <p>La zone UX1-Cahors Sud comprend plusieurs sous-secteurs dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques et dont certains sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de</p>	<p>La zone UX1 définie au PLUi reconnaît le périmètre du Parc d'Activité de Cahors Sud dans sa partie existante. Sa délimitation retient le périmètre officiel du Parc d'Activités dans sa partie déjà urbanisée, aménagée ou viabilisée.</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		<p>Programmation (OAP) (cf. justification des OAP à vocation dominante économique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur UX1a - La Crozette</li> <li>• Secteur UX2b -Cap del Bos</li> <li>• Secteur UX1c - Les Falguières</li> <li>• Secteur UX1d - Boutic - Planques - Gamasses</li> </ul> <p>=&gt; <i>Objectif : développement des activités existantes et accueil de nouvelles activités (évolution de l'existant / densification) / vocation exclusivement économique</i></p>	
UX2	<b>Zone urbaine à vocation d'activités économique</b>	<p>La zone UX2 couvre les zones d'activités économiques intercommunales déjà aménagées à l'exception du Parc d'Activité de Cahors Sud. Il s'agit d'espaces urbanisés à dominante d'activités économiques : Labéraudie, Route de Toulouse, Regourd, Englandières, Grands Camps, Les Matalines, Les Masséries, ... La zone UX2 comprend plusieurs secteurs UX2a et UX2b dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques et dont certains sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette distinction UX2a et UX2b répond à des vocations économiques différentes. il s'agit de développer une stratégie d'implantation des activités</p>	<p>Elle correspond aux autres zones d'activités économiques intercommunales déjà aménagées sur le territoire, en cohérence avec le SCoT et le Schéma de Développement Économique et Touristique du Grand Cahors (SDET). La distinction UXa et UXb repose à la fois sur la prise en compte des implantations économiques existantes dans chaque zone, mais traduisent également le projet économique intercommunal. Ainsi, par exemple, le zonage et le règlement s'attachent à conforter la vocation exclusivement commerciale d'une zone comme celle de Labéraudie (commune de Cahors).</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		<p>économiques cohérente à l'échelle intercommunale, entre zones mixtes, industrielles, artisanales ou commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteurs UX2a à vocation industrielle et artisanale : Englandières (commune de Cahors), Les Matalines (communes de Catus et Crayssac), Les Grands Camps (communes de Mercuès et Espère), Les Masséries (commune de Saint-Géry-Vers)</li> <li>• Secteurs UX2b à vocation mixte et commerciale : Regourd (commune de Cahors), Versailles (commune de Cahors), Labéraudie (commune de Cahors), Route de Toulouse (commune de Cahors), Les Serres (commune de Cahors)</li> </ul>	

## 2. Les choix généraux relatifs aux zones à urbaniser

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espaces. Les secteurs de développement classés en zone à urbaniser sont pour partie situés en densification et pour partie en extensions, en cohérence avec l'armature territoriale du territoire et les objectifs du PADD. Ces zones à urbaniser constituent les secteurs de développement urbain à l'horizon des 10 ans du PLUi. Le PLUi définit 4 zones à urbaniser. Les zones appelées « 1AU » au PLUi sont les zones ouvertes à l'urbanisation : les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ensemble des zones 1AU sont par ailleurs soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP). Les zones appelées « 2AU » au PLUi dont l'ouverture à l'urbanisation est différée, constituent des zones pour lesquelles l'urbanisation est soumise à une évolution future du PLUi. Il s'agit de réserves foncières identifiées pour le développement à long terme du territoire du Grand Cahors.

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
1AU	<b>Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat</b>	<p>La zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation dominante d'habitat mais pouvant accueillir certaines activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond aux sites identifiés pour accueillir le développement résidentiel du territoire à court et moyen termes</p> <p><i>=&gt; Objectifs : nouvelles constructions dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble programmées (en lien avec le PLH)</i></p>	<p>Les zones à urbaniser 1AU correspondent aux sites identifiés pour accueillir le développement à vocation majoritairement résidentielle du territoire. Il s'agit d'espaces urbanisés, totalement ou en partie, ou complètement non bâtis, situés en extension ou non, desservis par les réseaux. Ces zones correspondent ainsi à des secteurs localisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit dans un centre-bourg ou centre-ville ou en extension de celui-ci,</li> <li>• soit dans un espace urbanisé d'un des pôles du territoire à restructurer, ou en extension de celui-ci,</li> <li>• soit en dehors d'un centre-bourg contraint par un risque d'inondation ou par la topographie.</li> </ul> <p>Ainsi, les zones à urbaniser 1Au définies ne correspondent pas toujours à une extension de l'urbanisation. Le classement en zone à urbaniser de sites en densification de l'enveloppe urbaine existante par exemple vise à reconnaître une emprise conséquente et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>La délimitation de ces sites a spatialement été calibrée en fonction de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacité d'accueil des communes, en lien</li> </ul>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
			<p>avec leur potentiel de densification,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prise en compte des critères géographiques (boisements, topographie) et des risques et nuisances,</li> <li>• prise en compte des sensibilités paysagères, patrimoniales, et environnementales</li> </ul>
2AU	<p><b>Zone à urbaniser fermée pour les nouveaux quartiers d'habitat à moyen ou long termes</b></p>	<p>La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen ou long terme et qui a vocation à accueillir des habitations et des activités économiques compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Cette zone 2AU correspond à des secteurs non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et/ou les réseaux existant en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas encore une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUI. Toutefois, lorsque des constructions y sont déjà implantées, certaines évolutions sont autorisées. La délimitation de ces sites a spatialement été calibrée en fonction de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacité d'accueil des communes, en lien avec leur potentiel de densification,</li> <li>• prise en compte des critères géographiques (boisements, topographie) et des risques et nuisances,</li> <li>• prise en compte des sensibilités paysagères,</li> </ul>

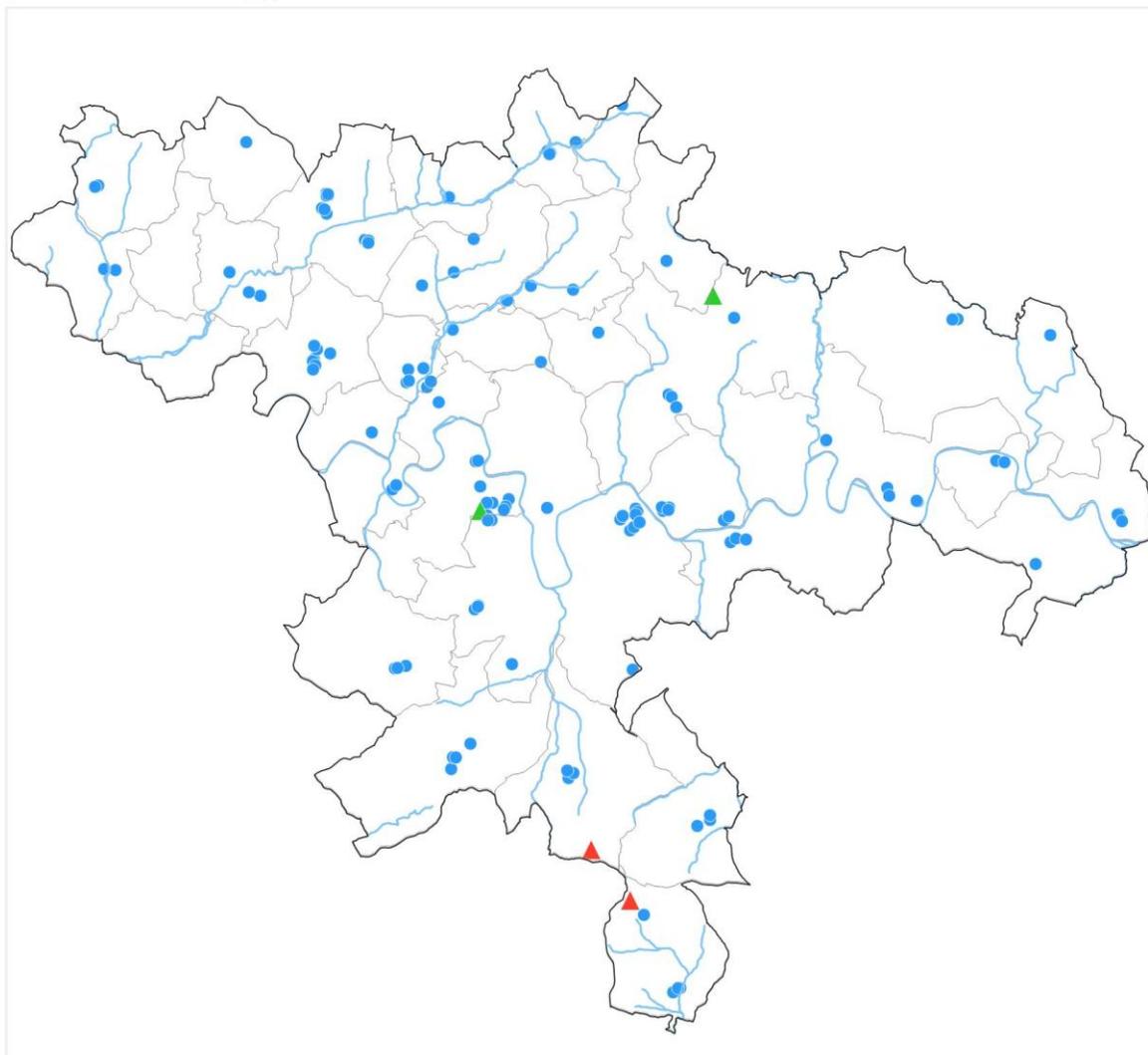
Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
1AUX1	<b>Zone à urbaniser à vocation économique de Cahors Sud</b>	<p>La zone 1AUX1-Cahors Sud couvre des secteurs situés dans le Parc d'Activités Cahors Sud, répartis sur les communes de Fontanes et Le Montat. La zone 1AUX1 Cahors Sud comprend trois secteurs dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques et soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. atlas des OAP à vocation dominante économique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Secteur 1AUX1-a La Crozette (commune de Le Montat)</li> <li>o Secteur 1AUX1-b Boutic (commune de Fontanes).</li> <li>o Secteur 1AUX1-c Al Truc (commune de Fontanes).</li> </ul> <p>Ces sous-secteurs ont été définis afin d'intégrer des dispositions réglementaires différentes, notamment en termes de destination et sous-destination des constructions. Il s'agit d'organiser les différentes implantations économiques sur le Parc d'Activité et de répartir l'espace entre différents types d'activité économique.</p>	<p>patrimoniales, et environnementales</p> <p>Cette zone a vocation à être urbanisée à court ou moyen terme et à accueillir des activités économiques artisanales, industrielles et commerciales, et activités annexes qui leur sont liées.</p> <p>Sa délimitation repose sur le périmètre du Parc d'Activité de Cahors Sud. Il s'agit des espaces encore non urbanisés, aménagés ou viabilisés du Parc d'Activités.</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
1AUX2	<b>Zone à urbaniser à vocation économique</b>	La zone 1AUX2 couvre les secteurs de développement des zones d'activités économiques intercommunales déjà aménagées à l'exception du Parc d'Activité de Cahors Sud. Il s'agit d'espaces non urbanisés exclusivement destinés à l'accueil d'activités économiques.	<p>Elle correspond aux extensions des zones d'activités économiques intercommunales déjà aménagées sur le territoire, en cohérence avec le SCoT et le Schéma de Développement Économique et Touristique du Grand Cahors (SDET). La délimitation de ces sites a spatialement été calibrée en fonction de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• capacité d'accueil des communes, en lien avec leur potentiel de densification,</li> <li>• prise en compte des critères géographiques (boisements, topographie) et des risques et nuisances,</li> <li>• prise en compte des sensibilités paysagères, patrimoniales, et environnementales</li> </ul>
2AUX	<b>Zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques</b>	La zone 2AUX est une zone à urbaniser à moyen ou long terme et qui a vocation à accueillir des activités économiques. .	<p>Elle comprend des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et/ou les réseaux existant en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas encore une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUI. Toutefois, lorsque des constructions y sont déjà implantées, certaines évolutions sont autorisées.</p> <p>Les zones 2AUX ont été définies en continuité des zones économiques existantes communautaires</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
			<p>reconnues en zones UX2. La délimitation de ces sites a spatialement été calibrée en fonction de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● capacité d'accueil des communes, en lien avec leur potentiel de densification,</li> <li>● prise en compte des critères géographiques (boisements, topographie) et des risques et nuisances,</li> <li>● prise en compte des sensibilités paysagères, patrimoniales, et environnementales</li> </ul>

## Zones à urbaniser

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Zones à urbaniser

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- ▲ 1AUX1 : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- ▲ 1AUX2 : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

### Éléments de repère

- Limites communales
- Limites intercommunales
- Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



### 3. Les choix relatifs aux zones agricoles

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

La zone A est à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Elle accueille notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, comprenant des constructions isolées (habitat diffus). L'objectif est de garantir la pérennité des espaces agricoles productifs à long terme, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le Grand Cahors s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique très présente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, orthophotos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole

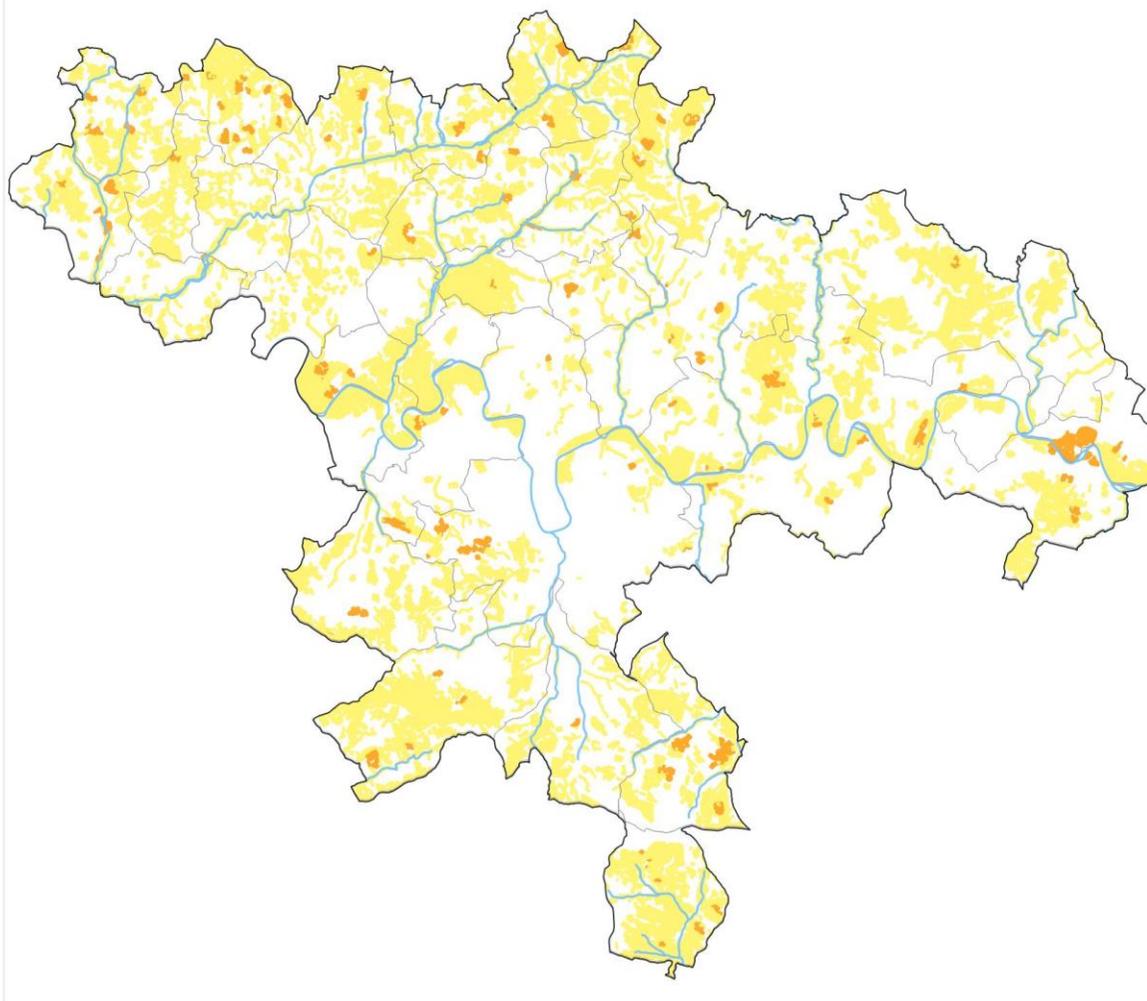
(données de la Chambre d'agriculture du Lot et de la concertation avec les agriculteurs du territoire) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage). Les hameaux comprenant des bâtiments agricoles liés à une activité existante ont également été classés en zone agricole A.

La zone A comprend un sous-secteur Ap correspondant aux espaces agricoles protégés pour prévenir des risques et enjeux patrimoniaux et/ou paysagers (risque de conflits d'usage ou d'impact paysager aux abords des hameaux patrimoniaux ou de certains espaces urbanisés). Autour des hameaux patrimoniaux (UH), une zone tampon Ap 100 mètres a été définie (ajustée à la réalité topographique et cadastrale).

La zone agricole et son secteur Ap ont vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec cette vocation agricole. A ce titre, et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à autre usage qu'agricole, forestière ou d'équipements publics sont strictement interdites.

## Zones agricoles

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Zonage

-  A : Zone à vocation agricole
-  Ap : Zone agricole protégée

### Éléments de repère

-  Limites communales
-  Limites intercommunales
-  Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## 4. Les choix relatifs aux zones naturelles (hors STECAL)

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

La zone N est constituée d'espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou

restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces espaces ont vocation à être préservés de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. La zone N est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversités intégrés à la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent. Les espaces naturels classés N dans le PLUi sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation. En résumé, la vocation de la zone naturelle et de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter au maximum l'urbanisation).

Trois sous-secteurs indicés ont été définis en zone N (Np, Nj, Nc). Leur explication est à retrouver dans le tableau ci-après. Il est à noter également que la zone naturelle du PLUi du Grand Cahors comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), sous-secteurs indicés de la zone N (Ne, Ngv, NI, Nt et Nx). Leur identification et délimitation est détaillée en partie 3.9 du présent rapport de présentation.

Sous secteur N	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation du secteur
Np	<b>Secteur des espaces naturels des milieux rocheux</b>	<p>Le territoire se caractérise par une diversité de milieux naturels, à la sensibilité et à la fragilité variée. Les milieux rocheux existent sur l'ensemble du territoire mais se retrouvent tout particulièrement dans la basse Vallée du Célé et la moyenne Vallée du Lot inférieur (se référer à l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi) où on retrouve une grande diversité d'habitats rocheux.</p> <p>=&gt; <i>Objectifs : préservation (inconstructibilité)</i></p>	<p>La définition de ce secteur Np vise donc à la protection stricte des milieux rocheux du territoire du Grand Cahors pour des motifs écologiques. La délimitation spatiale de ces secteurs Np s'appuie sur les arrêtés de protection de biotope</p>
Nj	<b>Secteur dédié aux jardins en milieu urbain</b>	<p>L'existence de ce secteur dans le projet de PLUi vise à considérer les enjeux de préservation de la végétation en ville et de favoriser la pratique du jardinage en ville. Il s'agit en ce sens de préserver un cadre de vie bâti de qualité sur le territoire et des espaces de respiration au sein des zones urbanisées...</p> <p>=&gt; <i>Objectifs : préservation des jardins "familiaux" ou autres, tout en favorisant leur usage (abris de jardin)</i></p>	<p>Les sites ciblés, situés au sein des enveloppes urbaines et donc des zones urbaines, sont notamment les jardins familiaux et les jardins ou parcs privés remarquables de par leur aménagement, leur végétation ou leur localisation</p>
Nc	<b>Secteur dédié aux activités de carrière</b>	<p>Ces secteurs du PLUi vise à identifier, reconnaître et pérenniser les activités spécifiques que sont les carrières.</p> <p>=&gt; <i>Objectifs : nouvelles constructions et évolution de l'existant autorisés en lien avec les</i></p>	<p>Sont reconnus en secteur Nc les espaces naturels mobilisés dans le cadre d'activités liées à l'exploitation de carrières existantes. Leur identification et délimitation repose sur les périmètres délimités par arrêtés préfectoraux. Le</p>

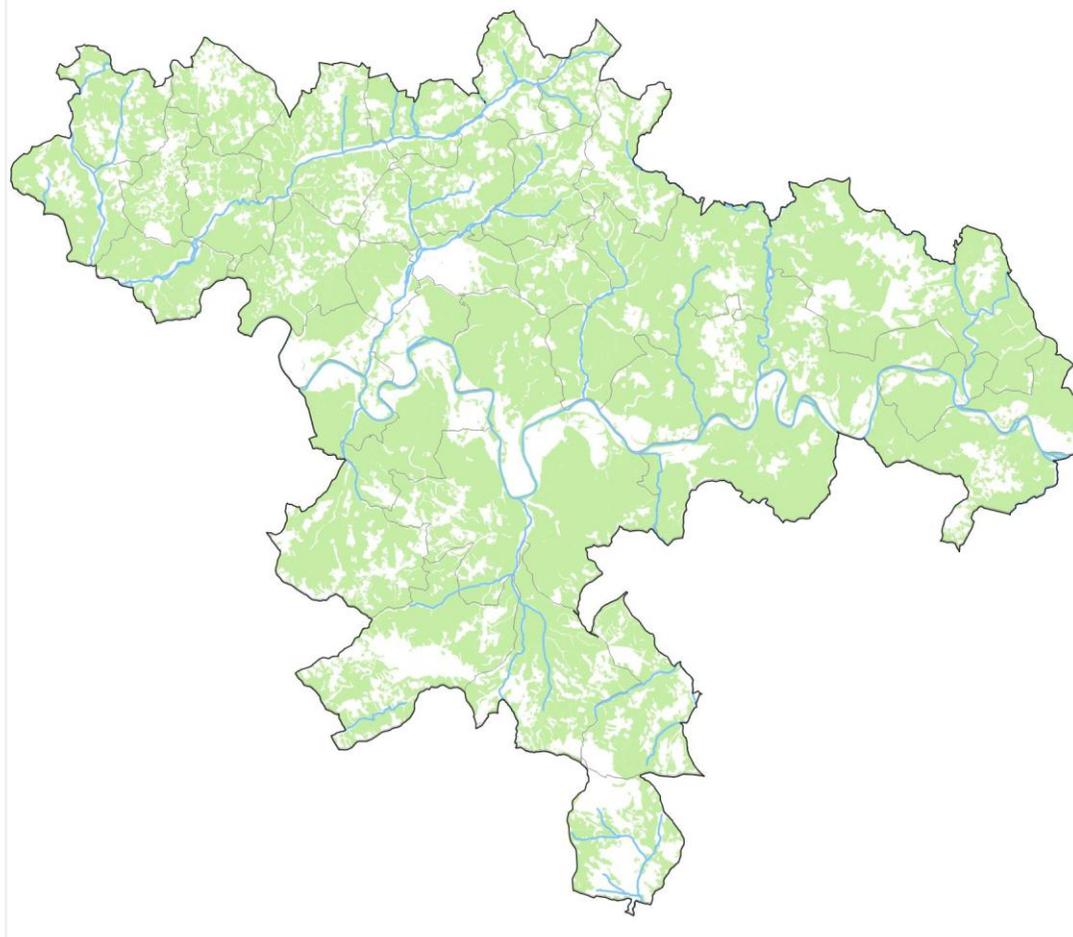
*carrières*

secteur Nc intègre également le projet d'extension de la carrière de Saint-Denis-Catus.

Il est à noter que les sites de carrières qui ne sont plus exploités sont classés en zone N et non en secteur Nc, à la fois pour les carrières remises en état et celles non remises en état.

## Zones naturelles

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Zonage

 N : Zone à vocation naturelle

### Éléments de repère

 Limites communales

 Limites intercommunales

 Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## 5. Les choix relatifs à la délimitation des sites de STECAL au sein de la zone naturelle

Les STECAL sont définis d'après l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du

secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles ou agricoles (non permis par le Code de l'Urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre leur pérennité et condamner certaines activités. Il est important de préciser que ces sites étant souvent circonscrits dans des emprises déjà artificialisées ou urbanisées, ne consomment pas, ou très peu, d'espaces agricoles ou naturels. A noter également, le PLUi a identifié l'ensemble de ses STECAL au sein de la zone naturelle et aucun en zone agricole. Si certains STECAL identifiés en zone naturelle sont situés au milieu d'espaces agricoles, le PLUi a fait le choix de les identifier en STECAL de zone naturelle N car les activités concernées n'ont pas de lien avec l'activité agricole : les zones agricoles du PLUi sont dédiées à l'agriculture. A ce titre, au sein du PLUi du Grand Cahors, les STECAL sont intégrés à la zone naturelle N et représentent donc des secteurs indicés de la dite zone N. Leur usage a été motivé pour des raisons spécifiques à chaque secteur en lien avec les objectifs du PADD. Certains représentent des superficies importantes au regard de la typologie du projet mais qui au final sont très peu artificialisées au regard de la vocation de ces secteurs et de la règle d'emprise au sol définies dans le règlement.

Le Grand Cahors a fait le choix de définir une stratégie d'identification des STECAL découlant des objectifs du PADD. A ce

titre, 5 types de STECAL ont été identifiés et retenus sur le territoire :

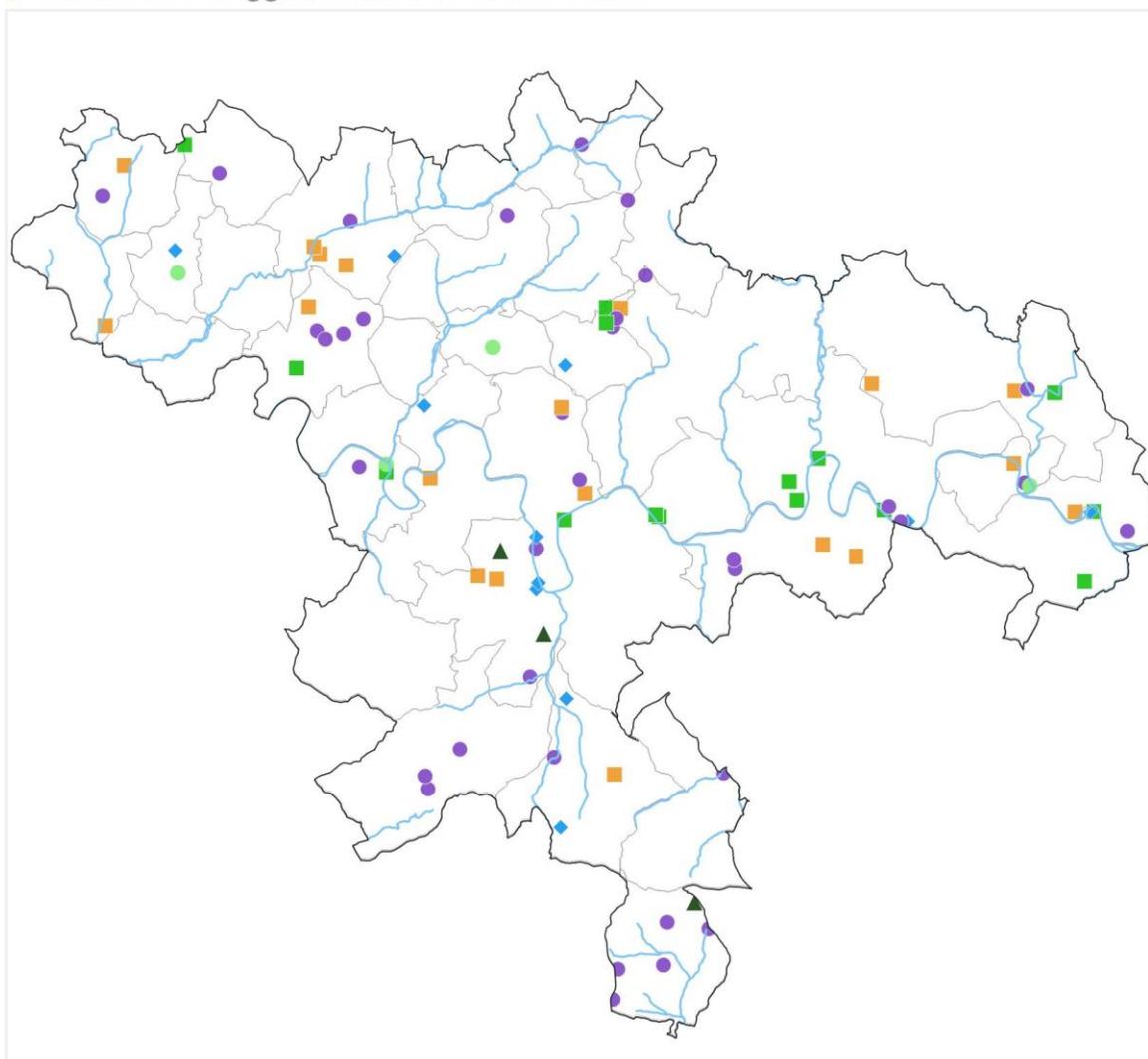
- les STECAL Nx qui correspondent à des sites d'activités économiques isolées (notamment artisanales). Cette reconnaissance répond aux ambitions définies par le PADD (*Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles, en permettant le maintien et le développement mesuré des activités existantes situées en dehors des zones d'activités, des centre-villes et centres-bourgs et des espaces urbanisés ayant vocation à être restructurés*).
- les STECAL Nt qui correspondent aux activités d'hébergement touristique et Ntc qui correspondent aux activités de camping. Le PADD intègre un objectif III.3 dédié à sa volonté de renforcer le tourisme sur le territoire du Grand Cahors, précisant la décision de développer les hébergements touristiques.
- les STECAL Ni qui correspondent aux activités de loisirs. Le PADD intègre un objectif III.3 dédié à sa volonté de renforcer

le tourisme sur le territoire du Grand Cahors, précisant la décision de développer les activités de loisirs. Outre l'attractivité touristique, ces activités de loisirs reconnues en STECAL Ni participent également au développement économique (création d'emplois) et à proposer un cadre de vie attractif auprès des habitants.

- les STECAL Ne correspondent à des sites d'équipements isolés au sein des espaces naturels ou agricoles. Il s'agit d'assurer le maintien des équipements existants et leur développement ou l'implantation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins engendrés par l'accueil de nouvelles populations (en cohérence avec l'objectif II.4 du PADD). Les équipements ciblés pour ces secteurs correspondent à des équipements complexes à planter en zone urbaine comme des cimetières ou des stations de traitement par exemple.
- le STECAL Ngv qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage.

## Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### STECAL

- Nx : STECAL à vocation d'activités économiques isolées
- Nt : STECAL à vocation touristique
- Ntc : STECAL à vocation touristique - camping
- NI : STECAL en zone naturelle à vocation de loisirs
- ▲ Ngv : STECAL à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage
- ◆ Ne : STECAL en zone naturelle à vocation d'équipement public

### Éléments de repère

- Limites communales
- Limites intercommunales
- Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024

Sources : © IGN, © DGFIP 2024



L'identification des secteurs de STECAL au sein du PLUi s'est attachée à respecter plusieurs critères :

- **Pour l'ensemble des sites de STECAL :**
  - être un site isolé au sein des espaces naturels et agricoles, et ne pas être en continuité d'une zone urbaine,
  - que le projet présenté et envisagé ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité des sites naturels, ni la qualité des paysages,
- **Ne, Nt, Ngv et NI :** les sites de STECAL identifiés par le règlement graphique correspondent à des projets identifiés par la collectivité ou à des demandes de porteurs de projet formulées dans le cadre de la concertation. La reconnaissance du site de STECAL a été conditionnée à l'existence d'un projet suffisamment défini (projet de création pour de nouvelles activités comme projets de développement pour les activités existantes).
- **Ntc :** l'ensemble de ces sites de STECAL correspondent à des campings existants sur le territoire. Leur identification au titre des STECAL vise à répondre à l'objectif du PADD (III.3 Contribuer au renforcement du tourisme/Développer les hébergements touristiques) en assurant le maintien de ces activités et donc pour cela en leur permettant d'évoluer de façon limitée. Aussi, leur identification s'est attachée à recenser l'ensemble de ces activités de camping existantes sur le territoire du Grand Cahors.

- **Nx :** l'ensemble de ces sites de STECAL correspondent à des activités économiques isolées déjà existantes sur le territoire. Aussi, ces sites de STECAL ont vocation à permettre aux activités identifiées de poursuivre leur activité et de maintenir les emplois associés sur le territoire.

Le PLUi identifie des STECAL de reconnaissance de l'existant (activités existantes) et des STECAL de projets à créer (nouvelles activités). Au total, 85 secteurs de STECAL ont été identifiés sur un total de 142 ha, dont 23 seulement correspondent à de nouvelles activités ou à un site existant concerné par une extension, soit seulement 27% des sites identifiés et 41% de la surface de STECAL délimitée au règlement graphique. Les 62 autres STECAL (soit 59% de la surface des STECAL) sont identifiés pour des activités existantes, dont la pérennité et le développement, calibré et maîtrisé, sont souhaités par la collectivité car participant à répondre aux besoins du territoire et aux objectifs du PADD. Le PLUi du Grand Cahors dénombre quelques projets majeurs comme l'unité de filtration de l'eau de Cahors ou le projet touristique à Catus. Le détail des projets est précisé dans la fiche de chaque STECAL.

Le PLUi s'est attaché à réduire au strict besoin la taille des sites de STECAL en délimitant au règlement graphique l'emprise nécessaire au projet ou l'emprise existante de l'activité identifiée. Afin de limiter la capacité d'accueil, la hauteur et l'emprise au sol notamment ont été réglementées strictement afin de ne permettre que le développement nécessaire. Ainsi, l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles, extensions et annexes est définie par le

règlement. Lorsqu'un projet ou une activité existante possède un besoin identifié, le règlement s'est attaché à définir des limites d'emprises au sol spécifiques à ces sites de STECAL plutôt que d'augmenter les possibilités à l'échelle de l'ensemble des sites. C'est

## 6. Choix relatifs aux prescriptions graphiques

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*2°) Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

### Pourquoi identifier les bâtiments pouvant changer de destination ?

Le changement de destination de bâtiments anciens, des granges ou d'anciens hangars agricoles qui ne sont plus utilisés aujourd'hui pour l'activité agricole, permet de créer de nouveaux logements ou un nouveau local d'activité ou un équipement, ou autre (à définir dans le règlement du PLUi) sans consommation nouvelle de foncier.

Cela permet, de plus, de préserver le patrimoine ancien qui risquerait de tomber en ruine sans travaux de réhabilitation

Afin de cadrer l'identification des constructions existantes pouvant changer de destination, le PLUi a défini des critères :

- Le bâtiment se situe en zone agricole, naturelle ou forestière et non dans un espace urbanisé ou à urbaniser.
- Autoriser un changement de destination de ce bâtiment en logement ou activité ne risque pas de compromettre une

notamment le cas par exemple pour l'UFE de Cahors, le site touristique de Blanchard à Catus ou l'activité économique de Tire à Fontanes.

activité agricole existante ou la qualité paysagère d'un site naturel.

- Ne pas être situé à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage recensé.
- La surface du bâtiment est suffisante pour que son changement de destination soit envisageable : 40 m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol.
- Le bâtiment est suffisamment desservi par les réseaux AEP, électricité, voirie ou accès pour permettre d'envisager un changement de destination en habitation ou en local d'activité.
- L'état du bâtiment permet d'envisager sa réhabilitation : sont donc à exclure notamment les ruines
- Le bâtiment n'est pas situé sur un terrain inondable ou présentant un risque de mouvement de terrain.

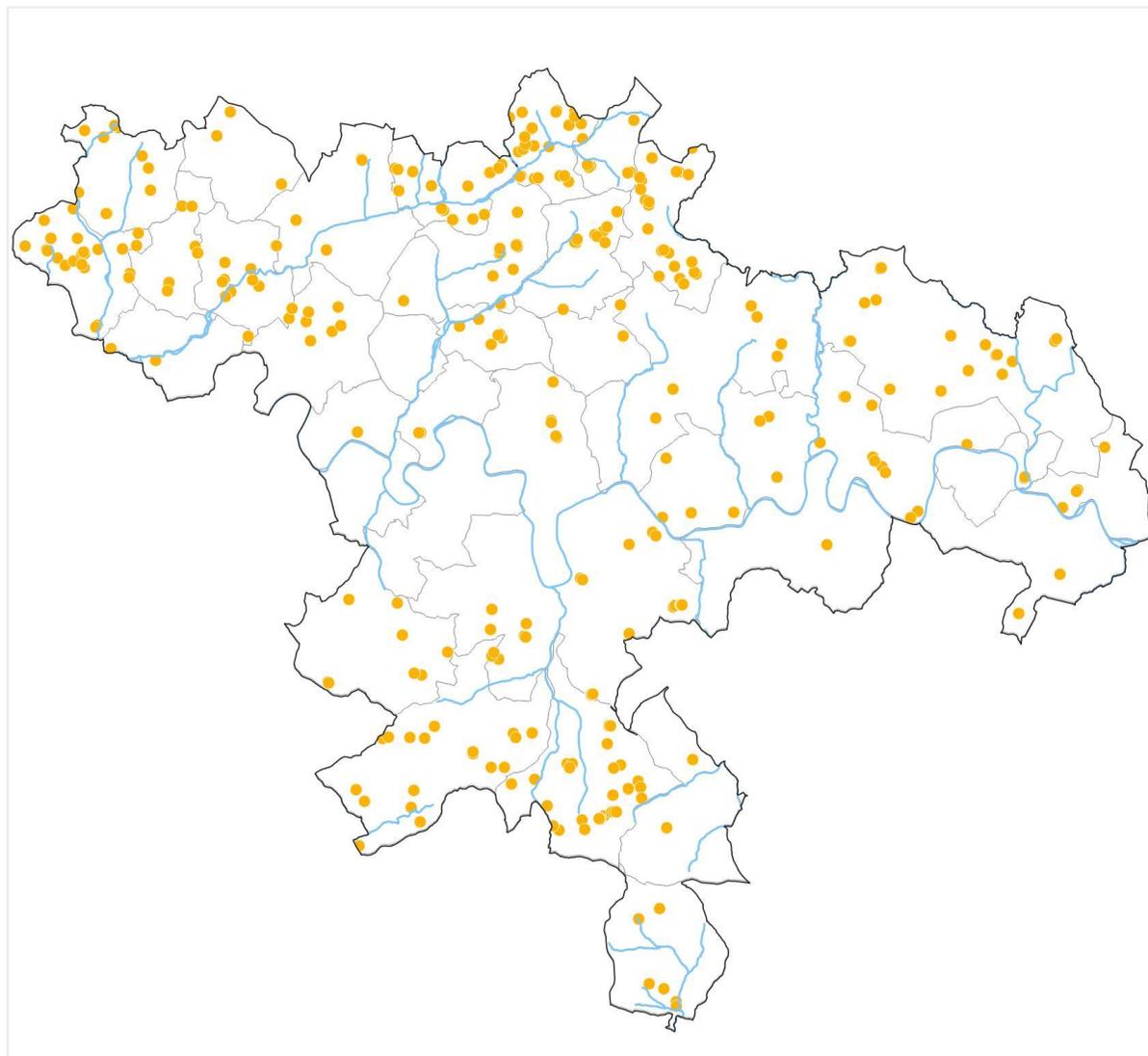
Au total, 329 changements de destination ont été identifiés à l'échelle de l'intercommunalité, au sein des zones agricoles et naturelles. Ce potentiel est à pondérer, car le PLUi offre la possibilité de transformer ce patrimoine bâti pour diverses vocations (l'habitation équipements d'intérêt collectif et services publics ; exploitation agricole et forestière ; constructions et installations nécessaires à la

transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles). Durant les 10 ans d'application du PLUi, la totalité des bâtis identifiés ne changera pas de destination. Par

ailleurs, les changements de destinations peuvent également être en partie utilisés à des fins de résidences secondaires, notamment sur un territoire à forte attractivité touristique comme le Grand Cahors.

## Changements de destination

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



● Changements de destination

### Éléments de repère

□ Limites communales

□ Limites intercommunales

— Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## 7. Les emplacements réservés

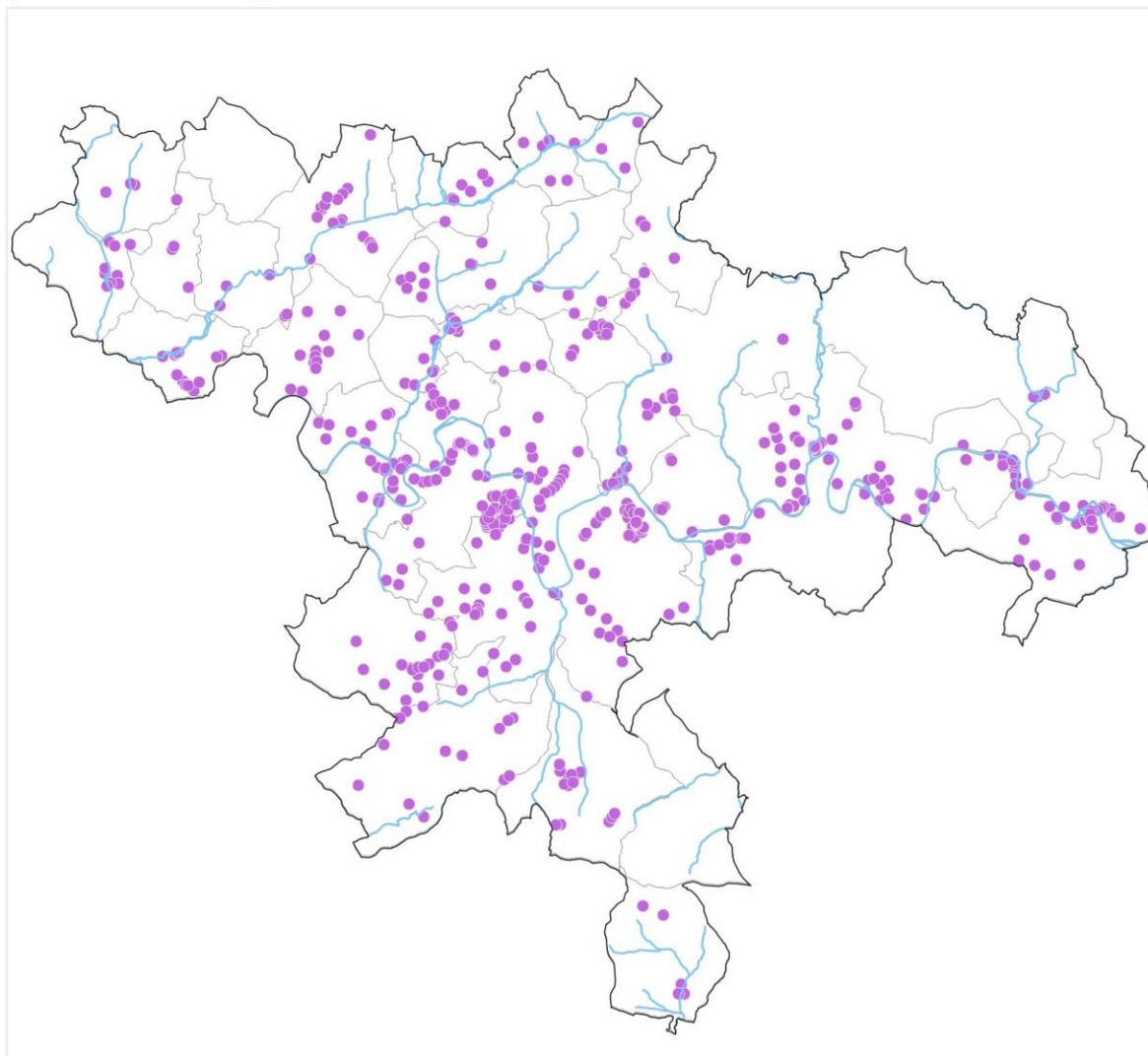
En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général. L'identification de ces emplacements réservés au PLUi n'induit pas la réalisation du projet identifié dans l'horizon des 10 ans du document. Cet outil permet de mobiliser le droit de préemption urbain, ce qui induit d'attendre la volonté de vente par les propriétaires dont le terrain est grevé d'un emplacement réservé.

Au total, 529 emplacements ont été identifiés au règlement graphique du PLUi, pour une surface d'environ 133,7 ha. Les emplacements réservés définis englobent des projets divers et variés.

- Les emplacements réservés destinés à la création ou élargissement de voies ou accès.
- Les emplacements réservés destinés au développement des mobilités douces.
- Les emplacements réservés destinés à améliorer la défense incendie sur le territoire.
- Les emplacements réservés ayant vocation à accueillir des équipements et infrastructures publics et leur stationnement associé
- Les emplacements réservés répondant à des besoins techniques et de gestion des eaux pluviales.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'espaces publics.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux.
- Les emplacements réservés pour des espaces de stationnement.

## Emplacements réservés

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



● Emplacements réservés

### Éléments de repère

□ Limites communales

□ Limites intercommunales

— Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## 8. Les prescriptions de préservation patrimoniale et paysagère au titre du L.151-19

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLUi du Grand Cahors établit des prescriptions graphiques au plan de zonage repérant des éléments de patrimoine bâti ou patrimoine paysager/naturel à préserver. Le règlement écrit stipule pour chaque type d'élément identifié les règles restrictives établies pour assurer leur préservation. Ces éléments de patrimoine bâti ou de patrimoine paysager/naturel sont situés dans les zones urbaines ou leurs abords : il s'agit d'éléments caractéristiques du territoire et de l'identité locale dont la préservation participe à protéger le cadre de vie des habitants et l'attractivité (résidentielle, touristique) du Grand Cahors, en lien avec les objectifs du PADD. Ces éléments patrimoniaux sont figurés au plan de zonage sous la forme de figurés ponctuels ou surfaciques. Au total, le PLUi identifie 1391 éléments patrimoniaux à préserver :

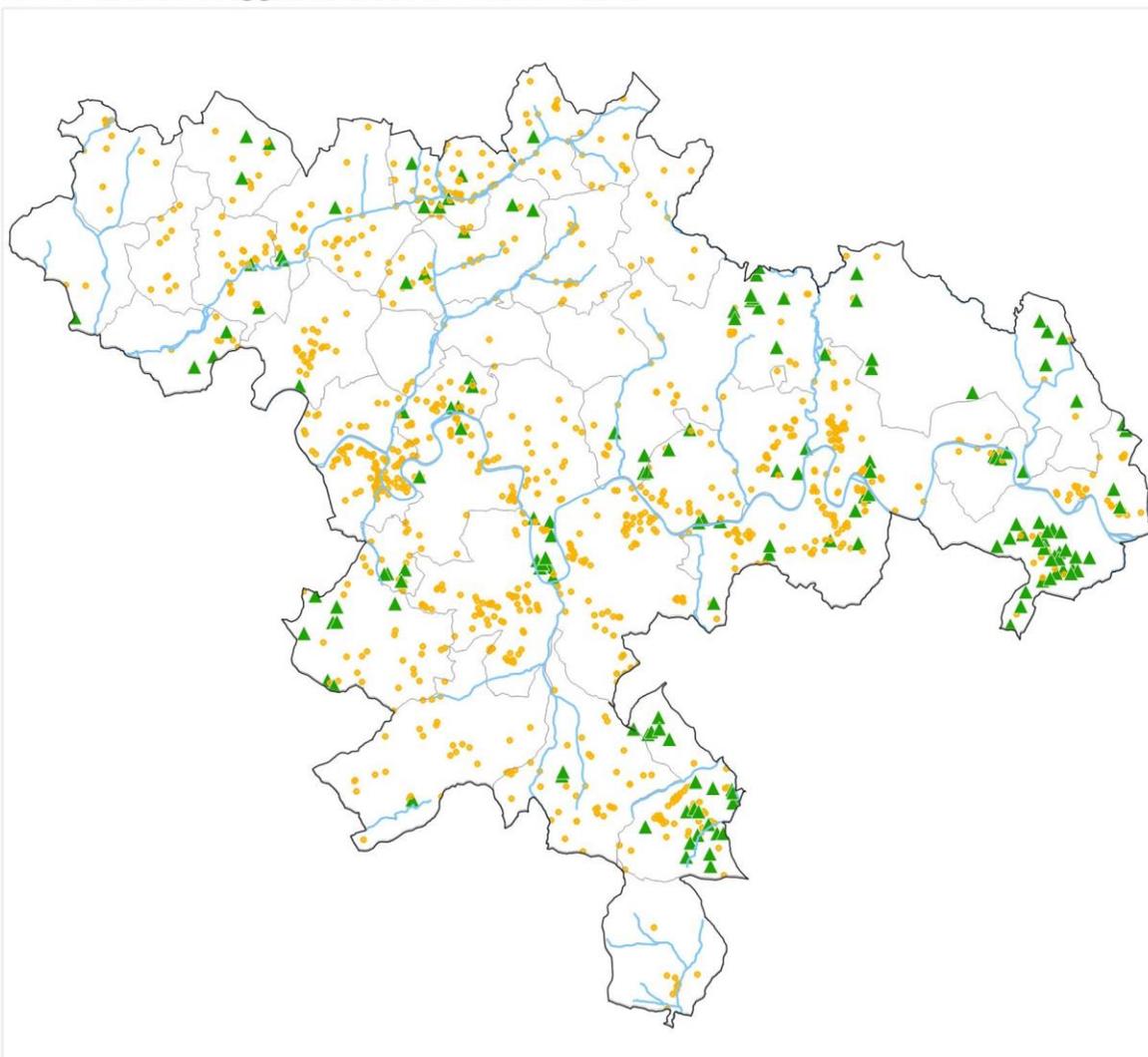
- **Les éléments de patrimoine bâtis** protégés par leur identification au plan de zonage représentent 1146 éléments. Le règlement écrit établit des dispositions différenciées selon le type d'élément de patrimoine

bâti repéré : les éléments de patrimoine industriel (gares, savonneries, tuileries, anciennes scieries, usines électriques, ponts...), les éléments de patrimoine bâti autre qu'industriels (bâtiments remarquables, architecture traditionnelle du territoire, anciens corps de fermes typiques du Lot), les éléments de patrimoine vernaculaire ou petit patrimoine local (calvaires ou croix, cazelles...), les éléments de patrimoine liés à l'eau (fontaines, puits), les éléments de patrimoine archéologique (aqueducs gallo-romains, bornes Desplats, dolmens...).

- **Les éléments de patrimoine naturel et paysager** protégés par leur identification au plan de zonage représentent 245 éléments. Le règlement écrit établit des dispositions différenciées selon le type d'élément de patrimoine paysager et naturel repéré : les éléments arborés (arbres remarquables isolés, parcs et jardins remarquables ou représentant une respiration dans le tissu urbain, boisements ayant un rôle paysager), les éléments des milieux rocheux englobent les sites sensibles de ce milieu caractéristique du territoire, les points d'eau et les sources.

## Prescriptions ponctuelles à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine bâti
- ▲ Patrimoine naturel

### Éléments de repère

- Limites communales

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## 9. Les prescriptions de préservation écologique au titre du L.151-23

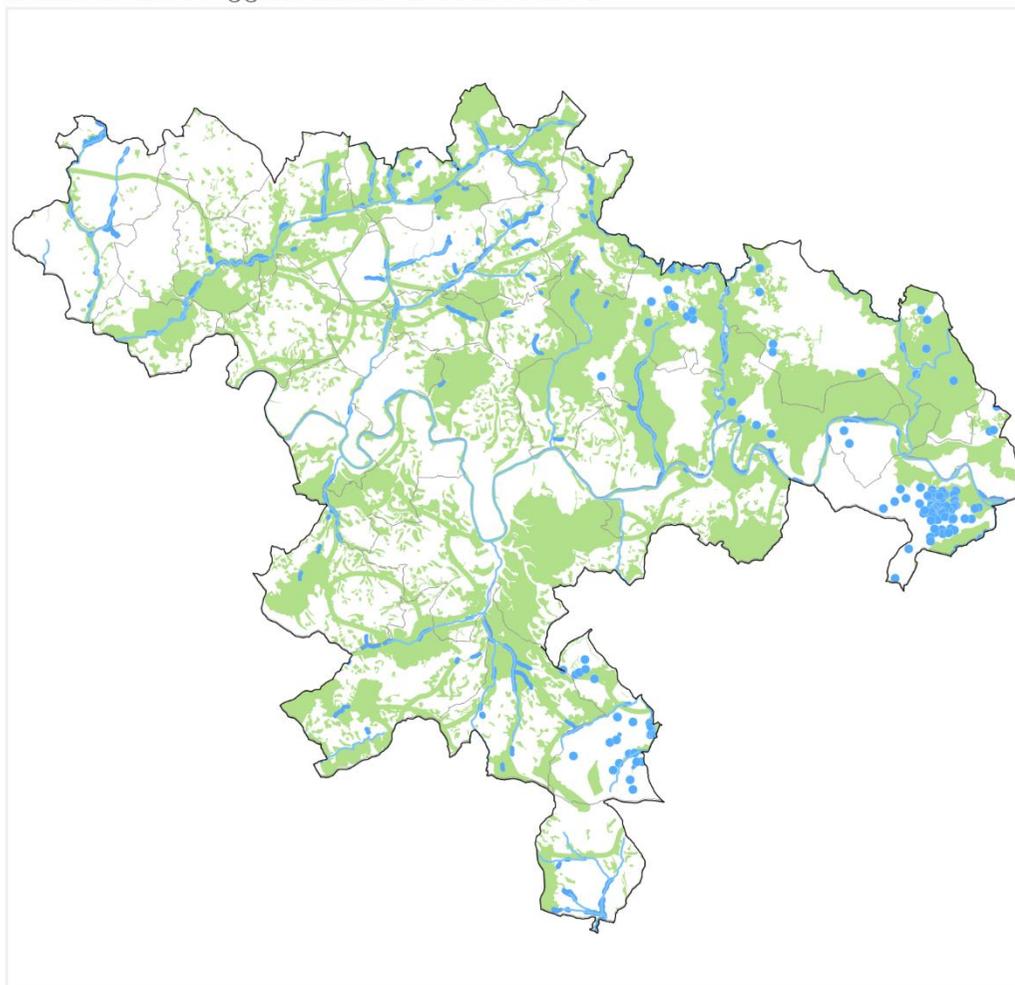
En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi du Grand Cahors identifie des secteurs à préserver au titre de leur rôle au sein de la Trame Verte et Bleue du territoire. Ces éléments constitutifs de la TBV et ses continuités écologiques sont repérés de façon surfacique (zones humides, continuités écologiques) ou ponctuelle (mares) sur le plan de zonage. Le règlement y associe des règles restrictives visant à limiter l'urbanisation et l'activité humaine de ces secteurs pour préserver leur fonctionnalité écologique. Au total, cette prescription au titre du L.151-23 du Code

de l'urbanisme représente 2134 éléments identifiés. Ces prescriptions traduisent les enjeux de préservation de la TVB en instituant des règles strictes de protection, différenciées pour être adaptées aux besoins de préservation de chaque type de milieu :

- les espaces contribuant aux continuités écologiques de la TVB,
- les zones humides du territoire,
- les mares.

## Éléments de trame verte et bleue à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme –

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



■ Éléments de trame verte à préserver  
(Réservoirs boisés, corridors écologiques, milieux ouverts...)

■ Zones humides

● Mares à préserver

**Éléments de repère**

□ Limites communales

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Août 2021  
Sources : © IGN, © DGFIP 2021

even  
CONSEIL

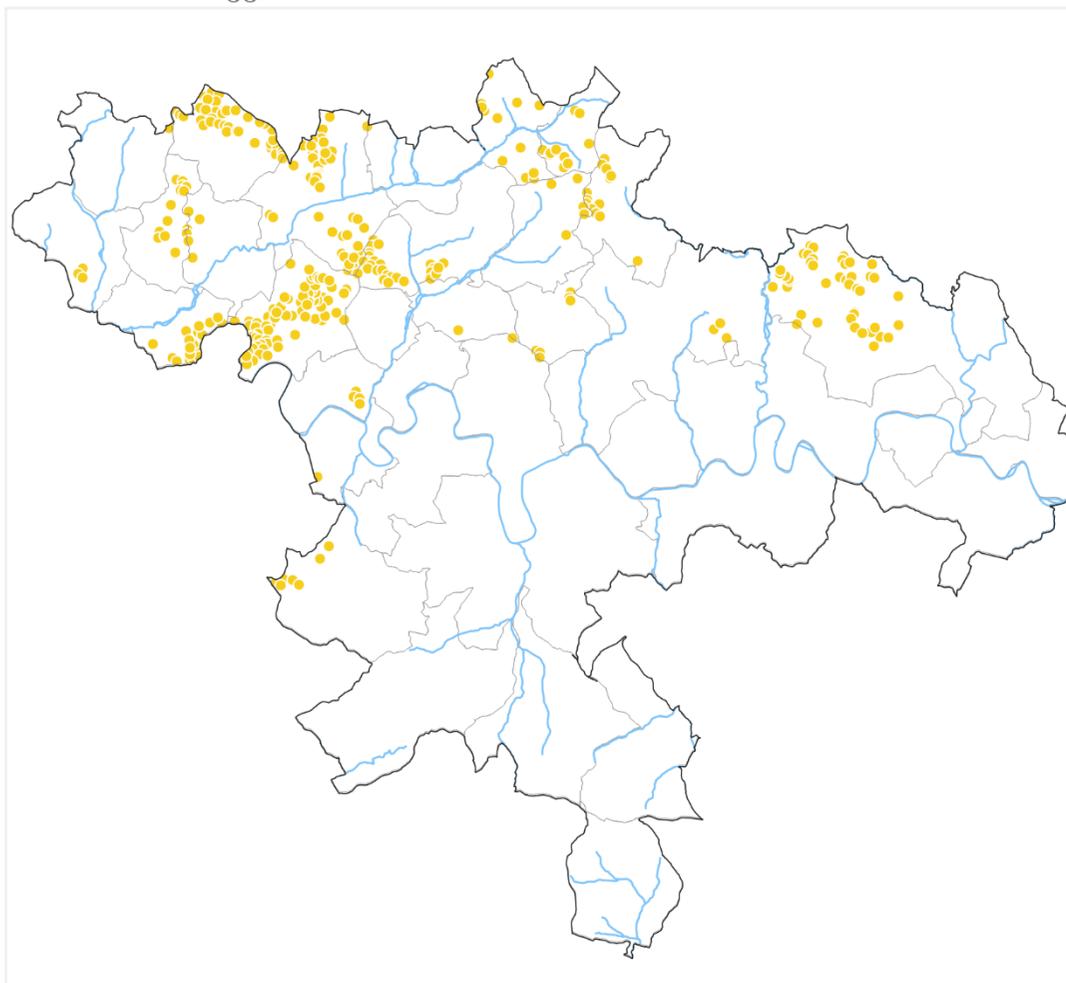
## ***10. Les prescriptions de préservation des ressources et prise en compte des risques au titre du R.151-31***

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi du Grand Cahors identifie des secteurs à préserver pour motifs de ressources et prise en compte des risques. En lien avec l'objectif du PADD, cette prescription graphique est utilisée par le PLUi du Grand Cahors pour préserver les dolines du territoire. Dépressions typiques du milieu karstique du Lot, les dolines représentent un enjeu de protection des ressources naturelles et notamment ressources en eau, de prise en compte des risques (possibilité d'effondrement) et un

rôle paysager et d'identité locale. Leur préservation est donc nécessaire. Le règlement graphique repère superficiellement les dolines du territoire : un rayon de 50 m a été établi autour du centre de chaque doline. Le règlement écrit fixe un cadre de préservation stricte (pas de modifications du sol naturel) et d'inconstructibilité (pas de travaux au cœur de la dépression ou sa périphérie). Au total, le PLUi identifie et protège 335 dolines sur l'ensemble du territoire intercommunal.

## Localisation des dolines

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



• Dolines

Éléments de repère

□ Limites communales

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Août 2021  
Sources : © IGN, © DGFIP 2021

even  
CONSEIL

# Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

Le PLUi du Grand Cahors s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Cahors et Sud du Lot. Il s'appuie donc sur ce dernier pour définir ses capacités et ses limites de développement.

## Un SCoT qui propose environ 460 hectares de foncier

### Environ 350 hectares pour le développement résidentiel

Le SCoT détermine une enveloppe foncière de 470 à 515 ha pour le développement résidentiel du Grand Cahors sur la période 2016-2034 (#P81 page 55 du DOO), soit 26 à 28 hectares par an. Or, le territoire n'a consommé que 24,5 hectares par an pour son développement résidentiel sur la période 2009 à 2019. Les capacités de développement résiduelles qu'offre le SCoT d'ici 2034 sont donc majeures.

En effet, en projetant cette consommation annuelle moyenne sur la période 2016-2022, il est estimé que le territoire du Grand Cahors a mobilisé environ 145 hectares sur les 470 à 515 hectares mobilisables au titre du SCoT. Ainsi, **il reste donc environ 325 à 370 hectares mobilisables à l'horizon 2034 pour le développement résidentiel.**

### Environ 110 hectares pour le développement économique

Le SCoT détermine également une enveloppe foncière à vocation économique de 152 ha entre 2017 et 2035 (#P24 page 21 du DOO), soit 8,4 hectares par an. Or, le territoire n'a consommé que 3,4 hectares par an pour son développement économique sur la période 2009 à 2019. Les capacités de développement résiduelles qu'offre le SCoT d'ici 2035 sont donc également majeures.

En effet, en projetant cette consommation annuelle moyenne sur la période 2016-2022, il est estimé que le territoire du Grand Cahors a mobilisé environ 17 hectares sur les 152 hectares mobilisables au titre du SCoT. Ainsi, il reste donc environ 135 hectares mobilisables à l'horizon 2035, dont 25 hectares de foncier prévus par le SCoT pour répondre aux besoins sur le site de Cahors Sud pour un horizon 2029-2035

Aussi, **il est évalué que le besoin foncier économique sur le Grand Cahors, au titre du SCoT est d'environ 110 ha pour l'horizon du PLUi.**

## PLUi qui modère les capacités de mobilisation du foncier du SCoT

Au regard de ces analyses, de la temporalité du SCoT par rapport à celle du PLUi et de la nécessaire limitation de la réduction de la consommation d'espace, **les possibilités de mobilisation du foncier pour le PLUi sont réévaluées à la baisse, en passant de 460 hectares à 350 hectares, toutes vocations confondues.**

C'est pourquoi le PADD du PLUi indique que « pourront être mobilisés au maximum 350 ha pour le développement résidentiel et

économique, pour les 10 prochaines années. ». **Cette capacité n'est donc pas un objectif mais une limite à ne pas dépasser.**

In fine, le PLUi prévoit une diminution élevée à hauteur de -70% des surfaces des zones à urbaniser (immédiate et différées) par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, soit un déclassement de 453 ha (646 ha de zones à urbaniser aux documents en vigueur contre 193 ha au PLUi). Ce bilan démontre l'effort réalisé par la collectivité pour s'inscrire dans le respect des objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

### *Un PLUi qui engage le territoire sur la trajectoire du ZAN*

La traduction réglementaire du PADD dans le règlement et les OAP laisse entrevoir une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 148,4 hectares, contre 242 hectares durant la période

2009-2019, soit une réduction de 38,7 % ce qui permet d'inscrire le territoire de la CAGC sur la trajectoire ZAN.

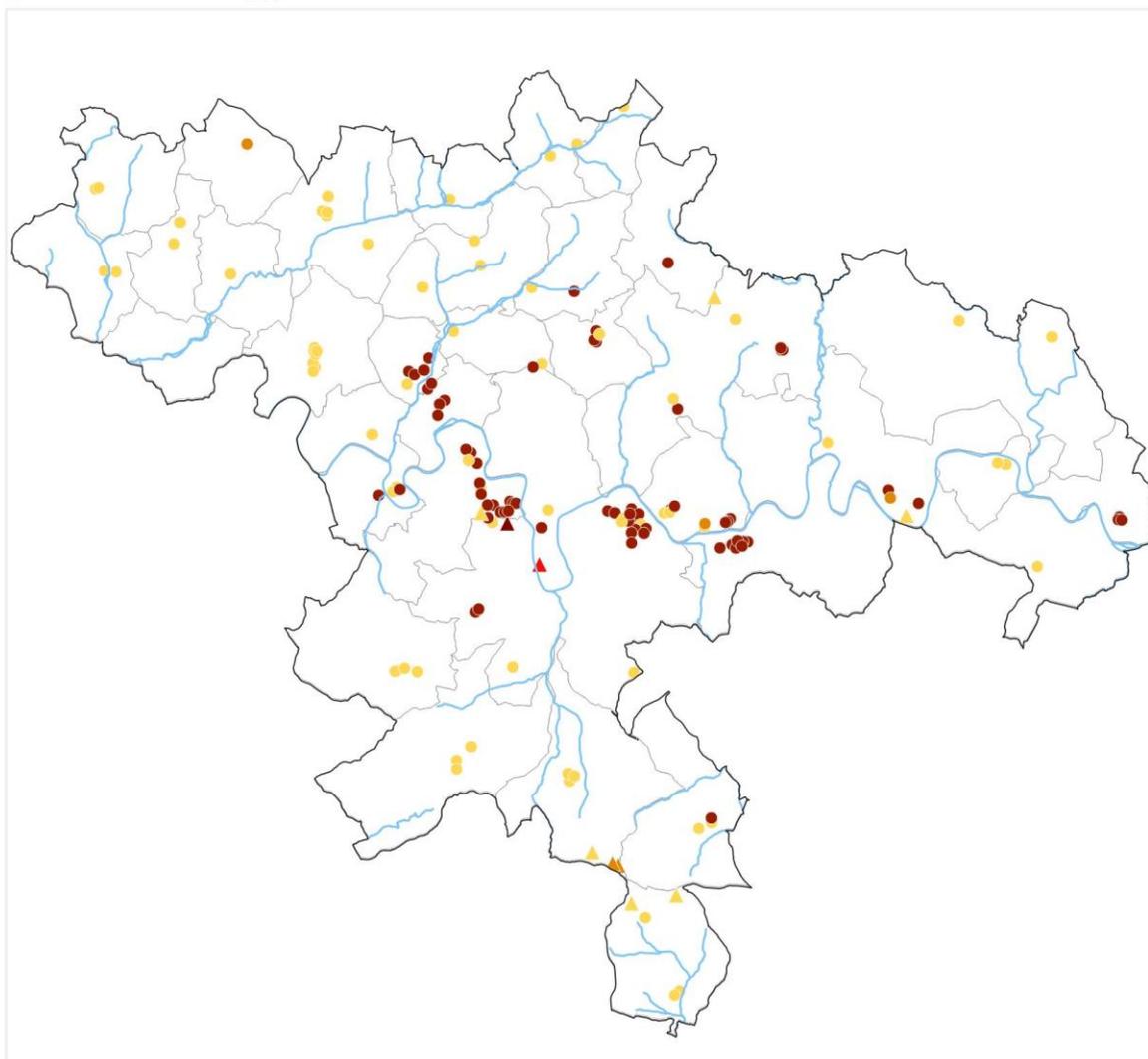
**Pour le seul développement résidentiel, la consommation pourrait atteindre 94,4 hectares, contre 187,3 hectares durant la période 2009-2019. Cela correspond donc à une réduction de 49,5%** ce qui est en total adéquation avec l'objectif fixé par le PADD qui consiste à « Réduire la consommation foncière de terres agricoles et naturelles de 45% pour le développement résidentiel par rapport à la décennie passée à l'échelle du Grand Cahors ».

Le tableau ci-après expose le bilan chiffré synthétique de la consommation d'espace engendrée par le PLUi :

Type de consommation d'espaces	Vocation mixte, résidentielle ou d'équipements publics	Vocation économique	TOTAL
1. Consommation dans les secteurs d'OAP des zones U et 1AU	93,8 ha	45,6 ha	<b>139,5 ha</b>
2. Consommation dans les zones d'urbanisation future 2AU	0 ha	6,1 ha	<b>6,1 ha</b>
3. Consommation dans les STECAL	0,6 ha	2,2 ha	<b>2,8 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>94,4 ha</b>	<b>53,9 ha</b>	<b>148,4 ha</b>

## Typologie des secteurs de développement

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors



### Secteurs englobés dans la tâche urbaine

- Secteurs à vocation mixte, résidentielle ou d'équipements
- ▲ Secteurs à vocation économique

### Secteurs de renouvellement urbain

- ▲ Secteurs à vocation mixte, résidentielle ou d'équipements

### Secteurs de restructuration urbaine

- Secteurs à vocation mixte, résidentielle ou d'équipements
- ▲ Secteurs à vocation économique

### Secteurs d'extension

- ▲ Secteurs à vocation mixte, résidentielle ou d'équipements
- Secteurs à vocation économique

### Éléments de repère

- Limites communales
- Limites intercommunales
- Cours d'eau

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2024  
Sources : © IGN, © DGFIP 2024



## V. Bilan de la production de logements et adéquation avec le besoin identifié au PADD

Au sein du PLUi, la production de logements est assurée de différente façon :

- par le biais des secteurs de projet soumis à OAP en zones urbaines et à urbaniser 1AU. Chaque secteur de projet est concerné par une programmation urbaine à respecter établissant une fourchette de logements à réaliser. Au total, l'ensemble des secteurs de projet résidentiels soumis à OAP (hors vocation économique donc) représentent 1230 à 1706 logements.
- par le biais du potentiel de densification ponctuel existant au sein des zones urbaines du PLUi. La surface des dents creuses et divisions parcellaires identifiées pour chaque commune est croisée avec la densité moyenne basse et haute attendue sur la commune concernée. Cette analyse permet d'évaluer une fourchette de logements potentiellement produits au sein de ce potentiel de densification (se référer aux tableaux), soit 501 à 631 ha sur l'ensemble des communes. Par ailleurs,, le potentiel des zones UN, malgré des surfaces importantes (18ha), est relativement négligeable (de l'ordre de 100 logements) au regard des contraintes géographiques et foncières de ces espaces.

- par le biais des changements de destination identifiés et autorisés au sein des zones agricoles et naturelles. Au total 329 changements de destination représentent de potentiels futurs logements.
- à noter que les changements de destination de constructions en zones urbaines ou encore la division de grands logements est permise dans le PLUi. Il est néanmoins impossible d'évaluer le potentiel de nouveaux logements que cela représenterait.

Au total, le projet de PLUi permet la production d'environ 2065 à 2671 logements, une fourchette cohérente avec l'objectif défini par le PADD. La majorité des logements à produire se situe dans le pôle urbain du territoire (44,5% à 45,4%). Il est à noter que la production de logements en potentiel de densification et en changements de destination est liée à la réalité propre à chaque commune : la répartition de cette production entre les communes et pôles du territoire dépend directement de cette réalité et non pas seulement des choix du PLUi (stock de constructions existantes répondant aux critères de changements de destination, emprises disponibles en densification...). Sur l'ensemble des logements produits dans des sites de projets soumis à OAP (U et 1AU), 52% à 53% sont produits

sur des secteurs de projet imbriqués dans l'enveloppe urbaine ou des secteurs de projet en restructuration urbaine.

	Secteurs de projet soumis à OAP		Potentiel de densification ponctuel		Changements de destination	TOTAL		TOTAL %	
	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute		Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute
<b>PÔLE URBAIN</b>	518	728	356	445	30	904	1203	44%	45%
<b>POLARITE EQUILIBRE</b>	68	94	11	13	20	99	127	5%	5%
<b>POLARITE SERVICES</b>	253	330	69	86	22	344	438	17%	16%
Commune rurale	391	554	70	92	257	718	903	35%	34%
	<b>1230</b>	<b>1706</b>	<b>506</b>	<b>636</b>	<b>329</b>	<b>2065</b>	<b>2671</b>		

## VI. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

Le projet de PLUi du Grand Cahors s'est attaché à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces. Le PLUi veille à limiter la consommation d'espaces par différents biais :

- Réduction de la consommation résidentielle et d'équipements publics de 49,5% par rapport à la décennie passée.
- Réduction de la consommation résidentielle, d'équipement et économique (dont tourisme) de 38,7 % par rapport à la décennie passée.
- Limitation de la taille et la capacité d'accueil des sites de STECAL par le règlement, notamment avec une emprise au sol strictement définie.
- Cadre réglementaire et choix d'urbanisation visant à favoriser la densification des espaces bâtis et le renouvellement urbain :
  - Mise en place d'un règlement des zones urbaines favorisant la densification (règles d'implantation souples des constructions, pas d'emprise au sol dans les zones urbaines mixtes ou à vocation résidentielle). A noter que le choix de ne permettre de nouvelles constructions en zones UN et UH pour optimiser l'espace.
  - Intégration de projets de renouvellement urbain : des sites de projet soumis à OAP ont été définis sur des sites déjà bâtis et artificialisés, afin de conduire à un projet de renouvellement urbain améliorant le cadre de vie et augmentant la densité résidentielle. A ce titre environ 10 ha ont été mobilisés.
  - Réalisation d'une analyse du potentiel de densification des espaces bâtis afin d'évaluer les surfaces mobilisables en densification avant d'étendre l'urbanisation sur le territoire.
  - Mobilisation des espaces libres au sein des tissus bâtis (potentiel de densification) et des constructions existantes :
    - Le PADD prévoit une mobilisation de logements vacants à hauteur de 130 à 170 logements, réduisant le besoin en nouvelles constructions pour assurer le développement du territoire.

**Sur l'ensemble des 2065 à 2671 logements projetés par le PLUi, 64,4% à 66,2% correspondent à des logements produits en densification ou renouvellement urbain** (potentiel de densification ponctuel des dents creuses et divisions parcellaires : 23,6% à 24,6% des logements produits), des

logements produits par changement de destination d'une construction existante (11% à 14,5% des logements produits), ou des logements produits dans des secteurs de projet soumis à OAP imbriqués c'est-à-dire complètement englobés dans l'enveloppe urbaine existante (ce qui correspond à de la densification, 50,0% à 50,3% des logements produits).

## *Partie 4*

*Analyse des incidences  
notables sur l'environnement et  
les mesures mises en œuvre  
pour les supprimer, les réduire  
ou les compenser*

# Chapitre 1. Méthode utilisée pour établir le rapport des incidences environnementales

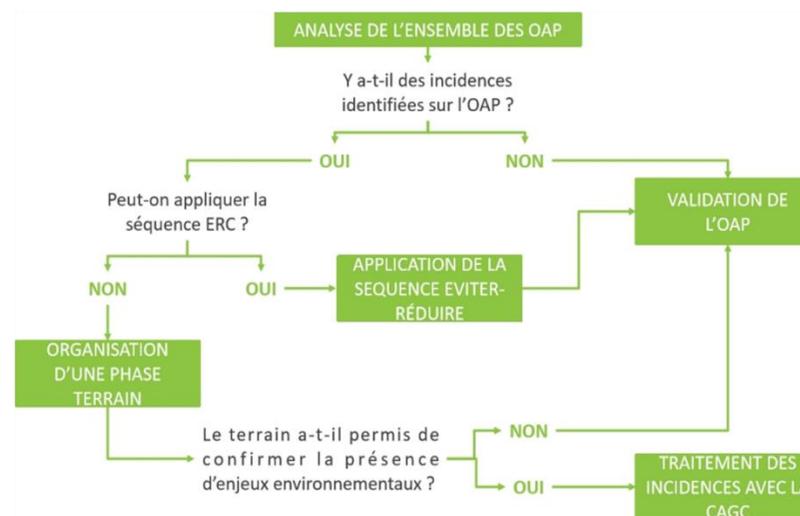
L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de l'élaboration du PLUi, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de propositions en termes de projet et de suivi des principes actés.

De nombreuses réunions de travail et de validation, mais aussi de concertation avec les services de l'Etat et la population ont été organisées tout au long de ces 6 années de procédure. Ont notamment été menées :

- Des réunions techniques en phase d'état initial de l'environnement pour cerner correctement les enjeux environnementaux
- Des réunions sur la prise en compte de l'environnement au sein des secteurs de développement et sur l'ensemble du territoire en phase de traduction réglementaire qui a nécessité de nombreux temps d'échanges techniques.

Les réunions de concertation et validation avec les élus, mais aussi de concertation avec le public ou les partenaires, ont été animées par les services du Grand Cahors.

## ETAPE n°7 (2019 à 2021)



*Exemple de travail itératif*

## Chapitre 2. Les incidences notables sur les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

### I. Un PLUi qui œuvre pour la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue

Le PLUi traduit réglementairement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. Ainsi, les éléments de trame Verte (pelouses sèches, prairies de fond de vallée, boisements de coteaux et milieux rocheux), les éléments de trame Bleue (zones humides, mares, , boisements au bord des cours d'eau) et les corridors écologiques sont localisés sur le règlement graphique par plusieurs prescriptions qui réglementent et protègent ainsi ces différents secteurs. De plus, le PLUi limite très fortement les possibilités de destruction d'éléments végétaux qui seraient inclus dans ces zones. Le règlement écrit associé à la trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU autorise uniquement les extensions et les annexes de bâtiments déjà existants (sous conditions de taille et d'emprise au sol limitée) et l'implantation d'équipements collectifs et de services publics. En zone A et N, le règlement autorise de plus l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers dans un rayon de 100m autour d'un bâti déjà existant.



Identification d'une pelouse sèche sur le règlement graphique du PLUi

La Trame Bleue du territoire est constituée de 5 sous-trames de milieux humides et aquatiques : Les sous-trames des zones humides (avérées et potentielles). Ces milieux ont été identifiés par la CATZH et ont été intégrés à la Trame Bleue du PLUi. Le PLUi recense 197 zones humides et occupe 252 ha de la surface totale du territoire. Elles sont très souvent associées au réseau hydrographique. Ces sous-trames sont identifiées et localisées sur le règlement écrit par un classement en zone A ou N associé à une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU zones humides.

Le règlement écrit associé à la trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU zones humides interdit les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous

travaux contrariant le régime hydrologique existant. Quelques exceptions sont possibles comme par exemple les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, des installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique.



Identification d'une zone humide sur le règlement graphique du PLUi

Le PLUi préserve également les éléments de nature ordinaire (arbres isolés, linéaires de haies, bosquets et petits boisements, etc.). Ces éléments sont en effet identifiés sur les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme éléments à sauvegarder, voire à renforcer.

Le PLUi traduit réglementairement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. Ainsi, les éléments de trame Verte (pelouses sèches, boisements de coteaux et milieux rocheux), les éléments de trame Bleue (zones humides, mares, prairies de fond de vallée, boisements au bord des cours d'eau) et les corridors écologiques

sont localisés sur le règlement graphique par une trame réglementaire qui autorise uniquement les extensions et les annexes de bâtiments déjà construits. De plus, le PLUi limite très fortement les possibilités de destruction d'éléments végétaux qui seraient inclus dans ces zones.

Le PLUi préserve également les éléments de nature ordinaire (arbres isolés, linéaires de haies, bosquets et petits boisements, etc.). Ces éléments sont en effet identifiés sur les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme éléments à sauvegarder, voire à renforcer.

## II. Un projet qui limite la fragmentation des milieux naturels du territoire

Afin de limiter la fragmentation des milieux naturels du territoire, le PLUi positionne majoritairement les nouvelles zones de projet dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci. De plus, il pérennise les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire en leur dédiant un zonage spécifique (espaces agricoles en zone A et espaces naturels et forestiers en zone N) associé à un règlement très limitant pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations.

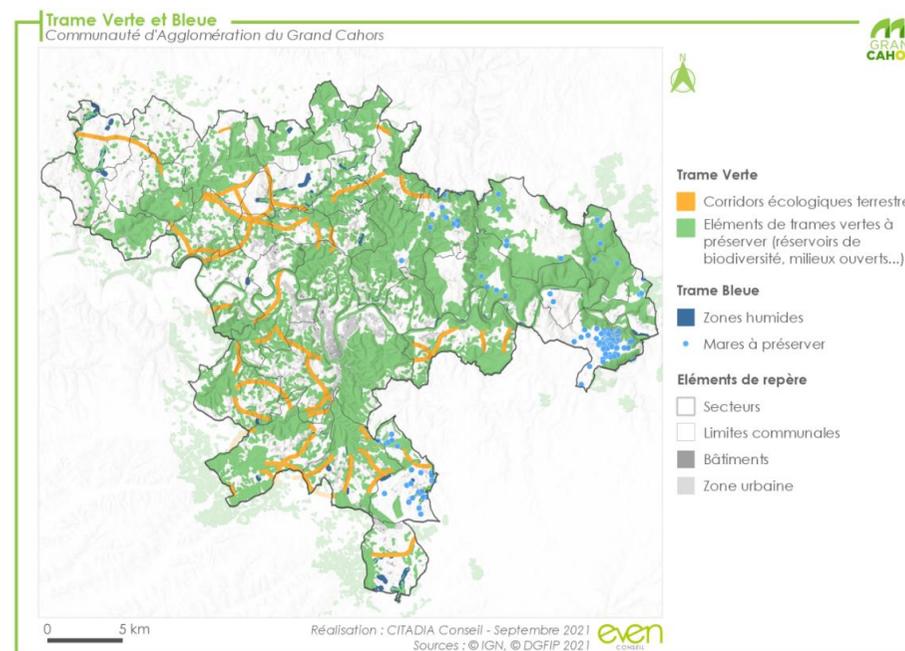
Enfin, le PLUi veille à perméabiliser les espaces urbanisés, notamment en imposant des surfaces laissées libres et en encourageant leur traitement en espaces verts.

## Chapitre 3. Les incidences notables sur les paysages et le patrimoine du territoire

### I. Un PLUi qui œuvre pour la préservation des sites et paysages naturels

Afin de limiter la fragmentation des milieux naturels du territoire, le PLUi positionne majoritairement les nouvelles zones de projet dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci. De plus, il pérennise les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire en leur dédiant un zonage spécifique (espaces agricoles en zone A et espaces naturels et forestiers en zone N) associé à un règlement très limitant pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations.

Enfin, le PLUi veille à perméabiliser les espaces urbanisés, notamment en imposant des surfaces laissées libres et en encourageant leur traitement en espaces verts.



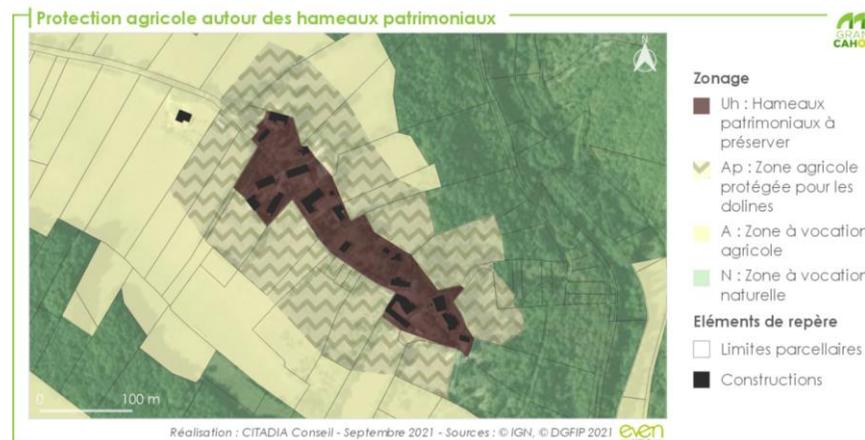
Localisation des corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue du PLUi.

## II. Un PLUi qui favorise les espaces urbains de qualité

Afin de garantir une cohérence de l'ensemble urbain, le règlement écrit du PLUi intègre des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et installations (chapitre II du règlement écrit). Ces dispositions réglementaires précisent notamment les caractéristiques des volumes des constructions extensions et annexes, des toitures, des façades et des ouvertures et ont été adaptées pour chaque sous-zonage.

Ce chapitre du règlement écrit prescrit également la gestion des espaces libres et des abords des constructions. Il impose notamment le traitement paysager des façades de parc de stationnement et des entrées des espaces de stationnement, le traitement des espaces non-imperméabilisés en espaces verts (en zone U), les caractéristiques architecturales des clôtures et portails, etc. Le règlement écrit précise également que les éléments de végétation existants devront être conservés autant que possible.

Par ailleurs, le PLUi localise sur le règlement graphique les espaces de centres-bourg patrimoniaux par un zonage UA (et UA1 pour le centre-ville de Cahors). De la même manière, le PLUi localise les hameaux anciens non agricole avec un intérêt architectural et patrimonial avec un zonage UH. Les abords de ces hameaux patrimoniaux sont également protégés par un zonage spécifique Ap.



Localisation et protection d'un hameau patrimonial sur le règlement graphique du PLUi

## III. Un PLUi qui protège les éléments patrimoniaux du territoire

Le PLUi identifie des **éléments de patrimoine bâti**, qu'il identifie sur le **plan de zonage par une trame réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**. Sont ainsi identifiés :

- Des **éléments de patrimoine industriel** (gare, savonnerie, tuilerie, ancienne scierie, cheminée, usine électrique, ponts, etc), **d'autres éléments de patrimoine bâti** (anciens bâtiments publics, chapelles, châteaux, corps de ferme, église, hameaux patrimoniaux, maisons, moulins, tours, etc) et des **éléments de patrimoine vernaculaire** (abreuvoir, abris, bergeries, calvaires, cazelles, fours, gariottes, lavoirs, pigeonniers, etc). Le règlement écrit du PLUi précise que la **destruction** de ces éléments est **interdite**. De plus, les opérations de rénovation

sur ces éléments devront conserver leur architecture originelle ;



Identification d'un élément de patrimoine industriel sur le règlement graphique

- Des **éléments de patrimoine liés à l'eau** (fontaines, puits, mares bâties, citernes, etc). Le règlement écrit précise que toute opération de **remblais, déblais, affouillement, exhaussement** des sols et tous autres travaux qui pourraient impacter le fonctionnement de l'élément est **interdit** ;



Identification d'un élément de patrimoine lié à l'eau sur le règlement graphique

- Des **éléments de patrimoine archéologique** (aqueduc gallo-romain, borne Desplat, dolmen, ruine, stèle, etc.). Le règlement écrit du PLUi précise que le **déplacement** et la **modification** des éléments identifiés est **interdit**.



Identification d'un élément de patrimoine archéologique sur le règlement graphique

Ainsi, c'est environ **1 146 éléments de patrimoine bâti** recensés et protégés par le PLUi.

Le PLUi identifie sur son règlement graphique des **bâtiments éligibles au changement de destination** par une **trame réglementaire** au titre des articles **L. 151-11-2 et R. 151-35 du Code de l'Urbanisme**. Les bâtiments concernés étaient **majoritairement à usage agricole** et possède une **valeur patrimoniale**. Permettre leur changement de vocation permet de pérenniser des éléments de patrimoine bâti identitaire.

Le règlement écrit précise que le changement de destination **ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère** du

**site.** Le changement de destination est également conditionné par la **capacité des réseaux** existants.

Au total, **329 bâtiments éligibles au changement de destination** ont été identifiés sur le territoire.



*Identification d'un bâtiment éligible au changement de destination sur le règlement graphique*

# Chapitre 4. Les incidences notables sur la ressource en eau

## I. L'alimentation de l'eau potable

Le règlement écrit précise que toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Afin de faciliter ce raccordement, le PLUi positionne ces zones de développement majoritairement en densification ou en extension directe, ce qui permet de limiter les travaux sur le réseau et donc de limiter les pertes de la ressource.

## II. L'assainissement

Le règlement écrit précise que si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC du grand Cahors, annexé au PLUi. De plus, si les constructions sont situées dans le zonage d'un schéma d'assainissement collectif public, les installations d'assainissement autonomes doivent être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées ultérieurement au réseau public.

Le règlement précise enfin que l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières,

fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

## III. La gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit du PLUi précise que tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les eaux pluviales seront alors rejetées dans le domaine public, en respectant les conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation, précisées dans le **schéma d'assainissement pluvial et le règlement de service annexé au PLUi**.

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Lorsqu'un dispositif d'infiltration des eaux pluviales est exigé, les techniques alternatives seront de préférence utilisées. Certaines techniques alternatives, telles que la mise en place de noues paysagères, sont déclinées dans le schéma des OAP de secteur. 24 emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement des eaux pluviales.

# Chapitre 5. Les incidences notables sur la consommation d'énergie et la lutte contre le changement climatique

## I. La rénovation du bâti ancien

La réhabilitation de logements vacants est un objectif important décliné dans le PADD. Cette mesure permet de réinvestir des habitations existantes et donc de limiter la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières. Cependant, les logements vacants se trouvent principalement en centre-bourg, car ceux-ci ne répondent plus aux besoins actuels des ménages (distribution des pièces, luminosité, etc). De plus, leur ancienneté limite fortement leur performance énergétique.

Le *Guide des constructeurs et des aménageurs* émet des **recommandations** pour **réhabiliter un bâti ancien** (paragraphe 5.2) ou pour **améliorer les performances énergétiques d'une habitation** (paragraphe 5.5). Il est ainsi recommandé l'installation de **panneaux photovoltaïque en toiture** pour de l'autoconsommation, **d'isoler les combles et les planchers**, de **changer les menuiseries** pour du double vitrage, d'installer une VMC, de changer les **modes de chauffage du bâtiment**, etc.

## II. Des nouvelles constructions et installations performantes énergétiquement

Dans l'article II-2, le règlement écrit du PLUi impose le respect des **principes du bioclimatisme** pour les nouvelles constructions, sauf impossibilité technique. Le *Guide des constructeurs et des aménageurs* précise ces principes : forme compacte des bâtiments, ouvertures à privilégier au sud, organisation des pièces selon leur fonction, etc.

## III. l'implantation de nouveaux dispositifs de production d'énergie renouvelable

Le PLUi encourage l'**implantation de panneaux solaires sur toiture** à certaines conditions. Le règlement écrit précise en effet que :

- « Les dispositifs techniques (VMC, climatisation) et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés sous réserve d'une bonne

intégration paysagère et architecturale. Ils doivent être habillés ou intégrés dans le volume bâti »;

- Dans les zones U et AU, les installations de panneaux solaires au sol dédiés à l'autoconsommation sont admis sur des surfaces limitées (5% des espaces verts) pour préserver la place de la végétation ;
- La mise en place d'un **dispositif de production d'énergie renouvelable** (ou d'un dispositif d'isolation du bâtiment) est **obligatoire** pour les **nouvelles constructions** à usage de logement collectifs pour plus de 10 logements, les **hébergements** de plus de 20 chambres ou pour toute construction de plus de **500m<sup>2</sup>**.

Par ailleurs, le « Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires » (publié en 2023 par le Ministère de la Culture, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la Transition énergétique) est annexé au règlement.

**Ces mesures encadrent l'implantation de panneaux photovoltaïques et permettent leur bonne intégration paysagère.**

## **Chapitre 6. Les incidences notables sur la gestion des déchets**

### ***I. Un PLUi qui prend en compte la bonne gestion des déchets***

Le PLUi ne peut pas agir directement sur le contrôle de la production de déchets. Il met cependant en place des mesures lui permettant de prendre en compte la filière de collecte en amont, dans les projets d'aménagements.

Il impose en effet la mise en place d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif dans les opérations de plus de 5 logements. Le Guide des constructeurs et aménageurs recommande également d'intégrer les points de collecte des déchets dans la réflexion globale de l'aménagement d'un site.

## **Chapitre 7. Les incidences notables sur l'exploitation du sous-sol**

### *I. Un PLUi qui inclut la gestion et le fonctionnement des carrières dans son projet*

Le PLUi prend en compte les carrières actuellement en activité. Celles-ci sont intégrées dans un zonage spécifique Nc (zone naturelle dédiée aux activités de carrières) ou sont spécifiquement autorisés les bâtiments industriels nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière.

## Chapitre 8. Les incidences notables sur l'exposition des populations aux risques et aux nuisances

De par son relief et sa géomorphologie, le territoire du PLUi est exposé aux risques naturels. Il présente une vulnérabilité marquée concernant les risques liés au sol (mouvements de terrain, retraits et gonflements des argiles, ...) aux plantations (feux de forêts) et au réseau hydrographique (inondations, crues).

### I. Le risque inondation

La prise en compte des PPRi existants mais également de la Carte Informatrice des Zones Inondables permet l'évitement des zones soumises au risque inondation dans les choix d'aménagement. Cette mesure permet également la protection des zones d'expansion de crues : en effet, celles-ci sont localisées dans les PPRi et classée en zone verte inconstructible. Ces zones laissées libres jouent un rôle tampon et favorisent l'infiltration des eaux de crues.

le PLUi prend en compte la bonne gestion des eaux de pluie dans son projet (article III.2). En effet, le règlement écrit précise que tout terrain doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les eaux pluviales devront être récupérées puis conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

### II. la lutte contre les incendies

Le territoire possède une importante couverture boisée. Ainsi, le PLUi prescrit dans son règlement écrit (article III.1) le respect d'un gabarit suffisant pour **l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours** pour les voies desservant les terrains.

Le PLUi positionne également de nombreux **emplacements réservés** pour l'implantation d'équipements pour la **défense incendie** : bache à eau, citerne souple, borne, etc. **En effet, 49 sont dédiés à la défense incendie.**

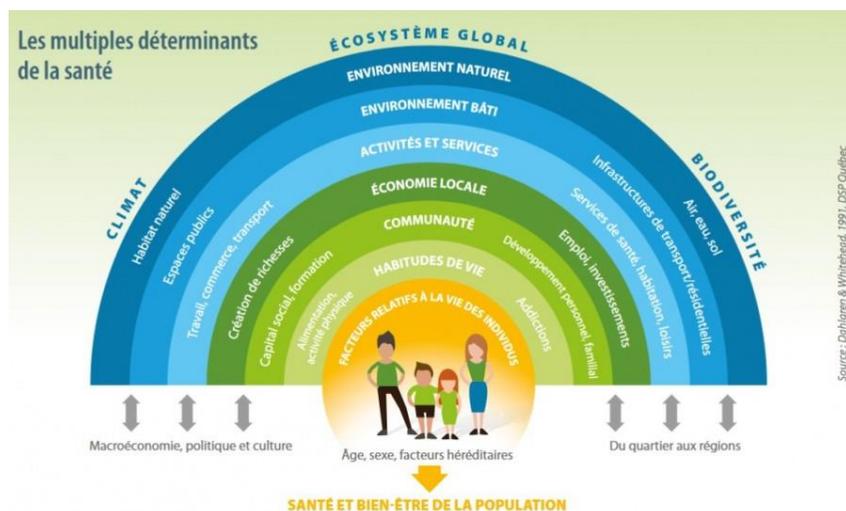
### III. Les secteurs à proximité des dolines

Par son contexte géomorphologique, le territoire compte de nombreux secteurs de **dolines** qui constituent un **risque important** pour les populations (risque d'effondrement du sol). Ces dolines et leurs abords ont été identifiées sur le document graphique par un **zonage A** associé à une **trame réglementaire au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme qui prescrit une inconstructibilité totale sur ces secteurs.**



# Chapitre 9. Les incidences notables sur la santé et l'environnement

l'accès aux espaces de nature, le PLUI favorise une meilleure prise en compte des enjeux santé environnement.



Selon l'OMS, « la santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité » (OMS, 1946). Ses aspects physique, mental et social sont intimement liés aux facteurs biologiques et génétiques mais également aux facteurs environnementaux, socio-économiques et géographiques, affectant la vie d'un individu. Ces facteurs sont appelés « déterminants de la santé ».

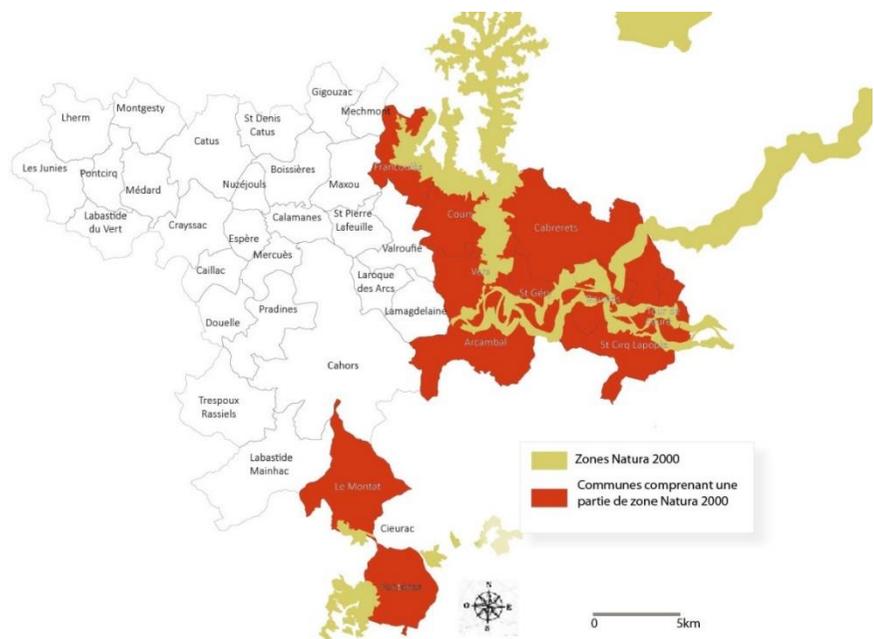
Ainsi à travers la prise en compte de l'exposition des populations aux risques et nuisances, l'intégration des modes de déplacement doux,

## ***Partie 5***

# ***Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000***

# Chapitre 1. Présentation des sites Natura 2000

11 communes du territoire du Grand Cahors comptent des sites Natura 2000. Le territoire du Grand Cahors compte **4 sites relatifs à la directive**



Communes du Grand Cahors impactées par des zones Natura 2000 - Source : Mipygé

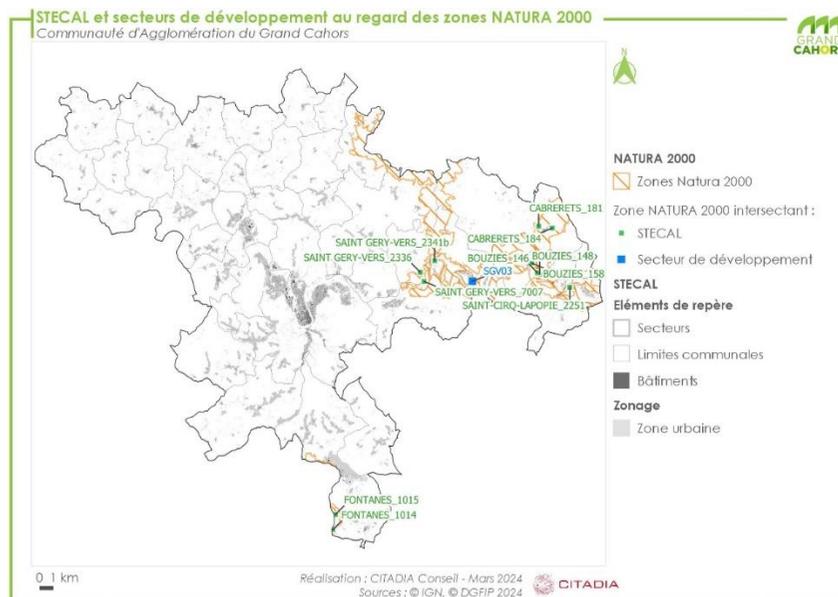
« **Faune-Flore-Habitats** », mais aucun site se rapportant à la directive « Oiseaux » n'est recensé.

- **Vallée de la Rauze et du Vers et vallons tributaires** : le site englobe l'ensemble du linéaire du Vers et de la Rauze, presque jusqu'à la confluence avec le Lot. Le périmètre comprend également les versants des rivières, mais déborde peu sur le Causse. Le site couvre une superficie de 4800 hectares. Il est un refuge pour 12 espèces d'intérêt communautaire et protège 11 habitats d'intérêt communautaire, dont 6 prioritaires. Les communes du territoire du Grand Cahors concernées par ce site sont : **Francoulès, Cours, Cabrerets et Vers.**
- **Moyenne vallée du Lot inférieur** : ce site est riche d'une grande diversité de milieux et de paysage, en effet il recouvre à la fois une partie de la vallée du Lot et les versants qui l'accompagnent. Le Lot a creusé sur cette partie du territoire une large vallée dans un solide calcaire jurassique, bordée d'imposantes falaises recouvertes d'une couverture boisée, essentiellement composée par la chênaie pubescente subméditerranéenne et offrant une grande diversité d'habitats rocheux. La biodiversité du site est importante, c'est un site d'intérêt majeur notamment par la présence de 3 odonates d'intérêt communautaire protégés. Le site couvre 2 554 hectares, on y trouve 17 habitats d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires et 17 espèces d'intérêt communautaire. Les communes du territoire du Grand Cahors concernées par ce site sont : **Arcambal, Bouziès, Vers, Saint-Cirq-Lapopie, Saint-Géry et Tour-de-Faure.**

- **La basse vallée du Célé** : couvre la partie aval du Célé sur 42 km jusqu'à la commune de Bouziès. Il comprend le lit de la rivière et les versants boisés et falaises qui le bordent sur une largeur de 1 à 2 km. Il comprend des milieux naturels très divers : landes et pelouses, habitats rocheux, prairies de fond de vallée et milieux aquatiques du Célé. C'est un site de 4 708 hectares, qui comprend 15 habitats d'intérêt communautaire, dont 4 prioritaires et qui abrite 18 espèces d'intérêt communautaire. Les communes du territoire du Grand Cahors concernées par ce site sont : **Bouziès et Cabrerets**.
- **Pelouses et Serres du Quercy Blanc**, sous site Serres de Saint-Paul-de-Loubressac, de Saint-Barthélémy et Causse de Pech Tondu : C'est un site à forte valeur patrimoniale du fait de la forte présence de grands ensembles de pelouses sèches et de landes calcicoles, maintenue par l'existence d'une activité pastorale extensive traditionnelle. Sur ce site préservé se développent des espèces remarquables d'orchidées et de papillons notamment. 8 habitats d'intérêt communautaire, dont 4 prioritaires représentent 60% de la totalité de ce site de 832 hectares, qui abrite 2 espèces d'intérêt communautaire : l'écaille chinée et le Damier de la Succise. Les communes du territoire du Grand Cahors concernées par ce site sont : **Fontanes et Le Montat**.

## Chapitre 2. Évaluation des incidences du règlement graphique et écrit sur les sites Natura 2000

Le PLUi de Cahors compte seulement 11 STECAL intersectant des sites du réseau Natura 2000. 6 STECAL sont entièrement inclus dans une ZSC. Il s'agit des STECAL : CABRERETS\_181, BOUZIES\_146, BOUZIES\_148, CABRERETS\_184, FONTANES\_1014 et FONTANES\_1015.



Localisation de la zone de développement et des STECAL impactant potentiellement des sites du réseau Natura 2000

Concernant les possibles incidences indirectes que pourraient avoir les STECAL, elles sont fortement limitées par les mesures recommandées dans le cadre de l'évaluation environnementale et intégrée dans le règlement écrit du PLUi. Cela concerne notamment la gestion des eaux usées et des eaux pluviales mais également une limitation de l'emprise bâtie pour garantir une faible imperméabilisation de l'ensemble des STECAL du PLUi. Le règlement écrit veille également au maintien des arbres existants voire à leur remplacement avec des essences locales en cas d'impossibilité de les maintenir. Le règlement impose également un traitement préalable des eaux pluviales avant rejet au niveau des STECAL Nx pour limiter les potentielles impacts que pourraient avoir ces activités économiques.



## *Partie 6*

# *Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur*

Les choix d'aménagement effectués dans le PLU font écho aux objectifs fixés dans plusieurs documents d'orientation d'ordre supérieur et s'inscrivent dans leur continuité en les déclinant à l'échelle du territoire.

Ainsi, les mesures du PLUi doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cahors et sud du Lot – *approuvé en 2019* ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie – *en cours*;

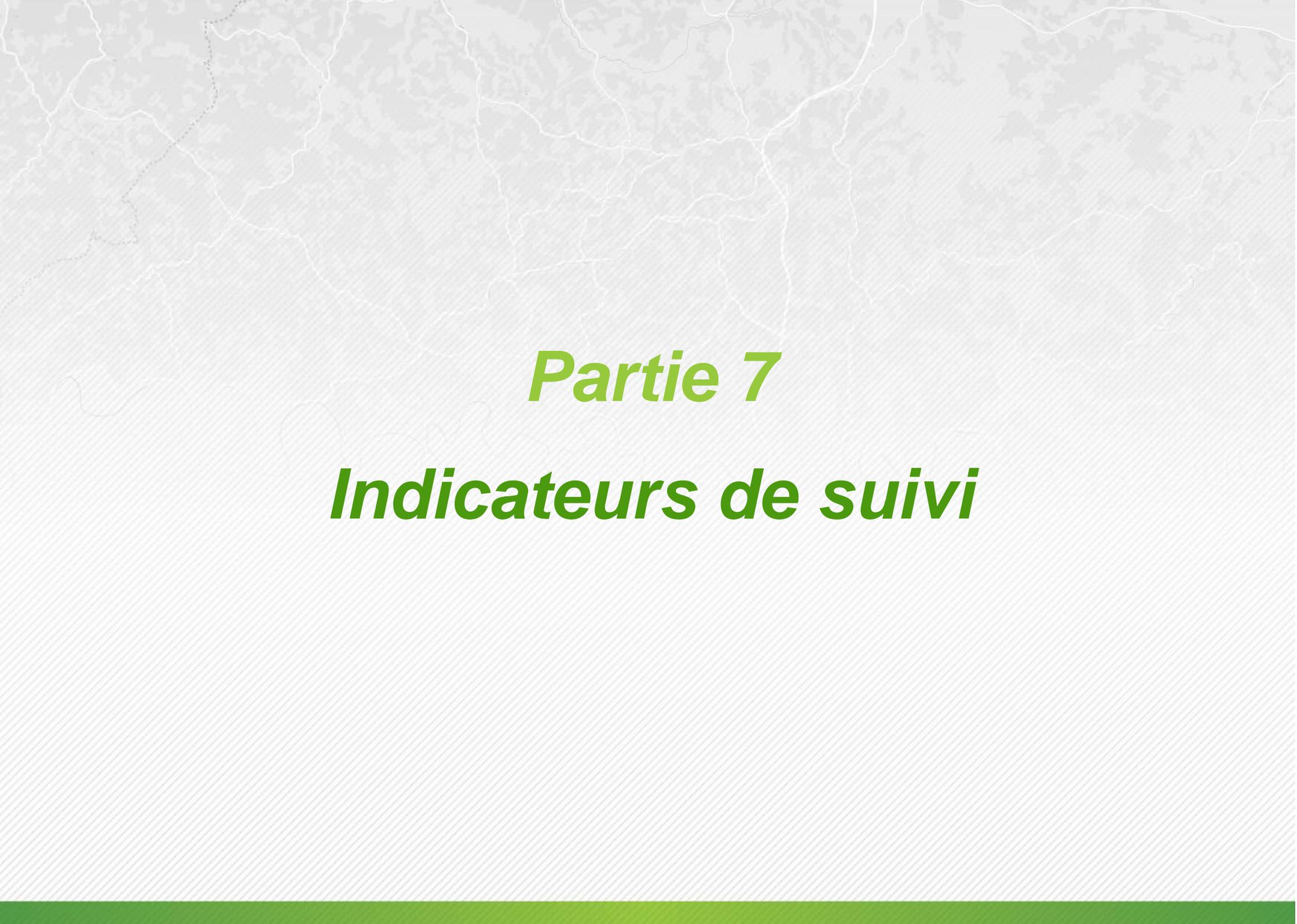
Le PLUi s'attache à vérifier la traduction de l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCOT mais aussi les orientations et règles du SRADDET.

En effet, L'armature territoriale multipolaire du territoire définie dans le PADD s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT de Cahors et Sud du Lot. Ce choix vise à assurer la traduction du projet du SCoT à travers le PLUi. Il reconnaît l'organisation multipolaire existante du territoire, atout mis en évidence dans le diagnostic.

En cohérence avec l'armature du PADD du PLUi et celle SCoT Cahors et Sud du Lot, il est fixé pour objectif l'accueil de nouveaux logements sur ce site stratégique du Sud du territoire intercommunal, afin d'assurer un développement résidentiel à proximité des aménités urbaines, des équipements et des emplois nombreux présents sur les communes concernées (Cieurac, Le Montat et Fontanes).

Concernant volet environnement, la trame Verte et Bleue du PLUi reprend les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du SCoT. Celle-ci identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors de milieux secs et de milieux humides et aquatiques. Le projet de PLUi s'est attaché à identifier et localiser ses éléments sur le règlement graphique et à les protéger par des prescriptions réglementaires adaptées.

Aussi, il apparaît que le PLUi est compatible avec le SCoT et intègre l'ensemble des objectifs et orientations des documents programmatiques et stratégiques extraterritoriaux.

The background of the slide features a light gray map of the African continent with white outlines of countries. A solid green horizontal bar is positioned at the bottom of the slide.

## ***Partie 7***

# ***Indicateurs de suivi***

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble	Organisation territoriale	1.1	Affirmation de l'organisation territoriale multipolaire	I.1	À chaque évaluation	PADD PLUi Grand Cahors	PADD PLUi Grand Cahors I.1	Respect et articulation de l'organisation territoriale présentée dans le PADD
	Paysage	1.2	Intégration architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments	I.2	À chaque évaluation			Préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère
				I.3				
		1.3	Intégration de coupures urbaines et d'espaces tampons	I.2 I.3 III.2	À chaque évaluation			Préservation des espaces tampons à proximité des espaces urbanisés
	Consommation foncière	1.4	Réduction de la consommation foncière	I.2 I.3 III.3	Annuelle	Sitadel, Services ADS	Réduction de 45% de la consommation foncière résidentielle Mobiliser au maximum 350 ha toutes vocations sur les dix prochaines années	Réduction de la consommation foncière de terres agricoles et naturelles de 45% pour le développement résidentiel par rapport à la décennie passée à l'échelle du Grand Cahors Engendrer une consommation foncière toutes vocations confondues de maximum 350 ha
Mobilité	1.5	Développement des transports alternatifs à la voiture	I.5	À chaque évaluation	Grand Cahors		Nombre d'aires de covoiturages ou de parcs	

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
								multimodaux créés
		1.6	Linéaire de pistes cyclables et de cheminements doux	I.2 I.5	À chaque évaluation	Grand Cahors		Evaluation de l'évolution du linéaire de pistes cyclables et de cheminements doux
	<i>Numérique</i>	1.7	Nombre de foyers raccordés au Très Haut Débit	I.6	À chaque évaluation	Agence du numérique		Déploiement du très haut débit sur l'ensemble des communes du territoire et des espaces d'activités
Disposer d'une offre d'habitat attractive	<i>Production de logements</i>	2.1	Nombre de logements produits par an	II.1	Annuelle	INSEE, Sitadel	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Respect de l'objectif de 250 logements produits par an
		2.2	Répartition de la production de logements : -Sur le pôle urbain -Sur les pôles d'équilibre -Sur les pôles de services -Sur les autres communes	II.1	Annuelle	INSEE, Sitadel	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Répartition de la production de logements : 56 à 60% pôle urbain - 4 à 6% pôles d'équilibre - 10 à 12 % pôles de services - 24 à 26 % autres communes
	<i>Résidences principales</i>	2.3	Nombre de résidences principales produites par an	II.1	Annuelle	INSEE, Sitadel	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Maintien du ratio résidences principales/résidences secondaires : 210 à 230 résidences principales produites par an

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
	<i>Résidences secondaires</i>	2.4	Nombre de résidences secondaires produites par an	II.1	Annuelle	INSEE, Sitadel	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Maintien du ratio résidences principales/résidences secondaires : 20 à 30 résidences secondaires produites par an
	<i>Vacance</i>	2.5	Nombre de logements vacants réhabilités par an	II.1	Annuelle	INSEE, Sitadel	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Respect de l'objectif de 130 à 170 logements réhabilités par an
		2.6	Nombre de logements produits en réhabilitation dans les centres-villes et centres-bourgs	I.3 II.2 II.3	Annuelle	Sitadel, Services ADS		Respect des objectifs fixés en terme de réhabilitation sur ces espaces en centralité
	<i>Accessibilité et mixité sociale</i>	2.7	Nombre de logements à caractère social produits sur le pôle urbain et les pôles d'équilibre et de services	II.3	Annuelle	RPLS	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Respect des objectifs de mixité sociale évoqués par le PLUi
		2.8	Mixité des programmes à l'échelle immobilière et à l'échelle des opérations d'urbanisme	II.3	À chaque évaluation	Autorisation d'urbanisme, services ADS		Mise en place d'opérations immobilières allant dans le sens de la mixité sociale
	<b>Dynamiser le tissu économique</b>	<i>Équipements et services</i>	3.1	Taux d'équipements de proximité et intermédiaires sur toutes les communes	III.1 II.4	Annuelle	BPE	Diagnostic PLUi Grand Cahors

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
		3.2	Taux d'équipements supérieurs dans le pôle urbain ou sur les pôles d'équilibre	III.1 II.4	Annuelle	BPE	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Maintien ou développement du taux d'équipements "supérieur" par commune
	Développement des activités	3.3	Développement des zones d'activités existantes	III.1	Annuelle	Sitadel, Services ADS	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Nombre de permis de construire accordés sur les zones d'activités
		3.4	Développement mesuré des activités situées en dehors des zones d'activités et des centralités	III.1	Annuelle	Sitadel, Services ADS		Limitation du nombre de permis de construire accordés à vocation économique hors des zones d'activités et des centralités
	Tourisme	3.5	Nombre d'hébergements touristiques	III.3	Annuelle	Sitadel, Services ADS	Diagnostic PLUi Grand Cahors	Développement de l'offre d'hébergement touristique
	Agriculture	3.6	Occupation agricole des sols	III.4	Rythme du RPG	RPG	Diagnostic agricole PLUi Grand Cahors	Quantification et évolution des surfaces déclarées comme agricoles/de la SAU dans le recensement général agricole
		3.7	Surfaces des espaces agricoles consommés en vue de l'urbanisation	III.4	Rythme du RPG	RPG	Diagnostic agricole PLUi Grand Cahors	Evaluation de la consommation des espaces agricoles pour l'urbanisation
		3.8	Surfaces agricoles préservées de l'urbanisation	III.4	Rythme du RPG	RPG	Diagnostic agricole PLUi	Evaluation des espaces agricoles protégés par un zonage correspondant

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
							Grand Cahors	dans les documents d'urbanisme
Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement	Eau	4.1	Moyens mobilisés pour préserver les captages d'eau potable	IV.1	À chaque évaluation	Grand Cahors	Diagnostic agricole PLUi Grand Cahors	Préservation des captages d'eau en eau potable
		4.2	Développement de systèmes de gestion des eaux pluviales et de ruissellement	IV.1	À chaque évaluation			Déploiement de systèmes de gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur les nouveaux projets d'aménagement et de construction
	Risques	4.3	Limitation de l'imperméabilisation des sols	IV.1 IV.2	À chaque évaluation			
		4.4	Nombre de projets réalisés dans les secteurs à risque	IV.2	À chaque évaluation	Sitadel, Services ADS		Limitation du nombre de projets réalisés dans les secteurs représentant un ou plusieurs risques
	Biodiversité	4.5	Localisation, délimitation et superficie des réservoirs de biodiversité	IV.3	À chaque évaluation	TVB	EIE Grand Cahors	Analyse de la compatibilité du projet d'urbanisme avec les réservoirs délimités
		4.6	Localisation, délimitation et superficie des corridors écologiques	IV.3	À chaque évaluation	TVB	EIE Grand Cahors	Analyse de la compatibilité du projet d'urbanisme avec principes de corridors

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
	Déchet	4.7	Localisation, traduction et emprise des coupures d'urbanisation	IV.3	À chaque évaluation	TVB	EIE Grand Cahors	Analyse de la compatibilité du projet d'urbanisme avec principes de corridors
		4.8	Développement des espaces de compostages	IV.4	À chaque évaluation	Grand Cahors	EIE Grand Cahors	
		4.9	Développement des espaces de conteneurs de collecte des déchets	IV.4	À chaque évaluation	Grand Cahors	EIE Grand Cahors	
	Énergie	4.10	Nombre de logements réhabilités sur le plan thermique	IV.5	À chaque évaluation	Grand Cahors		Quantification du nombre de logements réhabilités sur le plan thermique
		4.11	Production d'électricité d'origine renouvelable	IV.5	À chaque évaluation		EIE Grand Cahors	Evaluation de la progression de la part des énergies renouvelables dans les énergies utilisées sur le territoire et la réduction de GES liée