

HABITAT

|

MOBILITÉ

|

ENVIRONNEMENT

|

ÉCONOMIE

|

PATRIMOINE



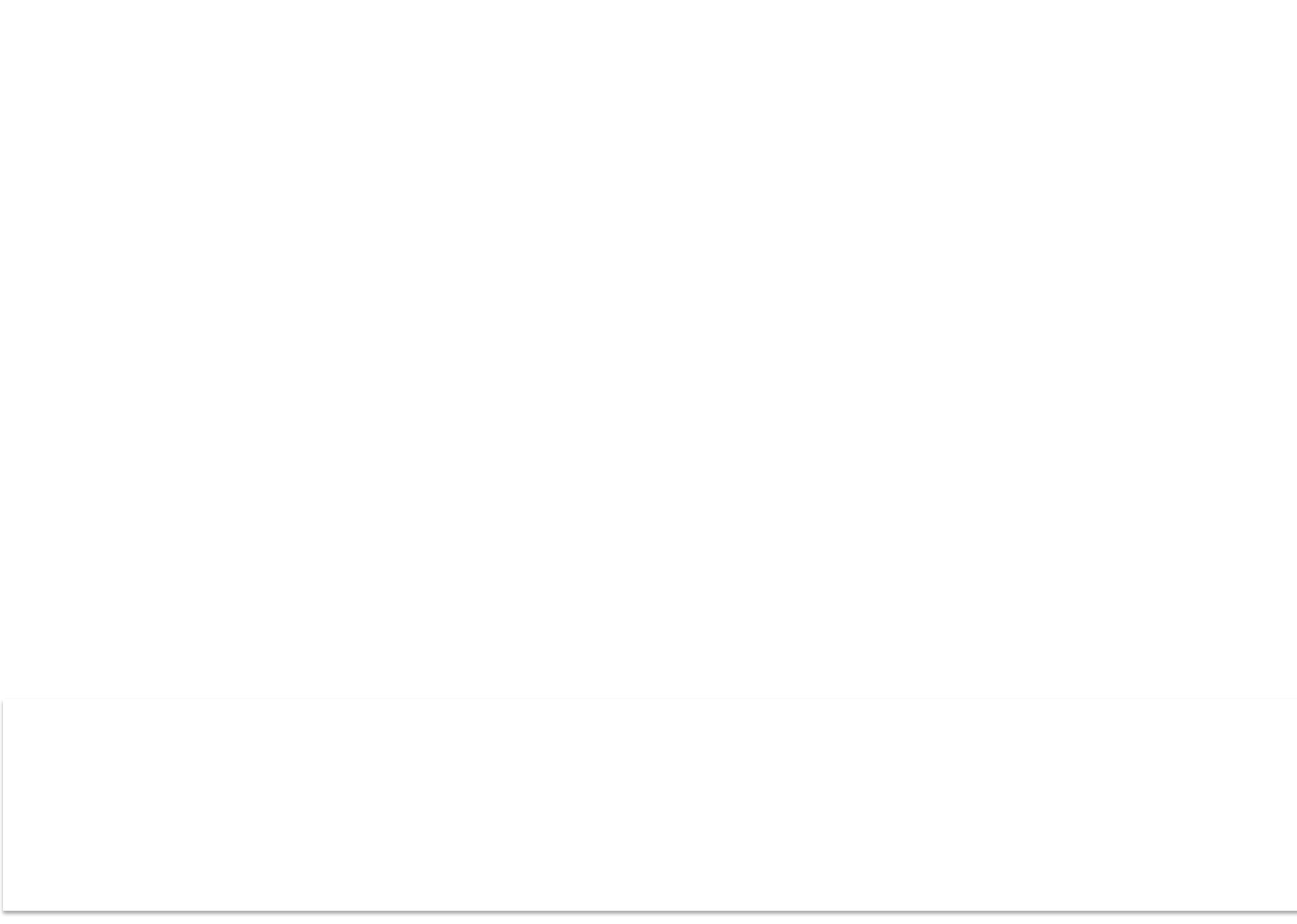
GRAND  
CAHORS  
PLUi

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

*Justifications des choix*

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

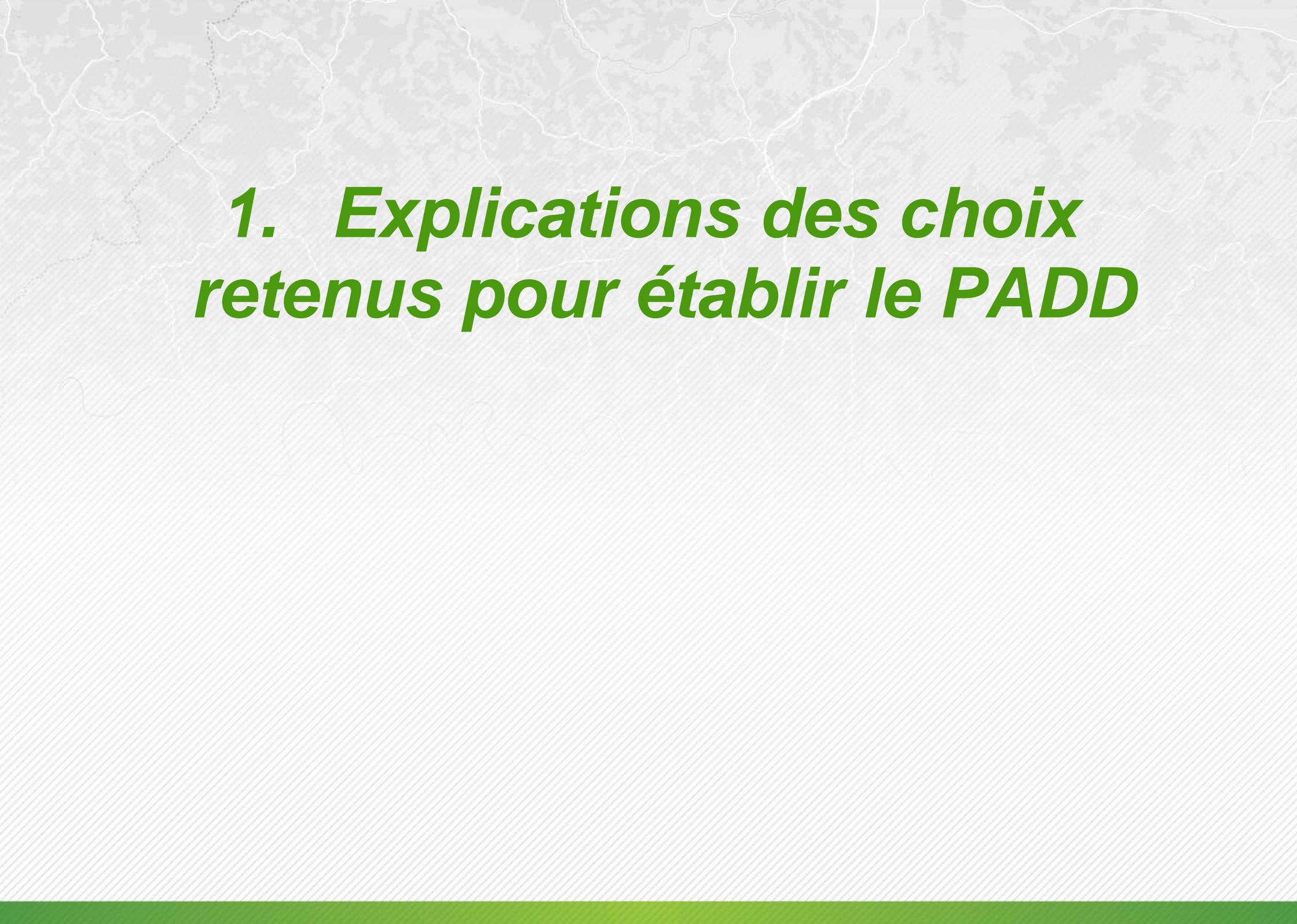




# SOMMAIRE

1. Explications des choix retenus pour établir le PADD .....	7
1.1. Fondement du PADD .....	8
1.2. Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD .....	11
1.3. Justifications des orientations et objectifs du PADD .....	29
1.4. La définition du besoin en logements au sein du PADD et sa répartition territoriale .....	57
1.5. La démarche mise en œuvre pour modérer la consommation d’espaces et lutter contre l’étalement urbain .....	61
2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	83
2.1. Principes généraux .....	84
2.2. Principes retenus dans les OAP .....	87
2.3. Bilan des OAP .....	98
2.4. Traduction des objectifs du PADD dans les OAP .....	103
3. Explication des choix retenus pour établir le règlement du PLUi .....	105
3.1. L’organisation générale des pièces du règlement .....	106
3.2. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD .....	108
3.3. L’organisation du zonage .....	116
3.4. Bilan global du zonage et comparaison avec les documents d’urbanisme en vigueur .....	123
3.5. Les zones urbaines (U) .....	126
3.6. Les zones à urbaniser (AU) .....	144
3.7. Les zones agricoles (A) .....	157
3.8. Les zones naturelles (N) hors STECAL .....	163
3.9. Localisation et justification des secteurs de taille et de capacité d’accueil limité (STECAL en zone N) .....	173

3.10.	Les prescriptions graphiques.....	189
4.	Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD .....	203
4.1.	Adéquation entre le besoin foncier identifié au PADD et la traduction réglementaire .....	204
4.2.	Bilan de la production de logements et adéquation avec le besoin identifié au PADD.....	214
4.3.	Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace .....	223
5.	Articulation du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur.....	225
5.1.	Compatibilité du PLUi avec le Schéma Régional, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) .....	226
5.2.	Compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	278
6.	Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.....	347

The background of the slide features a light gray map of the United States with white outlines for state boundaries. A solid green horizontal bar is positioned at the bottom of the slide.

# ***1. Explications des choix retenus pour établir le PADD***

## 1.1. *Fondement du 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.

- 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.

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

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.



## 1.2. Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD

### ORIENTATION GÉNÉRALE : LES VALEURS DU PROJET DE TERRITOIRE

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Maintenir la population jeune sur le territoire.</i></li><li>• <i>Limiter l'étalement urbain.</i></li><li>• <i>Adapter le territoire aux nouveaux enjeux urbains et environnementaux.</i></li><li>• <i>Définir un projet de territoire en intégrant l'ensemble des aspects du développement durable.</i></li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- s'appuyer sur 3 valeurs essentielles : solidarité, mutualisation et approche transversale.</li><li>- se fixer 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.</li></ul>

## ORIENTATION N°1 : ADAPTER LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<p><i>Organiser le territoire intercommunal : une armature territoriale à conforter.</i></p>	<p><b>Objectif I.1 : S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le pôle urbain.</li> <li>- Renforcer les pôles d'équilibre.</li> <li>- Conforter les pôles de service.</li> <li>- Accompagner le développement des communes rurales.</li> <li>- Conforter les communes du site stratégique Cahors Sud.</li> <li>- Conforter les communes du site stratégique Cahors Nord.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Un cadre paysager, naturel et patrimonial vecteur d'attractivité résidentielle et gage d'une qualité de vie pour les habitants.</i></li> <li>● <i>Limiter l'étalement urbain.</i></li> <li>● <i>Une attractivité touristique liée au patrimoine historique, paysager et naturel du territoire.</i></li> <li>● <i>Une activité touristique portée par des sites emblématiques à d'attractivité nationale, à préserver et valoriser.</i></li> <li>● <i>Un tourisme vert et mobile (randonnées, vélo, itinérance) à conforter qui nécessite la poursuite des aménagements (voies vertes...).</i></li> </ul>	<p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire (Bouriane, Causses du Quercy, de Limogne et de Gramat, Vallées du Lot et du Quercy Blanc) : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; préserver et valoriser les éléments architecturaux et la diversité du patrimoine bâti, notamment dans les hameaux patrimoniaux ;</li> <li>&gt; valoriser les scénographies les plus remarquables du territoire.</li> </ul> </li> <li>- Porter une attention particulière aux sites emblématiques et principaux équipements touristiques.</li> <li>- Poursuivre les aménagements des circuits/voies vertes.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La préservation des éléments constitutifs de la qualité urbaine et du cadre de vie (éléments de patrimoine...) des bourgs.</i></li> <li>• <i>La préservation des caractéristiques des tissus urbains existants et de leurs qualités.</i></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier les entrées de ville et de bourgs.</li> <li>- Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.</li> <li>- Ne pas urbaniser les terrains à forte pente ou situés en ligne de crête.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Limiter l'étalement urbain.</i></li> <li>• <i>La préservation des silhouettes et des tissus qualitatifs des centres-villes, bourgs et hameaux anciens.</i></li> <li>• <i>Le travail de greffe urbaine et l'intégration paysagère des tissus résidentiels futurs.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver des "espaces tampons" ou "espaces de respiration" à proximité des espaces urbanisés.</li> <li>- Phaser les ouvertures à l'urbanisation.</li> <li>- Privilégier le renouvellement urbain.</li> <li>- Favoriser la qualité de vie dans les espaces habités</li> <li>- Élaborer les nouveaux projets urbains en s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles.</li> <li>- Veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments d'activités.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Limiter l'étalement urbain.</i></li> <li>• <i>Répondre aux enjeux nationaux de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif I.4 : Modérer la consommation foncière</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la consommation foncière de terres agricoles et naturelles de 45% pour le développement résidentiel par rapport à la décennie passée en mobilisant au maximum 350 ha pour le développement résidentiel et économique.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>L'adaptation de l'offre aux besoins pour limiter l'évasion commerciale et les déplacements.</i></li> <li>● <i>Le développement des moyens d'accès au territoire.</i></li> <li>● <i>Un tourisme vert et mobile (randonnées, vélo, itinérance) à conforter qui nécessite la poursuite des aménagements (voies vertes...).</i></li> <li>● <i>Une accessibilité du territoire globalement satisfaisante malgré des inégalités.</i></li> <li>● <i>Une offre ferroviaire fragile et perfectible et une offre en transports collectifs à conforter.</i></li> <li>● <i>Un réseau interne structuré qui reste à renforcer.</i></li> <li>● <i>Une gare centrale sur le territoire, pôle d'intermodalité, porteuse d'un bon potentiel pour un développement de la liaison Toulouse-Cahors. La valorisation du pôle multimodal de la gare de Cahors : aménagement urbain, activités, habitat, etc.</i></li> <li>● <i>Un développement des modes doux en zone urbaine à poursuivre.</i></li> <li>● <i>L'organisation de la gestion des déplacements domicile – travail (parking relais, aire de covoiturage ...) et la prise en compte des nouvelles pratiques de mobilités (covoiturage, parkings relais...).</i></li> </ul>	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p>	<p>- Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis à vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Développer l'offre de covoiturage sur les principaux axes du territoire.</li> <li>&gt; Améliorer la gestion des traversées des communes.</li> <li>&gt; Entretien la voirie existante et améliorer le transport routier.</li> <li>&gt; Aménager les abords de la gare de Cahors en pôle multimodal.</li> <li>&gt; Permettre le maintien ou la réhabilitation des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus.</li> <li>&gt; Aménager la voie verte de la vallée du Lot.</li> </ul> <p>- Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</li> <li>&gt; Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun.</li> <li>&gt; Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parkings-relais, notamment à Cahors.</li> <li>&gt; Améliorer l'offre de stationnement dans les centres-</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Le désengorgement de Cahors grâce au développement des parkings-relais en périphérie de la ville, et à une bonne communication sur les services existants.</i></li> <li>● <i>La recherche de cohérence entre les choix de développement urbain et l'organisation du réseau de transport urbain sur Cahors Pradines. Le rapprochement des lieux d'habitat des services, équipements et commerces.</i></li> <li>● <i>Une culture des transports collectifs à développer.</i></li> <li>● <i>Accompagner et développer le télétravail.</i></li> <li>● <i>Le renforcement à moyen terme des liaisons ferroviaires vers Montauban, Agen et Toulouse au sud et vers Limoges au nord, en lien avec les futures dessertes Ligne Grande Vitesse (LGV).</i></li> <li>● <i>La réduction de la part modale des mobilités motorisées individuelles.</i></li> <li>● <i>La hiérarchisation et l'amélioration du maillage de voirie permettant de relier les pôles locaux selon leur vocation de services et d'emplois.</i></li> </ul>		<p>villes et centre-bourgs et l'offre spécifique pour l'accueil touristique.</p> <p>&gt; Anticiper les besoins en bornes électriques et hydrogènes.</p> <p>&gt; Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</p> <p>&gt; Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Une marge de progression encore importante en matière de couverture numérique.</i></li> <li>● <i>L'optimisation des nouveaux moyens numériques mis en place pour faire évoluer les usages du territoire.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p>	<p>- Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux.</p>

**ORIENTATION N°II : DISPOSER D'UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE**

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Prendre en compte les objectifs du PLH du Grands Cahors</i></li> <li>● <i>Des conditions favorables au maintien de la croissance démographique sur toutes les parties du territoire.</i></li> <li>● <i>Limiter l'étalement urbain.</i></li> <li>● <i>La résorption de la vacance sur les communes les plus touchées</i></li> </ul>	<p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La production de logements envisagés s'appuie sur l'organisation multipolaire et est déclinée par secteur géographique.</li> <li>- A l'échelle du Grand Cahors, l'objectif fixé, pour une période de 10 ans, est de 250 logements par an en moyenne, dont : 210 à 230 résidences principales par an en moyenne réparties par pôle et par secteur, et 20 à 30 résidences secondaires par an en moyenne.</li> <li>- 130 à 170 logements vacants au minimum seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années.</li> <li>- Des objectifs de répartition de la production de logements ainsi établis : 56 à 60% sur le pôle urbain, 4 à 6% sur les pôles d'équilibre, 10 à 12 % sur pôles de services et 24 à 26 % sur les autres communes.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Un nécessaire renouvellement de la population d'âge actif pour endiguer d'éventuels problèmes de ressources en main-d'œuvre.</i></li> <li>● <i>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).</i></li> <li>● <i>La préservation de la vitalité des centres-bourgs.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orienter le développement futur en priorité dans les centres-villes et centres-bourgs tout en garantissant un maintien de la population dans toutes ses communes et tout en s'appuyant sur la nouvelle organisation territoriale.</li> <li>Maintenir et renforcer la vitalité des centres-villes et centres-bourgs, en privilégiant le développement de l'urbanisation (en extension et densification) et le renouvellement urbain.</li> <li>- Restructurer certains espaces urbanisés situés en dehors des centres-villes et centres-bourgs, sous réserve que leur forme urbaine soit adaptée à la construction d'un projet urbain et à condition que cela contribue à : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; renforcer la fonction résidentielle du Pôle urbain, en confortant certains quartiers existants situés en dehors des centres-villes ou aux franges du pôle urbain ;</li> <li>&gt; à permettre aux communes ayant un bourg contraint par la topographie et/ou un risque d'inondation de se développer.</li> </ul> </li> <li>- Développer une offre d'habitat, à proximité immédiate du site économique stratégique de Cahors Sud.</li> <li>- Permettre, sous conditions, l'évolution et les changements de destination des constructions existantes dans les hameaux patrimoniaux et dans les espaces urbanisés à dominante résidentielle ne présentant plus de caractère naturel et situés en dehors des centres-villes et centres-bourgs et des espaces urbanisés à restructurer.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Prendre en compte les objectifs du PLH du Grand Cahors.</i></li> <li>● <i>Un phénomène de vieillissement de la population en cours qui tend à s'accroître dans la prochaine décennie.</i></li> <li>● <i>Un desserrement des ménages engendrant des besoins en logements adaptés</i></li> <li>● <i>Le revenu moyen des ménages étant faible à l'échelle du Grand Cahors, il est important de veiller à proposer des opérations d'aménagement réalistes, à faible coût.</i></li> <li>● <i>Maintenir la population jeune sur le territoire &amp; un nécessaire renouvellement de la population d'âge actif pour endiguer d'éventuels problèmes de ressources en main-d'œuvre.</i></li> <li>● <i>La diversification de l'offre en logements (types, tailles, mixité sociale, accession/location, permanente/secondaire...).</i></li> </ul>	<p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la diversité de l'offre et la mixité sociale en s'appuyant sur l'organisation territoriale et sur le nouveau modèle de développement urbain.</li> <li>- Favoriser le développement du logement social, en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et de services et, en cohérence avec les objectifs du PLH du Grand Cahors.</li> <li>- Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; développer des opérations d'aménagement de logements et d'hébergement adaptés,</li> <li>&gt; favoriser l'adaptation/extension des logements existants tout en favorisant la solidarité intergénérationnelle,</li> <li>&gt; créer une offre entre logement classique et maison de retraite.</li> </ul> </li> <li>- Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs.</li> <li>- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne.</li> <li>- Permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés. - Permettre sous conditions les changements de destination de bâtiments existants.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La prise en compte du vieillissement de la population pour anticiper les besoins futurs (santé, équipements scolaires, etc.).</i></li> <li>• <i>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).</i></li> <li>• <i>Des inégalités territoriales importantes pour l'accès aux soins.</i></li> <li>• <i>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).</i></li> </ul>	<p><b>Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et le développement des équipements de proximité en s'appuyant sur le nouveau modèle d'organisation territoriale. La mutualisation des équipements à l'échelle des micro-bassins de vie sera favorisée.</li> <li>- Permettre le maintien et le développement des équipements de rang d'agglomération en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et dans les autres communes lorsque la nature de l'équipement le justifie.</li> <li>- Favoriser l'implantation des nouveaux équipements dans les centralités lorsque leur nature le permet.</li> </ul>

## ORIENTATION N°III : DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Un nécessaire renouvellement de la population d'âge actif pour endiguer d'éventuels problèmes de ressources en main-d'œuvre.</i></li> <li>● <i>Une armature commerciale relativement équilibrée mais des différences constatées entre les polarités commerciales et les polarités de services.</i></li> <li>● <i>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.). / L'adaptation de l'offre aux besoins pour limiter l'évasion commerciale et les déplacements.</i></li> <li>● <i>Maintenir la complémentarité entre l'offre commerciale du centre-ville et la périphérie sur Cahors. / Une dynamique économique à entretenir sur le pôle de Cahors et à renforcer sur les pôles secondaires.</i></li> <li>● <i>Une économie productive en difficulté et une économie présentielle de plus en plus renforcée. / Un enjeu de renforcement de l'économie productive et de diversification de l'économie locale.</i></li> <li>● <i>Le développement d'une mixité des fonctions dans le tissu urbain en lien avec le maintien et la transmission des petits établissements qui maillent le territoire rural et assurent l'emploi.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, les commerces et activités artisanales et industrielles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions en confortant les activités au sein des centres-villes et centres-bourgs.</li> <li>- Maintenir et dynamiser les services et commerces de proximité dans les centralités en préservant la diversité de l'offre.</li> <li>- Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures.</li> <li>- Permettre le maintien et le développement mesuré des activités existantes situées en dehors des zones d'activités, et des centres-villes et centres-bourgs et espaces urbanisés ayant vocation à être restructurés.</li> <li>- Conforter et restructurer les zones d'activités du Grand Cahors.</li> <li>- Conforter le rayonnement du site économique d'intérêt régional Cahors-Sud.</li> <li>- Permettre la création de microsites d'activités au Nord du territoire en continuité avec des activités existantes.</li> <li>- Développer une nouvelle offre foncière économique attractive sur le pôle urbain.</li> <li>- Maintenir et développer les activités de carrières et les activités qui en découlent.</li> <li>- Développer les installations de production d'énergies</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Créer les conditions favorables à l'accueil d'activités économiques d'envergure pour permettre de développer l'emploi.</i></li> </ul>		renouvelables sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La structuration du développement économique du territoire, avec une programmation adaptée de l'évolution des Zones d'Activités et du déploiement des réseaux numériques. / Le maintien et renforcement de l'attractivité des Zones d'Activités. / Des zones d'activités économiques à renforcer et à intégrer pleinement dans le développement économique du territoire</i></li> <li>• <i>S'adapter à l'évolution du monde des entreprises. Un enjeu de nouveaux modèles à mettre en œuvre sur le territoire : télétravail, tiers-lieux, fablab...</i></li> </ul>	<p><b>Objectif III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises</b></p>	<p>- Améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; œuvrant pour des aménagements qualitatifs des zones, d'un point de vue paysager et environnemental ;</li> <li>&gt; veillant à la bonne insertion paysagère des bâtiments d'activités.</li> </ul> <p>- Favoriser les conditions de développement du télétravail.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Le poids important de l'activité touristique dans l'économie du territoire : un enjeu de maintien voire de renforcement.</i></li> <li>● <i>Une attractivité touristique liée au patrimoine historique, paysager et naturel du territoire et portée par des sites emblématiques à d'attractivité nationale, à préserver et valoriser.</i></li> <li>● <i>Un tourisme vert et mobile (randonnées, vélo, itinérance) à conforter qui nécessite la poursuite des aménagements (voies vertes...).</i></li> <li>● <i>Des éléments à renforcer pour permettre le développement touristique : la diversité des activités touristiques et de loisirs, l'itinérance, le patrimoine, la navigation fluviale...</i></li> <li>● <i>Un œnotourisme à fort potentiel de développement.</i></li> <li>● <i>Un lien existant entre tourisme et productions locales à renforcer.</i></li> <li>● <i>Une offre d'hébergements touristiques qui s'améliore mais concerné par un enjeu de diversification.</i></li> <li>● <i>Le développement des moyens d'accès au territoire.</i></li> <li>● <i>Le développement du lien entre tourisme et autres activités du territoire.</i></li> <li>● <i>La gestion du stationnement en saison touristique notamment sur les principaux sites.</i></li> </ul>	<p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques.</li> <li>- Développer l'œnotourisme, l'agritourisme et les diversifications d'activités autour des métiers agricoles et artisanaux.</li> <li>- Préserver l'ensemble des éléments du patrimoine participant à l'identité du territoire.</li> <li>- Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée, les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent.</li> <li>- Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot.</li> <li>- Développer les hébergements touristiques.</li> <li>- Organiser l'accueil des camping-cars.</li> <li>- Valoriser l'accès autoroutier au Nord du territoire, en tant que porte d'entrée touristique : conforter et développer les activités existantes, permettre la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme.</li> <li>- Permettre le développement de nouvelles activités de loisirs.</li> </ul>
---	---	---

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Le rôle des espaces agricoles et des produits agricoles dans l'attrait touristique du territoire : un œnotourisme à fort potentiel de développement, et un lien existant entre tourisme et productions locales à renforcer.</i></li> <li>● <i>Le développement des filières spécifiques que sont la viticulture et le maraîchage et la préservation des terres agricoles adaptées à ces activités (AOP, qualité agronomique...).</i></li> <li>● <i>Des enjeux agricoles paysagers et écologiques à considérer : cadre de vie attractif, image et identité du territoire, faune et flore spécifique à ces milieux ouverts notamment les pelouses sèches et les prairies de fonds de vallées.</i></li> <li>● <i>Un potentiel agronomique variable sur le territoire, à protéger.</i></li> <li>● <i>La pérennisation des activités agricoles dans leur diversité et la préservation des terres agricoles, notamment d'élevage.</i></li> <li>● <i>Des enjeux alimentaires à prendre en compte : la vallée du Lot est considérée comme porteuse d'un potentiel très important pour l'approvisionnement, notamment en fruits et légumes, de l'agglomération de Cahors.</i></li> <li>● <i>Un accompagnement au déploiement des circuits courts à poursuivre (légumerie du Grands Cahors à Pradines...).</i></li> </ul>	<p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées.</li> <li>- Permettre la diversification et le développement de nouvelles activités et filières émergentes comme par exemple l'hébergement touristique, la vente et la transformation des produits agricoles locaux, filière forêt-bois, ...</li> <li>- Permettre le développement des modes d'agriculture alternatifs notamment le maraîchage et les jardins coopératifs.</li> <li>- Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles.</li> <li>- Favoriser la mise en place de circuits courts de proximité afin de développer la valeur ajoutée des productions locales et de limiter le déplacement des marchandises et des habitants.</li> <li>- Permettre les changements de destination dans les espaces agricoles lorsque cela ne compromet pas le maintien ou le développement de l'activité agricole et sous certaines conditions.</li> <li>- Prévenir les risques de conflits d'usage avec les activités agricoles.</li> </ul>

## ORIENTATION N°IV : OEUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Rendre prioritaire la préservation des ressources en eau pour le futur par la mise en place d'aménagement adapté à la sensibilité karstique (ZPF du SDAGE)</i></li> <li>● <i>Maintenir un équilibre entre l'activité agricole et la ressource en eau en étudiant les possibilités pour limiter l'impact de l'irrigation et des retenues collinaires sur le débit d'étiage des cours d'eau</i></li> <li>● <i>Maîtriser les impacts du développement en limitant la construction de nouvelles structures dans des zones sensibles et limiter les impacts des eaux de ruissellement</i></li> <li>● <i>Favoriser la mise en place d'équipements semi-collectifs ou individuels aux normes, pour limiter les coûts de création de réseaux d'assainissement collectif</i></li> <li>● <i>Préserver les usages d'alimentation en eau potable en limitant les risques liés au traitement des eaux usées par l'assainissement autonome</i></li> <li>● <i>Sécuriser l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité par le développement de ressources alternatives et d'économie d'eau dans les secteurs à pénurie et les secteurs dont les prélèvements et les rejets touchent les cours d'eau sensibles à l'étiage</i></li> <li>● <i>Mettre en place une véritable gestion des eaux pluviales pour les communes les plus urbaines</i></li> </ul>	<p><b>Objectif IV.1 :</b>  <b>Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>- Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet.</li> <li>- Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction.</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction.</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<p><i>et les plus dynamiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Valoriser les eaux pluviales pour un usage domestique ou industriel</i></li> <li>• <i>Maintenir l'opposition à l'exploitation des gaz de schiste sur le territoire</i></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i> 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</i></li> <li>• <i>Des zones d'expansion de crues à préserver strictement</i></li> <li>• <i>Cibler les zones de développement résidentiel de manière à limiter la population exposée aux risques liés au TMD</i></li> <li>• <i> limiter l'urbanisation des points hauts pour éviter les risques d'érosion</i></li> <li>• <i>La sécurité aux abords des axes (RD) traversant les bourgs est à améliorer</i></li> <li>• <i>Cibler les zones de développement résidentiel de manière à limiter la population exposée aux nuisances sonores</i></li> </ul>	<p><b>Objectif IV.2 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation.</li> <li>- Préserver les abords des cours d'eau pour lutter contre l'érosion des sols.</li> <li>- Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion.</li> <li>- Prendre en compte le risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie.</li> <li>- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain, lorsqu'ils sont connus.</li> <li>- Interdire les nouvelles constructions dans les dolines.</li> <li>- Tenir compte des risques technologiques.</li> <li>- Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités.</li> <li>- Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</li> <li>- Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage.</li> <li>- Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions</li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
		lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Identification aisée des réservoirs de biodiversité</i></li> <li>● <i>Difficultés d'identification de la fonctionnalité écologique de la nature ordinaire</i></li> <li>● <i>Richesse et diversité des pelouses sèches</i></li> <li>● <i>Maintien de l'activité agricole support de la biodiversité et des continuités écologiques, en particulier dans les secteurs de causses</i></li> <li>● <i>Appropriation/valorisation par le PLUi des différentes démarches existantes en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques</i></li> <li>● <i>Maintien de l'hétérogénéité des plateaux (boisements, pelouses, landes) propice à des espèces emblématiques (Circaète Jean-Le-Blanc)</i></li> <li>● <i>Gestion qualitative des eaux impactant leur qualité physico-chimique</i></li> <li>● <i>Impact des activités humaines (urbanisation, déplacements, tourisme) sur des milieux typiques et remarquables des vallées alluviales</i></li> <li>● <i>Réservoirs identifiés : enjeu de protection stricte des milieux (cf. sous-trames) vis-à-vis de l'urbanisation</i></li> <li>● <i>Continuités (corridors) : enjeu de maintien des</i></li> </ul>	<p><b>Objectif IV.3 : Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité : éléments constitutifs de la trame bleue et éléments constitutifs de la trame verte.</li> <li>- S'appuyer sur les espaces de nature ordinaire, y compris espaces agricoles, pour participer au maintien des continuités écologiques.</li> <li>- Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols.</li> <li>&gt; Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : tenir compte des corridors écologiques, préserver et maintenir des coupures d'urbanisation, veiller à ce que les projets d'aménagement ne perturbent pas les déplacements de la faune dans les espaces urbanisés.</li> <li>&gt; Contribuer à l'entretien des milieux naturels, ordinaires ou sensibles, pour éviter leur fermeture.</li> <li>&gt; Préserver les murets de pierres sèches, supports de biodiversité des milieux ouverts.</li> <li>&gt; Lutter contre les espèces végétales invasives.</li> <li>&gt; Soutenir une gestion durable de la forêt.</li> </ul> </li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<p><i>mosaïques d'espaces agricoles et naturels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Secteurs sous pression : vigilance vis-à-vis des choix d'urbanisation</i></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Favoriser la valorisation des déchets à l'échelle locale et optimiser la quantité de déchets valorisée</i></li> <li>• <i>Anticiper la forte production de déchets en périodes estivales (hors champ PLUi)</i></li> </ul>	<p><b>Objectif IV.4 : Gérer durablement les déchets</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux, l'aménagement d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement.</li> <li>- Aménager des espaces destinés aux conteneurs de collecte des déchets, dans le cadre des opérations d'aménagement ou de construction, si nécessaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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 bi-climatisme dans les nouvelles opérations d'urbanisation ? Quelle exemplarité dans les bâtiments publics ? Quels outils de sensibilisation ?</i></li> <li>• <i>Trouver des solutions alternatives aux déplacements en véhicule individuel</i></li> <li>• <i>Développement des énergies renouvelables : bois énergie, méthanisation, photovoltaïque, géothermie</i></li> <li>• <i>Consolider la filière bois énergie locale : sensibilisation des acteurs, positionnement en tant que producteurs mais aussi consommateurs ? Mais quelles mesures</i></li> </ul>	<p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la réduction de la consommation en énergies par : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; l'organisation multipolaire favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacements,</li> <li>&gt; une politique des déplacements adaptée (objectif I.5 du PADD),</li> <li>&gt; la réhabilitation thermique du parc existant et la construction de logements plus performants d'un point de vue énergétique,</li> <li>&gt; une implantation adaptée des constructions : interdire les constructions dans les combes, au sein de boisement denses, ...</li> </ul> </li> <li>- Soutenir le développement des énergies renouvelables <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre le développement d'installations photovoltaïques en toitures ou en serres.</li> </ul> </li> </ul>

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'EIE	Objectif déclinant l'orientation	Sous-objectif du PADD
<p><i>également pour maîtriser les coupes rases et opérations de défrichements en préservant les paysages et la biodiversité ?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Soutenir l'émergence du solaire : partenariat avec les acteurs (agriculteurs, collectivités, industriels...), cadre réglementaire</i></li> <li>● <i>Développer la valorisation de la biomasse</i></li> <li>● <i>Optimiser l'éclairage public : orientation des sources lumineuses, heures d'éclairage, type d'éclairage... principalement sur l'agglomération de Cahors</i></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Permettre l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère et environnementale des sites.</li> <li>&gt; Permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique.</li> <li>&gt; Contribuer au développement de différentes sources d'énergies renouvelables.</li> <li>&gt; Optimiser les réseaux de chaleur existants.</li> <li>&gt; Permettre la réhabilitation et la valorisation des sites d'anciennes carrières pour le développement de l'énergie solaire.</li> </ul>

## 1.3. *Justifications 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

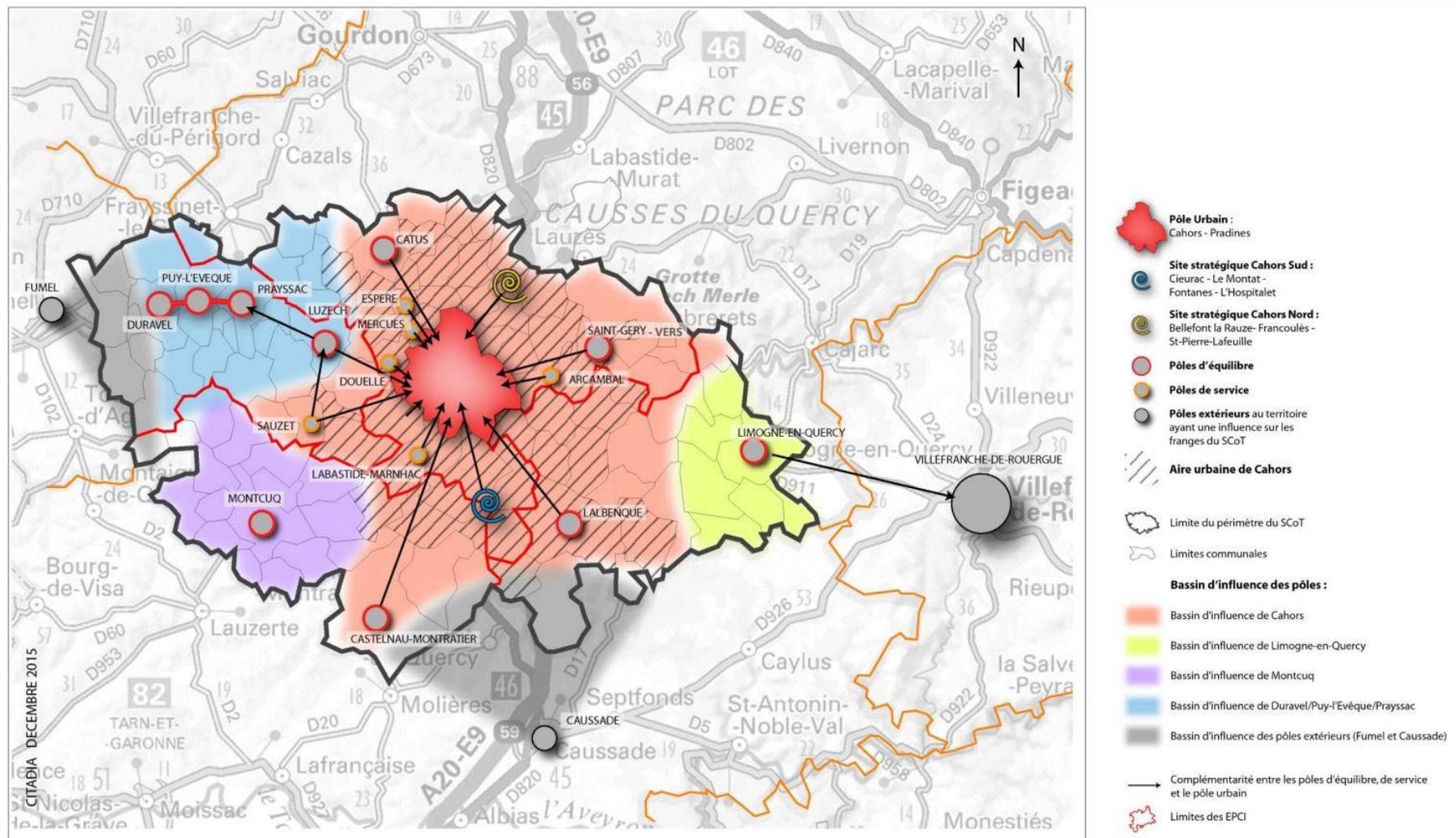
Cette orientation, transversale, est décomposée en 6 objectifs visant à proposer sur le territoire un nouveau modèle de développement urbain, qui fixe les conditions d'attractivité du territoire, tout en préservant son identité rurale. Il s'agit de trouver l'équilibre entre qualité de vie (équipement,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

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



Extrait cartographique de l'atlas du DOO du SCoT Cahors

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

En lien avec l'armature définie, plusieurs sous-objectifs sont établis par le PADD :

- **Renforcer le pôle urbain (Cahors et Pradines)** : continuité urbaine, concentration des emplois, des services, commerces et équipements structurants. Le pôle urbain concentre les emplois, équipements, commerces et services. Son renforcement répond aux enjeux de développement du territoire en priorité à proximité des aménités urbaines, en tant que rôle moteur à l'échelle du territoire intercommunal mais aussi à une échelle plus vaste du Sud du Lot et du bassin de vie. Son développement doit correspondre aux besoins liés à la stratégie choisie pour l'ensemble du périmètre. Sur le plan économique, il convient de renforcer ses capacités économiques et d'emploi. Sur le plan des services et des équipements, il a vocation à accueillir tous services supérieurs (dont la formation supérieure et la recherche). Sur le plan résidentiel, il a vocation à répondre à l'ensemble des besoins et notamment à accueillir un développement du logement locatif, privé et social (accueil des étudiants, des jeunes actifs, accompagnement du développement des entreprises).
- **Renforcer les pôles d'équilibre (Catus et Saint-Géry/Vers)**. Un pôle d'équilibre est composé d'une ou de plusieurs communes qui structurent le territoire d'un bassin de vie et sont le support privilégié de la croissance urbaine, sous tous ses aspects. Ces communes jouent un rôle de pôle d'attraction locale, nécessitant une offre de services, de commerces et d'activités économiques appropriée, au regard de leur positionnement économique : concentration des fonctions commerciales, de services, administratives, poids démographique et poids économique supérieurs aux autres communes du bassin de vie. Les pôles d'équilibre du territoire concentrent des fonctions commerciales, administratives et de services. En complémentarité avec le pôle urbain, ils jouent un rôle de relais de ce dernier sur les communes rurales sous leur influence.
- **Conforter les pôles de services (Arcambal, Douelle, Labastide-Marnhac, le bi-pôle Mercuès/Espère)**. Ces pôles représentent des communes disposant d'un niveau d'équipements, de commerces et de service satisfaisant. Ils représentent des pôles locaux pour les communes rurales ne disposant pas de telles aménités urbaines. Les pôles de services représentent un maillage complémentaire et fondamental du territoire. Ils ont vocation à polariser l'accueil des habitants, de l'activité, des équipements et des services en complément des pôles d'équilibre. Ils peuvent assurer un développement de leurs services et de leurs emplois, ce qui suppose une croissance résidentielle. Parmi eux, certains ont vocation à fonctionner en bi-pôles (Espère – Mercuès).
- **Accompagner le développement des communes rurales**. Les autres communes ne disposent pas du même niveau d'équipements, services ou commerces. Elles sont en ce sens interdépendantes des offres des différents pôles : les communes rurales bénéficient et ont besoin des offres d'emplois, équipements, commerces, services des pôles, et jouent en même temps un

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

rôle clef dans le maintien et la pérennité des aménités des pôles. En cohérence avec l'objectif visant à organiser le territoire, il s'agit de renforcer les pôles d'équilibre et de services qui polarisent le bassin de vie du Grand Cahors et de maîtriser davantage le développement sur les autres communes : cela n'exclue donc pas de permettre à ces communes de la couronne périurbaine non-définies comme pôle d'équilibre ou de services de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages mais cet objectif vise néanmoins à mieux maîtriser et organiser leur développement urbain. Aussi, ces communes constituent une typologie de l'armature territoriale afin d'afficher la volonté de permettre leur développement pour maintenir à minima leur population, condition de dynamisme et de vie locale. Ainsi, ce sous-objectif est à mettre en lien avec l'objectif général transversal définissant pour ambition de respecter les spécificités des communes du territoire et leurs besoins. Les communes rurales de l'aire urbaine sont attractives, notamment pour le développement résidentiel des familles qui souhaitent à la fois profiter d'un cadre de vie de qualité, de prix attractifs et d'espace. Face à la pression foncière de ces dernières années, les communes rurales de l'aire urbaine sont devenues de plus en plus attractives. Les rythmes de développement résidentiel de ces dernières années, sans commune mesure avec ce que les communes avaient pu connaître il y a une trentaine d'années, ont généré un développement démographique important. Certaines communes rurales ont vu leur offre en services croître et ont souvent, faute de programmation cadrée par un document d'urbanisme, connu un accroissement résidentiel important, déconnecté des structures urbaines héritées (habitat pavillonnaire sur des parcelles de grande taille, en linéaire sur des voies communales le plus souvent). Le développement résidentiel trop important sur ces secteurs crée une rupture dans le fonctionnement de ces villages, dans l'intégration des populations nouvelles, mais aussi dans l'intégration paysagère et la valorisation des éléments de patrimoine souvent nombreux. L'agriculture y est, au regard notamment de la pression foncière, de moins en moins présente. Sur ces communes rurales l'objectif du PLUi est de cadrer le développement résidentiel, en le maîtrisant (sans l'interdire) afin d'intégrer le bâti et de retrouver une fonctionnalité spécifique à ces espaces. Cet objectif permettra par ailleurs de clarifier la place de l'agriculture sur ces communes qui a vocation à y jouer un rôle fondamental en matière de développement économique et de préservation de la qualité du cadre de vie. Les communes rurales situées au-delà de l'aire urbaine sont pour la plupart d'entre-elles sources d'un développement économique complémentaire des polarités, appuyé le plus souvent sur l'économie agricole et/ou touristique. Dans ces communes, il est important de modérer le développement résidentiel pour laisser une place importante à l'agriculture (ainsi que la viticulture, le maraîchage, etc.) et à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti. Le développement se fera avant tout par valorisation du patrimoine bâti devenu inutile à l'activité agricole. Le développement de l'artisanat, en s'appuyant sur le bâti existant, peut également être intéressant pour ces communes, notamment pour limiter leur « dépendance » aux polarités et limiter ainsi les besoins de mobilités. Au-delà de ses particularités, le milieu rural dans son ensemble est un élément structurant : la ruralité est un élément majeur pour l'identité du Grand Cahors dans son ensemble, il est donc essentiel qu'elle soit promue et respectée. Les communes rurales doivent donc pouvoir accueillir des habitants nouveaux, des activités

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

nouvelles, des équipements ou commerces de proximité, etc., dès lors que leur développement est maîtrisé et encadré. Elles peuvent offrir des espaces plus vastes aux populations qu'elles accueillent et ainsi compléter l'offre en logement globale du territoire.

- Les sites stratégiques. Ils ont vocation à accueillir un développement résidentiel complémentaire aux pôles d'équilibre et aux pôles de services.

> **Conforter les communes du site stratégique Cahors Sud.** Cet objectif s'inscrit directement en cohérence avec le SCoT puisque cette orientation est présente dans le PADD et l'atlas cartographique de ce dernier. Ce site stratégique correspond aux communes de Cieurac, Le Montat et Fontanes à travers le parc d'activités économiques Cahors Sud, l'aérodrome et la gare de Fontanes-Lalbenque. Ces activités économiques et des équipements sont d'envergure régionale et locale et leur influence s'étend au-delà du bassin de vie du Grand Cahors. Stratégique de par son importance et son rayonnement, ce site est adapté pour y développer une offre d'emplois à proximité de ces équipements et des zones d'emplois. La poursuite de son développement induira de nouveaux besoins en logements et services dont l'organisation de l'offre s'appuiera sur les objectifs précédents relatifs aux pôles d'équilibres ou de services et aux autres communes. Ce site stratégique a vocation à accompagner et soutenir le développement économique de Cahors Sud et complémentarité avec le développement du Pôle Montalbanais.

> **Conforter les communes du site stratégique Cahors Nord.** Comme précédemment, cet objectif s'inscrit directement en cohérence avec le SCoT puisque cette orientation est présente dans le PADD et l'atlas cartographique de ce dernier. Il s'agit des communes de Bellefont-la-Rauze, Francoulès et Saint-Pierre-Lafeuille à la localisation stratégique : de par leur proximité immédiate avec un point d'accès autoroutier, ces communes constituent une porte d'entrée du territoire. Ce secteur stratégique a vocation à accompagner la valorisation économique et touristique de l'accès autoroutier Nord et complémentarité avec le pôle urbain.

### **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

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

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.

Plusieurs sous-objectifs sont fixés par le PADD :

- **Préserver et valoriser les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire (Bouriane, Causses du Quercy, de Limogne et de Gramat, Vallées du Lot et du Quercy Blanc).** Atout du territoire et vecteur d'attractivité résidentielle et touristique, la diversité des entités paysagères du territoire nécessite d'être à la fois préservée et maintenue, et en même temps d'être "donnée à voir" et donc valorisée pour les résidents et les touristes. La richesse du territoire réside bien dans les spécificités propres à chacune de ces identités paysagères à préserver.
  - > **Préserver et valoriser les éléments architecturaux et la diversité du patrimoine bâti, notamment dans les hameaux patrimoniaux.** Partie prenante du paysage, le patrimoine bâti du territoire, par son importance et sa qualité, représente la spécificité du territoire, facteur de son attractivité et d'un cadre de vie qualitatif. Les éléments architecturaux, les tissus urbains patrimoniaux des bourgs comme des hameaux, ou encore le petit patrimoine vernaculaire constituent cette richesse patrimoniale du territoire que le PLUi souhaite donc préserver.
  - > **Valoriser les scénographies les plus remarquables du territoire.** La topographie marquée du territoire, entre coteaux et vallée du Lot, induit de forts enjeux de covisibilité (entre villages, depuis les rebords des coteaux...), la présence de panoramas sur le grand paysage ou encore des silhouettes des bourgs visibles de loin. Ces vues et covisibilités font partie intégrante du paysage local et contribuent directement à sa qualité et donc son attractivité résidentielle comme touristique.
- **Porter une attention particulière aux sites emblématiques et principaux équipements touristiques.** Les sites touristiques emblématiques du territoire font l'objet d'un sous-objectif pour entériner leur préservation et leur valorisation. Ces sites, au rayonnement national pour certains (centre historique de Cahors, bourg de Saint-Cirq-Lapopie, grotte de Pech Merle à Cabreret...), constituent la vitrine touristique du territoire et attirent les touristes avant de les reporter sur des sites moins connus. Outre leur

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

attractivité, leur sensibilité patrimoniale en fait des sites à enjeux à préserver eux-mêmes mais pour lesquels il existe également des enjeux de préservation aux abords.

- **Poursuivre les aménagements des circuits/voies vertes.** Ce sous-objectif vise à contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et paysager du territoire en aménageant son parcours.
- **Requalifier les entrées de ville et de bourgs.** Les entrées de ville du pôle urbain et de certains bourgs se caractérisent par des formes urbaines peu qualitatives, un manque d'organisation urbaine et/ou d'aménagement des espaces publics. Dans le cadre de son projet de territoire, la collectivité souhaite inscrire comme objectif la requalification de ces entrées de ville dans son projet de territoire, même si le PLUi n'en est pas le seul levier. Ce sous-objectif est à mettre en relation avec la valorisation des scénographies du territoire : il s'agit d'assurer une image et une silhouette bâties qualitatives, induisant notamment une gestion des transitions aux abords des espaces urbanisés.
- **Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.** En cohérence avec son orientation générale transversale, le PADD ambitionne pour le Grand Cahors une évolution des modes de développement et mode d'urbaniser, plus en phase avec les enjeux environnementaux, écologiques et paysagers du territoire : il s'agit à travers le PLUi d'entériner des coupures d'urbanisation en les protégeant du développement urbain, un objectif à enjeux multiples : déplacements des espèces faunistiques, préservations de terres agricoles ou naturelles, préservation du paysage...
- **Ne pas urbaniser les terrains à forte pente ou situés en ligne de crête.** En lien avec les précédents, ce sous-objectif vise à définir les modalités d'un développement urbain cohérent avec la préservation du patrimoine paysager du territoire intercommunal. Considérant les enjeux de covisibilité engendrés par la topographie, le PADD souhaite, à travers le PLUi, préserver les secteurs les plus sensibles que sont les fortes pentes et les lignes de crête.

### 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

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

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.

Plusieurs sous-objectifs sont fixés par le PADD :

- **Préserver des “espaces tampons” ou “espaces de respiration” à proximité des espaces urbanisés.** Ce sous-objectif participe à définir les modalités d’un développement urbain de qualité en préservant des espaces naturels ou agricoles aux abords des espaces urbains, gage de qualité de vie en cadre rural.
- **Phaser les ouvertures à l’urbanisation. Privilégier le renouvellement urbain.** Ces deux sous-objectifs s’inscrivent en lien avec la lutte contre l’étalement urbain et la volonté de modérer la consommation d’espaces en mobilisant le foncier des espaces déjà urbanisés ou les bâtis existants (densification, réhabilitation, changements de destination) et en étendant l’urbanisation progressivement au fur et à mesure des besoins.
- **Favoriser la qualité de vie dans les espaces habités.** Il s’agit de développer des espaces urbains résidentiels qualitatifs proposant un cadre de vie attractif aux habitants : desserte et accessibilité, espaces publics et/ou verts, aménités urbaines de proximité (commerces, services, équipements) ...
- **Élaborer les nouveaux projets urbains en s’appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles.** En lien avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et paysager du territoire, cet objectif vise à proposer des développements aux formes urbaines qualitatives et surtout cohérente avec leur environnement urbain (bourg, hameau), afin de limiter leur impact sur ces espaces historiques (remarquables ou communs).
- **Veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments d’activités.** Par ce sous-objectif, la PADD affiche la volonté de ne pas limiter la qualité urbaine aux espaces résidentiels, mais bien également d’assurer des formes urbaines et des aménagements de qualité dans les zones économiques. Il s’agit également de considérer l’impact paysager potentiel des bâtiments d’activité agricole, d’emprise importante notamment pour l’élevage, sur le territoire en définissant un cadre assurant leur intégration et un impact réduit.

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

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

(Cf. 1.5. 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.

- **Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis à vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine.** Le PADD affirme la volonté du territoire de tendre vers une mobilité plus durable en renforçant l'accessibilité du territoire intercommunal vis à vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine par différents leviers comme : le développement du covoiturage aux abords des axes principaux du territoire, la gestion de la traversée des communes, l'entretien des axes routiers, l'aménagement d'un pôle multimodal à la gare de Cahors, le maintien de haltes ferroviaires (comme Saint-Denis-Catus par exemple) et l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot.
- **Organiser les déplacements internes au territoire.** Le développement d'une mobilité durable induit également d'organiser et maximiser les déplacements internes au territoire en développant une majorité des espaces résidentiels à proximité des aménités urbaines (services, équipements, commerces), de développer l'offre de transports en commun, ou encore assurer la gestion du stationnement notamment en centre-ville, centre-bourgs ou sur les principaux sites touristiques. Il s'agit également d'accompagner le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle par le déploiement de liaisons douces quotidiennes et touristiques ou de loisirs, ou encore en favorisant le covoiturage.

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

### **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. 1.4. 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

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

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 :

	<u>Part de la production en logements (objectif PADD)</u>	Nombre de logements (indicatif)
Pôle urbain	56% à 60%	1176 à 1380
Pôles d'équilibre	4% à 6%	84 à 138
Pôles de services	10% à 12%	210 à 276
Autre communes	24% à 26%	504 à 598

*Objectifs de répartition de la production de logements entre les différentes typologies de commune de l'armature territoriale*

### **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.

Plusieurs sous objectifs sont définis :

- ***Orienter le développement futur en priorité dans les centres-villes et centres-bourgs tout en garantissant un maintien de la population dans toutes ses communes et tout en s'appuyant sur la nouvelle organisation territoriale. Maintenir et renforcer la vitalité des centres-villes et centres-bourgs, en privilégiant le développement de l'urbanisation (en extension et densification) et le renouvellement urbain.*** En cohérence avec sa volonté de changer les modes d'urbanisation sur le territoire, la collectivité a pour objectif de prioriser le développement de l'habitat dans les centralités que sont les centres-villes et centres-

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

bourgs, afin de répondre à plusieurs enjeux différents : lutte contre l'étalement urbain, cadre de vie et limitation des mobilités longue distance (très majoritairement motorisée) par la présence des commerces, services et équipements du quotidien à proximité, développement urbain en continuité d'espaces bâtis existants...). Cet objectif intègre également la mobilisation de fonciers en densification des espaces bâtis existants afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers liés au développement résidentiel.

- **Restructurer certains espaces urbanisés situés en dehors des centres-villes et centres-bourgs, sous réserve que leur forme urbaine soit adaptée à la construction d'un projet urbain et à condition que cela contribue à renforcer la fonction résidentielle du Pôle urbain, en confortant certains quartiers existants situés en dehors des centres-villes ou aux franges du pôle urbain ; et à permettre aux communes ayant un bourg contraint par la topographie et/ou un risque d'inondation de se développer.** Outre la volonté de privilégier un développement résidentiel dans les centralités, il s'agit de considérer en même temps la réalité d'urbanisation passée du territoire et le constat d'un développement urbain souvent réalisé en dehors des centres-villes et centres-bourgs. Espaces déjà urbanisés, le PADD se fixe de conforter et de restructurer ces espaces dans la mesure où ils se situent dans le Pôle urbain et que les conforter induit un renforcement de la polarisation de ce pôle, participant ainsi aux objectifs territorialisés de production de logements. Un autre cas de figure est également évoqué : la possibilité de conforter et restructurer les secteurs hors des centres-bourgs contraints (topographie, risques, enjeux patrimoniaux ou environnementaux). Il s'agit de considérer la réalité du terrain et des sensibilités des différents bourgs en permettant aux communes concernées de d'accueillir de nouveaux logements tout en préservant leur bourg contraint.
- **Développer une offre d'habitat, à proximité immédiate du site économique stratégique de Cahors Sud.** En cohérence avec l'armature du PADD du PLUi et celle du PADD et du DOO du 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).
- **Permettre, sous conditions, l'évolution et les changements de destination des constructions existantes dans les hameaux patrimoniaux et dans les espaces urbanisés à dominante résidentielle ne présentant plus de caractère naturel et situés en dehors des centres-villes et centres-bourgs et des espaces urbanisés à restructurer.** Ce sous-objectif est à mettre en lien avec le constat évoqué précédemment de développements résidentiels ces dernières décennies en dehors des centres-villes et centres-bourgs. Il s'agit de reconnaître ces espaces, hameaux ou espaces urbanisés n'ayant plus de vocation naturelle afin d'y

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

permettre notamment l'évolution des constructions et le changement de destination, mobilisant ainsi du bâti existant pour le développement résidentiel et en contribuant de fait à limiter la consommation d'espaces. Toutefois, au regard de l'enjeu d'optimisation de l'espace (dents creuses) et des réseaux existants, le territoire fait le choix de ne pas exclure la possibilité d'admettre des nouvelles constructions dans les hameaux.

### **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).

Plusieurs sous-objectifs sont fixés par le PADD :

- ***Favoriser la diversité de l'offre et la mixité sociale en s'appuyant sur l'organisation territoriale et sur le nouveau modèle de développement urbain. Favoriser le développement du logement social, en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et de services et, en cohérence avec les objectifs du PLH du Grand Cahors. Permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés.*** En réponse à ce constat d'un parc souvent inadapté aux besoins et enjeux, il est fixé d'assurer une diversification du parc de logements. Dans la même dynamique, il s'agit, fort du constat d'un besoin en logements sociaux et de la précarité d'un certains nombres de ménages du territoire, de développer la mixité sociale sur le Grand Cahors notamment au sein du Pôle Urbain et des pôles d'équilibre afin que ces logements sociaux bénéficient de la proximité avec les commerces, services, équipements et emplois offerts par ces communes.
- ***Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes : développer des opérations d'aménagement de logements et d'hébergement adaptés, favoriser l'adaptation/extension des logements existants tout en favorisant la solidarité intergénérationnelle, créer une offre entre logement classique et maison de retraite.*** Ce sous-objectif vise à répondre aux enjeux de vieillissement de la population (solde naturel négatif observé sur le territoire et croissance démographique résultant uniquement d'un solde migratoire positif). Ce phénomène constaté engendre des besoins multiples : logements adaptés en taille et fonctionnalité, développement des structures adaptées que sont les hébergements spécifiques et équipements pour personnes âgées.
- ***Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne.*** En lien avec les objectifs de réduction de la vacance définis dans l'orientation n°1 du PADD, il s'agit pour le PLUi de définir

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

des conditions favorables à la réhabilitation des logements vacants, notamment dans les centres-villes et centres-bourgs où se concentre ce phénomène : amélioration du cadre de vie, aménagement d'espaces publics, maintien des commerces et services de proximité, gestion du stationnement, possibilité d'évolution du bâti...

- **Permettre sous conditions les changements de destination de bâtiments existants.** Afin de limiter l'étalement urbain induit par les besoins de développement résidentiel projetés sur le territoire à l'horizon des 10 ans du PLUi, il est défini comme objectif de permettre le changement de destination des constructions existantes afin de faciliter la mobilisation d'un bâti existant.

### 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.

Plusieurs sous-objectifs sont fixés par le PADD :

- **Permettre le maintien et le développement des équipements de proximité.** Il s'agit, en cohérence avec l'organisation multipolaire du territoire, d'assurer un taux d'équipements de proximité suffisant sur l'ensemble des communes en s'assurant de la complémentarité avec les équipements présents dans les différents pôles. L'accueil de population dans les communes participera au maintien des équipements existants (écoles ou maisons de santé par exemple).
- **Permettre le maintien et le développement des équipements structurants de rang d'agglomération.** Les équipements structurants ont vocation à être localisés dans les Pôles urbains et Pôles d'équilibre en priorité, en lien avec l'interdépendance entre la commune.
- **Favoriser l'implantation des nouveaux équipements dans les centralités lorsque leur nature le permet.** Dans le cadre d'une volonté de maximiser l'interdépendance entre les différentes communes et leur rôle au sein de l'intercommunalité, l'objectif poursuivi consiste à développer en priorité les équipements dans les centralités afin d'assurer leur attractivité et leur dynamisme.

### 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).

Le PADD décline cet objectif en plusieurs sous-objectifs :

- ***Favoriser la mixité des fonctions en confortant les activités au sein des centres-villes et centres-bourgs. Maintenir et dynamiser les services et commerces de proximité dans les centralités en préservant la diversité de l'offre. Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures.*** Ce sous-objectif tend à participer à la redynamisation des centralités du territoire et à leur rôle de mixité fonctionnelle, une condition d'attractivité. La priorisation d'un développement résidentiel dans les centres-villes et centres-bourgs contribue à cet objectif ici défini. Dans la poursuite de cet objectif de préserver la dynamique ou redynamiser les centralités du Grand Cahors, la préservation des commerces et services des centres-villes et centres-bourgs est un enjeu important de vie locale. Pour considérer cet enjeu, le projet de territoire traduit dans le PADD la nécessité de maîtriser le développement commercial en périphéries, en priorisant les centralités et les zones commerciales.
- ***Permettre le maintien et le développement mesuré des activités existantes situées en dehors des zones d'activités, et des centres-villes et centres-bourgs et espaces urbanisés ayant vocation à être restructurés. Permettre la création de micro-***

### III. Dynamiser le tissu économique

**sites d'activités au Nord du territoire en continuité avec des activités existantes.** Malgré l'objectif de ne pas développer les activités économiques en dehors des centralités et des zones d'activité dédiées, il est nécessaire de considérer la réalité du territoire et donc d'assurer dans le PLUi la pérennité des activités économiques isolées ou implantées en dehors de ces espaces. Au Nord du territoire, il existe un tissu économique dispersé et peu de secteurs économiques dédiés. A ce titre, dans un souci d'équilibre territorial et de limitation des déplacements en proposant des emplois auprès des tissus résidentiels, il est fixé comme objectif de permettre, en lien avec les activités existantes, des micro-sites d'implantation économique afin de garantir l'attractivité et le dynamisme des communes du Nord de l'intercommunalité.

- **Conforter et restructurer les zones d'activités du Grand Cahors. Conforter le rayonnement du site économique d'intérêt régional Cahors-Sud.** Il s'agit de maintenir et conforter les 8 zones d'activités économiques du territoire en leur permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.
- **Développer une nouvelle offre foncière économique attractive sur le pôle urbain.** Pôle économique principal et zone d'emplois principale du territoire, le Pôle urbain, pour assurer son rôle de locomotive économique, doit disposer d'une offre foncière à vocation économique suffisante pour pouvoir accueillir de nouvelles implantations économiques. L'attractivité auprès de jeunes ménages d'actifs, indispensable au renouvellement de la population face au vieillissement constaté, induit de disposer d'une offre d'emplois variée et dynamique. Une partie des zones économiques du territoire ne dispose plus de possibilité d'accueil comme par exemple la zone d'Englandières.
- **Maintenir et développer les activités de carrières et les activités qui en découlent.** Il s'agit d'assurer la pérennité de ces activités économiques présentes sur le territoire intercommunal.
- **Développer les installations de productions d'énergies renouvelables.** La collectivité souhaite inscrire son projet de territoire dans une démarche de développement durable et de transition énergétique, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux et, plus particulièrement en lien avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) et la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023. La collectivité souhaite s'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, induisant de développer les ENR sous réserve de considérer les espaces habités, de pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des milieux naturels et des paysages.

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

### III. Dynamiser le tissu économique

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.

Deux sous-objectifs sont retenus :

- **Améliorer les zones d'activités économiques.** Afin d'assurer la qualité urbaine des zones, des entrées de ville où sont situées ces zones, et donc de participer à l'attractivité de ces zones, la collectivité affiche dans son PADD l'ambition d'améliorer ses zones économiques existantes et futures. Il s'agit de répondre à cet objectif par des aménagements qualitatifs, des règles visant à assurer des formes urbaines de qualité, l'intégration paysagère des bâtiments d'activité et le traitement des franges et abords, la bonne accessibilité et desserte des zones, le développement des mobilités alternatives, assurer la végétalisation des espaces économique...
- **Favoriser les conditions de développement du télétravail.** Si le PLUi ne constitue pas un levier direct en la matière, l'enjeu pour la collectivité est de s'adapter aux nouveaux modes de travail, notamment le télétravail, une orientation dont l'intérêt se confirme avec la récente crise sanitaire.

#### 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.

Cet objectif est décliné en plusieurs sous-objectifs :

- **Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques.** Le tourisme, principalement vert et patrimonial, bénéficie de l'effet d'appel de sites emblématiques à rayonnement national (deux sites concentrent l'affluence touristique : Cahors et Saint-Cirq-Lapopie/Cabreret). De ce fait, la préservation et la valorisation de ces sites et leurs abords, ainsi que des équipements associés, revêt un caractère stratégique pour "irriguer" le reste du territoire en termes d'afflux touristiques.
- **Développer l'œnotourisme, l'agritourisme et les diversifications d'activités autour des métiers agricoles et artisanaux.** Afin de contribuer à la pérennisation des activités agricoles et artisanales du Grand Cahors, la collectivité souhaite poursuivre le développement de l'agrotourisme observé cette dernière décennie sur le territoire et cohérent avec le tourisme vert et patrimonial

### III. Dynamiser le tissu économique

majoritairement développé sur le territoire. Ce type de tourisme est en plein essor nationally, il s'agit là d'exploiter les atouts importants du territoire en la matière pour contribuer au dynamisme de l'économie locale. Avec 2 AOC et 4 IGP sur le territoire, l'œnotourisme constitue un axe de développement important pour l'activité touristique locale.

- **Préserver l'ensemble des éléments du patrimoine participant à l'identité du territoire.** Le tourisme patrimonial et historique représente le vecteur touristique le plus important du territoire en lien avec les sites patrimoniaux emblématiques du territoire. L'attractivité des sites touristiques locaux et des communes rurales réside dans la qualité paysagère et l'existence d'un patrimoine plus commun mais participant directement à la qualité des paysages et des bourgs, qu'il est nécessaire de préserver.
- **Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée, les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent. Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot.** Outre le tourisme patrimonial, le tourisme vert et d'itinérance constitue le deuxième axe touristique du territoire. Le développement des aménagements associés (voies vertes, sentiers de randonnées) et des autres formes d'itinérance constitue un axe de développement et de promotion du patrimoine naturel et paysager remarquable du territoire. Le PADD identifie un enjeu d'articulation entre ces différentes formes d'itinérance.
- **Développer les hébergements touristiques. Organiser l'accueil des camping-cars.** L'un des enjeux du développement touristique réside dans la capacité d'accueil du territoire et donc sur son offre en hébergements touristiques. Sur le territoire, l'offre est importante et diversifiée mais elle reste à améliorer notamment en matière de capacités d'accueil à destination des groupes. A noter, l'attente des touristes et visiteurs porte majoritairement sur un hébergement à forte image patrimoniale, mais évolue aussi vers des produits plus contemporains (sous réserve d'une bonne intégration au site), ou autosuffisant en énergie, dotés de climatisation naturelle, d'ouvertures sur les paysages et la campagne... L'enjeu du territoire est également d'élargir la saison touristique en particulier sur l'hiver, ce qui nécessite des hébergements modulables capables d'accueillir des regroupements familiaux ou d'amis. Aussi il apparaît nécessaire d'assurer une diversité de l'offre d'hébergement en lien avec les différentes formes de tourisme qui se développent sur le territoire. Le tourisme d'itinérance induit des besoins spécifiques, notamment avec le développement du tourisme en camping-car, un phénomène national qui se constate localement et nécessite d'être organisé et maîtrisé.
- **Valoriser l'accès autoroutier au Nord du territoire, en tant que porte d'entrée touristique : conforter et développer les activités existantes, permettre la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme. Permettre le développement de**

### III. Dynamiser le tissu économique

**nouvelles activités de loisirs.** L'objectif du développement touristique est d'assurer un tourisme pérenne et de séjours longs sur le territoire, en opposition à un tourisme de passage. Pour convaincre les touristes de rester sur le territoire émerge un enjeu de développement des activités touristiques et de loisirs, notamment au Nord, porte d'entrée du Grand Cahors.

#### **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).

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- **Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées.** En lien avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces, le PADD affirme la volonté intercommunale de préserver l'outil de production agricole du territoire, induisant le préserver notamment les terres agricoles pour assurer la pérennité des exploitations.
- **Permettre la diversification et le développement de nouvelles activités et filières émergentes comme par exemple l'hébergement touristique, la vente et la transformation des produits agricoles locaux, filière forêt-bois...**
- **Permettre les changements de destination dans les espaces agricoles lorsque cela ne compromet pas le maintien ou le développement de l'activité agricole et sous certaines conditions.** Afin de contribuer à la pérennité économique des exploitations et de développer l'interaction entre le monde agricole et le reste des activités du territoire, la collectivité souhaite permettre, via le PLUi, la diversification des exploitations en définissant des modalités adaptées comme le changement de destination. Cette diversification et ces changements de destination doivent être cadrés afin de ne pas remettre en cause le maintien ou le développement de l'activité agricole.
- **Permettre le développement des modes d'agriculture alternatifs notamment le maraîchage et les jardins coopératifs.** Afin de considérer les enjeux alimentaires et développer la production locale, le projet de territoire traduit par le PADD souhaite permettre

### III. Dynamiser le tissu économique

le développement d'autres formes d'agriculture en définissant des conditions favorables au déploiements d'autres modes d'agriculture, l'agriculture biologique et le maraîchage, notamment en préservant les terres agricoles les plus adaptées (terres de bonne qualité agronomique, à faible pente, et proches des cours d'eau).

- **Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles.** Comme sur de nombreux territoires, le Grand Cahors connaît une dynamique de réduction du foncier agricole (au profit de l'urbanisation ou de l'enrichissement). On constate également, comme le montre le diagnostic, une augmentation toujours plus importante de la taille du foncier des exploitations, au détriment du développement de nouvelles exploitations ou du maraîchage. A ce titre, la collectivité souhaite inscrire dans son projet de territoire qu'est le PADD la nécessité de soutenir les actions de portage foncier et de chercher à développer des réserves foncières agricoles.
- **Favoriser la mise en place de circuits courts de proximité afin de développer la valeur ajoutée des productions locales et de limiter le déplacement des marchandises et des habitants.** En lien avec la volonté de développer les productions locales et le maraîchage, le PADD fixe comme objectif de considérer les enjeux d'approvisionnement alimentaire du territoire et cherche à s'inscrire dans une dynamique de production/consommation locale. Cet objectif consiste en une valorisation locale de l'agriculture du territoire et s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à réduire le transport des marchandises en développant les circuits courts. Cet objectif participe également à assurer la pérennité des exploitations avec le développement de la vente locale.
- **Prévenir les risques de conflits d'usage avec les activités agricoles.** L'un des enjeux importants du PLUi réside dans la gestion des différents usages du territoire et les conflits potentiels que cela génère. La pratique agricole induit des nuisances potentielles pour les espaces habités environnants. A l'inverse, la présence d'habitation induit des contraintes parfois importantes dans l'exercice de l'activité agricole. A ce titre, le PLUi s'attachera à anticiper et limiter les conflits d'usage avec les activités agricoles en veillant aux distances entre les secteurs résidentiels et les espaces agricoles et leurs exploitations.

## 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.

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- **Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future.** La sécurisation des captages du territoire n'étant pour le moment pas finalisée, repérer les captages éligibles et protéger dès à présent les périmètres identifiés ou à l'étude, permettra de veiller à la disponibilité de la ressource pour les prochaines années. La protection de certains captages étant d'ores et déjà compromise. L'approvisionnement en eau du territoire étant principalement issu de la Fontaine des Chartreux, sa sécurisation sera priorisée.
- **Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet.** En lien avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain (Objectif II.1) et de modération de la consommation d'espaces (Objectif I.4), le PADD affirme la volonté intercommunale de prendre en compte les possibilités de viabilisation dans ses choix de développement et notamment la nécessaire adduction en eau potable. Il est également question d'améliorer le rendement du réseau existant. Le territoire du PLUi étant essentiellement vallonné, des difficultés techniques peuvent par exemple apparaître concernant le raccordement et l'entretien des réseaux. La répartition de la population influe aussi sur l'entretien des réseaux d'adduction en eau potable : les pertes en ligne sont beaucoup plus nombreuses pour une faible population desservie dans un contexte d'habitat diffus, faisant chuter le rendement des réseaux et mathématiquement la pression en eau disponible pour les habitations d'ores et déjà desservies ou envisagées.
- **Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction.** En lien avec une économie des ressources en sol (Objectifs I.4 et IV.2), en eau (valorisation des eaux pluviales pour un usage domestique ou industriel) et la gestion tant quantitative que qualitative de cette dernière, le PADD prévoit notamment de favoriser la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes...). Sachant que plus la gestion opérée est proche de la source, moins la ressource sera affectée par diverses pollutions. Les techniques alternatives et le maintien de sols non imperméabilisés permettent également dans une certaine mesure la filtration des eaux pluviales et son infiltration (recharge des nappes souterraines notamment). La gestion à la source aura aussi des incidences positives attendues sur la limitation des ruissellements, de l'érosion des sols en lien avec la turbidité de l'eau, la brusque montée des eaux, la saturation des stations

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

d'épuration en lien avec les possibles pollutions bactériologiques.

##### **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.

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- **Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation ; Prendre en compte les risques de mouvements de terrain, lorsqu'ils sont connus.** Il s'agit ici d'assurer la sécurité des biens et des personnes vis à vis des risques naturels liés au réseau hydrographique tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées. Les vallées du Lot, du Vert, du ruisseau de la Masse et du Célé, notamment, sont soumises à des risques inondation encadrés par des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRI) qui prescrivent les conditions de construction dans les zones concernées. Concernant les risques liés au sol, il s'agit principalement d'interdire les nouvelles constructions dans les dolines. Le territoire dans son ensemble est aussi concerné par d'autres types de mouvements de terrain : glissement, effondrement, éboulement ou encore érosion des berges. A cela s'ajoutent les risques liés aux mouvements de retrait-gonflement des argiles. Le PADD entérine leur prise en compte.
- **Préserver les abords des cours d'eau et limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion.** Étroitement lié au sous objectif sur les mouvements de terrain et à l'objectif précédent sur la gestion de la ressource en eau, il est prévu de ne pas dégrader la situation actuelle qui localise notamment ce phénomène au niveau de la vallée du Lot et de tendre à son amélioration. Afin de limiter l'érosion des sols, le PADD propose à la fois d'éviter l'urbanisation en crête, de limiter l'imperméabilisation des sols, de gérer les eaux pluviales mais aussi de favoriser une gestion adaptée des éléments végétalisés (haies, bords de cours d'eau, boisements) en lien avec l'objectif suivant IV.3.
- **Prendre en compte le risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie.** La totalité du territoire est en effet concernée par le risque feux de forêt. 13 communes sont classées prioritaires pour ce risque. Cet objectif du PADD est lié à la capacité des réseaux (Objectif IV.1) à assurer un débit minimal de 60m<sup>3</sup>/h sous un bar de pression dans le cadre de la

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

création de nouveaux poteaux incendies. Dans le cas d'opérations de densification, les poteaux existants devront être en capacité d'assurer la défense incendie. Dans tous les cas, d'autres solutions existent pour assurer la défense incendie : création de bâches et d'accès aux cours d'eau...

- **Tenir compte des risques technologiques ; Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités.** Le territoire ne compte pas de site classé SEVESO, toutefois il accueille un certain nombre d'ICPE (dont des carrières) qui se trouvent majoritairement dans les communes les plus importantes : Cahors, Pradines, Catus, ... ainsi qu'un seul site pollué. 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 concernée par un gazoduc. Enfin, les communes qui bordent le Lot sont concernées par le risque de rupture de barrage. Bien que plus aléatoires, ces risques et nuisances seront pris en compte pour définir les futures implantations de logements et d'activités.
- **Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs.** Cet objectif du PADD est lié à la réduction des nuisances sonores et à l'amélioration de la sécurité des personnes. Le territoire présentant en effet plusieurs traversées de bourg dangereuses.
- **Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage.** En lien avec le maintien de l'activité agricole (objectif III.4), le PADD rappelle le besoin de respecter les périmètres de réciprocity autour des élevages soit définis à partir du règlement sanitaire départemental, soit établis par le PLUi autour des installations classées. Cela permettra également de prévenir les conflits d'usage. L'installation de tiers sur des exploitations agricoles dont l'orientation est l'élevage dans le cadre d'un changement de destination devra être étudiée au cas par cas.
- **Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.** Il s'agit ici de traiter un enjeu transversal, dans le sens où la préservation de la Trame noire pourra induire des incidences positives notamment sur la santé des administrés, la consommation d'énergie, la préservation de la faune et de la flore. Il s'agit ici de stopper la dégradation du ciel nocturne notamment autour de Cahors voire par des actions très localisées d'atténuer la pollution lumineuse de certains secteurs déjà urbanisés qui seraient restructurés.

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

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

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.** La Trame verte et bleue du territoire est principalement composée par trois types de milieux : aquatiques, humides et secs. 5 sous-trames ont été identifiées : les cours d'eau, les prairies de fonds de vallées, les boisements rivulaires, les pelouses sèches et les boisements thermophiles. A travers la préservation des abords des cours d'eau (objectif IV.2), des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, et la volonté de limiter les incidences sur la ressource en eau (objectif IV.1), le PADD affiche une volonté de préservation.
- **S'appuyer sur les espaces de nature ordinaire, y compris espaces agricoles, pour participer au maintien des continuités écologiques.** En plus des milieux emblématiques du territoire, ce dernier est aussi le support d'autres habitats naturels et semi-naturels, de tailles diverses qui participent au maintien d'une certaine biodiversité : les prairies, les arbres remarquables, les bosquets, les ripisylves, les haies, les jardins, les parcs, les mares, les murets de pierres sèches... mais aussi de milieux agricoles accueillant un cortège dédié. Le PADD entérine leur prise en compte.
- **Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.** La biodiversité sur le territoire du Grand Cahors est qualifiée d'exceptionnelle et repose sur une mosaïque de milieux complexes support également de la Trame verte et bleue. Le PADD prévoit de limiter la fragmentation des milieux naturels en réduisant l'artificialisation des sols due à l'urbanisation (objectifs I.4 et IV.1) et en veillant au maintien des continuités écologiques. Les projets futurs devront notamment tenir compte des corridors écologiques, des coupures d'urbanisation à maintenir et veiller à ce que le projet d'aménagement ne perturbe pas les déplacements de la faune dans les espaces urbanisés. Le PADD prévoit en ce sens le maintien ou la restauration de certaines haies végétales, la perméabilité des clôtures et le maintien d'espaces libres de toute construction (objectif IV.1). Le territoire souhaite également contribuer à l'entretien des milieux naturels, ordinaires ou sensibles, pour éviter leur fermeture. Il est prévu de favoriser le maintien de l'activité agricole (objectif III.4) nécessaire à la préservation de certains milieux, de maîtriser les coupes et abattages d'arbres en soutenant notamment une gestion durable de la forêt, et de préserver les murets de pierres sèches. Enfin, comme de nombreux territoires, il prévoit de lutter contre les espèces végétales invasives en favorisant le recours aux essences locales.

### 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.

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- **Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux, l'aménagement**

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

**d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement.** Le PADD prévoit la valorisation des déchets verts et organiques pour une valorisation sur site ou en lien avec de possibles installations de méthanisation (objectif IV.5) et les trois filières de compostage du SYDED existantes valorisant notamment les boues issues des stations d'épuration.

- **Aménager des espaces destinés aux conteneurs de collecte des déchets, dans le cadre des opérations d'aménagement ou de construction, si nécessaire.** Le PADD anticipe la production de déchets, leur stockage et la nécessité de redimensionner/créer des déchèteries (objectif II.4).

**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 (Site Patrimonial Remarquable, travaux très coûteux, parc ancien très important, population à assez faibles revenus).

Le PADD définit plusieurs sous-objectifs :

- **Favoriser la réduction de la consommation en énergies.** La précarité énergétique touche de plus en plus de ménages et est notamment liée à la dépendance à l'automobile. La configuration du territoire contribue à creuser cet écart. On constate également une forte dépendance à l'électricité, dont les besoins sont en progression. La dépendance à l'énergie électrique amplifie la précarité énergétique des foyers qui sont majoritairement individuels et mal isolés. Le PADD propose donc une organisation multipolaire (objectif I.1) qui a pour but de favoriser un urbanisme de proximité et de réduire les obligations de déplacements en invitant à la mixité des fonctions (objectif III.1). Il prévoit de limiter la consommation énergétique liée au poste des transports (objectif I.5) en encourageant le télétravail, le covoiturage, le développement de l'électrique, de l'hydrogène et les modes alternatifs à la voiture. Il prévoit aussi de limiter la consommation énergétique liée au secteur résidentiel en favorisant la réhabilitation des logements vacants (objectifs I.3, II.1 et II.3) et du parc existant malgré les contraintes existantes, la construction de logements plus performants d'un point de vue énergétique et mieux localisés (prise en compte des principes du bioclimatisme). Il prévoit d'interdire les constructions dans les combes, au sein de boisement denses...
- **Soutenir le développement des énergies renouvelables.** Le PADD affirme la volonté de développer les énergies renouvelables sur le territoire du PLUi. Fort d'un important couvert forestier, le territoire est en effet en mesure de promouvoir une filière bois-énergie performante. Pour le moment, son développement relève généralement de l'initiative de collectivités locales pour alimenter

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

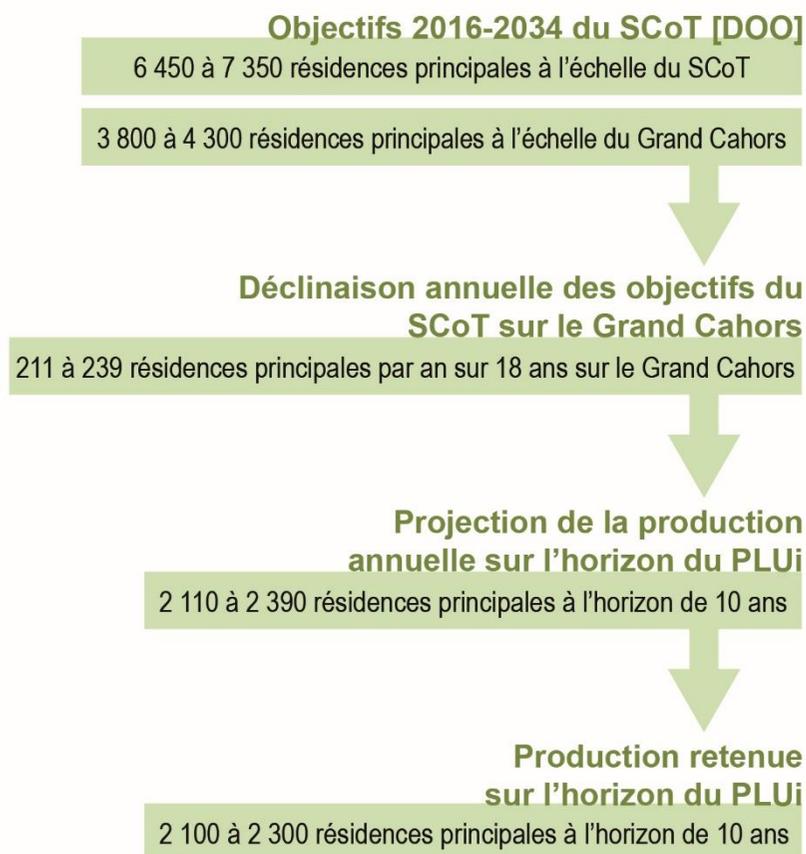
en majorité des bâtiments publics d'intérêt général mais également de nombreux logements. Le PADD prévoit d'optimiser ces réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjols, Catus, Caillac). Des projets liés à l'énergie solaire émergent. Il est notamment prévu de permettre le développement d'installations photovoltaïques en toitures (sous réserve d'une bonne insertion paysagère et patrimoniale) ou en serres ainsi que l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère et environnementale des sites. Toutefois, la démarche de concertation menée par l'Etat avec les collectivités dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 n'est, au moment d'approuver le PLUi, pas terminée. Par conséquent, les sites de d'accélération seront identifiés a posteriori dans le PLUi. Bien que pouvant rester que de petite ampleur, le territoire souhaite permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique. Le PADD prévoit aussi de maintenir et de développer l'exploitation du sous-sol sur le territoire dans le respect de son environnement (objectif III.1). S'agissant d'une activité temporaire, il prévoit également la possibilité de réaménager des carrières en tant que sites de production d'énergie renouvelable solaire. Enfin, il prévoit de contribuer au développement des différentes sources d'énergies renouvelables (méthanisation, géothermie...).

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

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.

### ***1.4.1. 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.

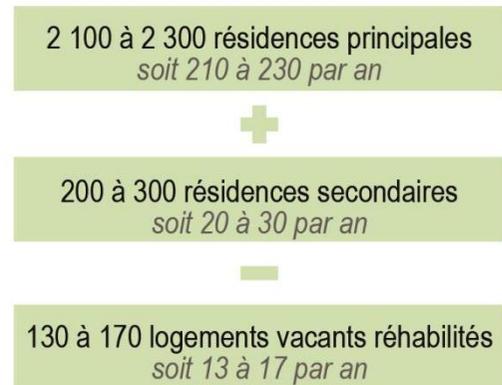
Outre la production de résidences principales, le PADD s'attache à considérer les enjeux et besoins relatifs à la résorption de logements vacants et à la prise en compte des résidences secondaires :

- **Prise en compte des enjeux de vacances.** Avec 10,6% du parc résidentiel total constitué de logements vacants en 2014, le Grand Cahors a souhaité intégrer la problématique de résorption de la vacance dans son PLUi. Le territoire possède plusieurs actions et politiques locales menées en faveur du renouvellement urbain et de la résorption de la vacance résidentielle. La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont mis en place depuis 2015 une stratégie pensée en faveur du renouvellement et de la modernisation des logements proposés dans le centre historique de Cahors, notamment pour favoriser le retour des familles. La signature de l'OPAH RU Cœur d'agglo (2015-2020) a engagé la démarche pour agir contre le processus de délaissement – déqualification dont souffrait jusqu'alors le centre-ville de Cahors. Le succès rencontré par cette opération a permis la rénovation de plus de 700 logements. Elle a encouragé les élus à prolonger l'OPAH pour 5 années supplémentaires (2020- 2025). Dans la continuité de cette ambition, quatre communes du Grand Cahors (Catus, Douelle, Saint-Géry-Vers, Bellefont-La Rauze) bénéficient du programme régional « OPAH-RU multisites Cœurs de bourg » qui vise à soutenir également les projets d'amélioration du logement et le confortement des centralités. Depuis juin 2021, le Grand Cahors franchit une

étape supplémentaire en devenant lauréat du plan national de lutte contre les logements vacants du ministère de la Transition écologique. Ce plan expérimental a pour objectif d'accélérer, dans des territoires pilotes, la remise sur le marché immobilier (rénovation, location, vente, restructuration) du plus grand nombre possible de logements vacants. Une solution numérique et des crédits d'ingénierie permettront de faciliter le repérage des biens et la prise de contact avec leurs propriétaires. Avec ces politiques et actions contre la vacance sur le territoire, le Grand Cahors a fait le choix vertueux dans son PADD de considérer qu'une partie du besoin en logements pourrait être produite par la réhabilitation de logements vacants, dynamisée par les actions menées. 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...). Aussi, le PADD prévoit un objectif qui se veut réaliste. 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. Cette production de logements issus de la réhabilitation de logements vacants vient se déduire du besoin en logements global.

- **Prise en compte des résidences secondaires.** En 2014, 10,6% du parc total de logements étaient des résidences secondaires à l'échelle du territoire intercommunal. Outre la réalité du fait que les collectivités n'ont pas les moyens de

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



cadrer le statut entre résidences principales et secondaires, l'attractivité touristique du territoire induit un développement futur de nouvelles résidences secondaires : les résidences secondaires influent sur l'offre en hébergement touristique (offre certes informelle mais réelle, et permettant une diversité des hébergements). En étant louées ou occupées, elles jouent également un rôle important dans l'activité économique et touristique du territoire. Aussi, le Grand Cahors fait le choix, à travers le PADD, d'assurer le maintien du ratio entre résidences principales et secondaires, soit le maintien du taux de résidences secondaires sur le territoire. En projetant la production de 200 à 300 résidences secondaires (20 à 30 par an en moyenne sur les dix ans du PLUi), le PADD prévoit que 9% à 12% de la production totale de logements envisagée correspondent à des résidences secondaires.

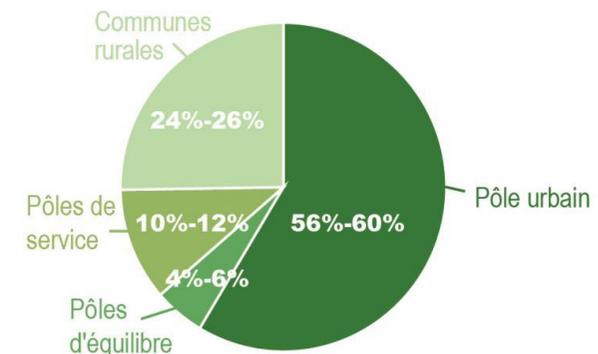


### 1.4.2. Une répartition territoriale de la production de logements à partir de l'armature territoriale du Grand Cahors, préalable à la définition de la production de logements par secteurs du territoire et par commune

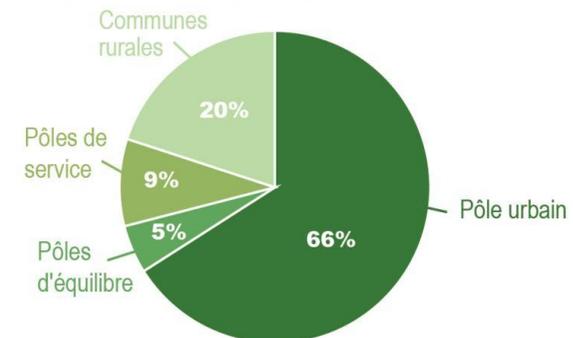
Une fois le besoin en production de logements à l'horizon du PLUi évalué, le PADD s'est attaché à assurer une répartition spatiale de cette production entre les différentes entités et communes du territoire. **Une répartition spatiale reposant sur l'armature territoriale multipolaire définie par le SCoT 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.

La répartition de la production de logements fixés par le PADD selon l'armature



La répartition de la production de logements fixés par le SCoT [DOO] selon l'armature



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 vu 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 :

> **Les communes de la couronne périurbaine** correspondent aux communes sous forte influence des pôles du territoire et qui ont connu

un développement résidentiel périurbain lié à cette influence. Leur reconnaissance vise à considérer, dans la répartition des logements à produire, l'objectif du SCoT d'organiser et maîtriser le développement urbain des communes périurbaines (P4 de l'objectif 2 *Promouvoir et mettre en œuvre un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent*, DOO sur SCoT Cahors et Sud du Lot) tout en assurant un développement résidentiel davantage à proximité des pôles que dans les communes les plus rurales peu ou pas équipées en services à la population. Les communes concernées sont les suivantes : Calamane, Caillac, Trespoux-Rassiels, Bellefont-la-Rauze, Francoulès, Gigouzac, Maxou, Mechmont, Saint-Pierre-Lafeuille, Lamagdelaine, Saint-Médard, Boissières, Crayssac, Nuzéjous, Saint-Denis-Catus, Cieurac, Fontanes, Le Montat

> **Les secteurs ruraux** correspondent aux communes rurales du territoire, dotées de peu d'équipements et services ou même caractérisées par l'absence d'équipements et services. Les communes concernées sont les suivantes : Bouziès, Cabrerets, Saint-Cirq-Lapopie, Tour-de-Faure, Les Junies, Labastide-du-Vert, Lherm, Montgesty, Pontcirq,

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. Ainsi, pour chaque niveau de l'armature

affinée présentée ci-dessous, il a été choisi de pondérer selon la logique suivante :

- Pour le Pôle urbain, le critère du poids démographique est retenu car plus favorable en besoin en logements induits. Ce choix permet de prioriser le développement résidentiel à proximité des aménités urbaines qu'il offre aux populations (diminution des mobilités ou des distances de ces mobilités, cadres de vie des habitants, correspondance entre le développement résidentiel et le pôle d'emplois) tout en limitant une sur-polarisation du développement sur le Pôle urbain. Cette volonté résulte du choix d'une organisation multipolaire nécessitant de donner les moyens aux autres communes hors Pôle urbain d'accueillir des résidents et jouer leur rôle au sein du territoire.
- Pour les Pôles d'équilibre, le critère retenu est celui du poids de service, afin de considérer le niveau d'équipements et de service de chacun de ces pôles dans la déclinaison communale de la production de logements. Ce critère est plus favorable à ces communes, induisant une production en logements plus élevée que si le critère démographique était retenu : ce choix permet de valoriser le pôle par rapport aux communes périphériques souvent attractives car disposant d'une offre foncière et d'une situation fiscale plus avantageuse pour les ménages.

- Pour les Pôles de services, le critère du poids démographique a été retenu car il s'avère plus avantageux pour les communes concernées, permettant ainsi de développer davantage sur ces pôles que les communes non-pôles.

- Pour les autres communes :

> Pour les communes des couronnes périurbaines, le niveau de service est le critère retenu. Ce choix permet, en cohérence avec celui réalisé pour les Pôles d'équilibre, de limiter le besoin induit en production de logements sur ces communes dont le niveau de service est peu élevé, au bénéfice des pôles.

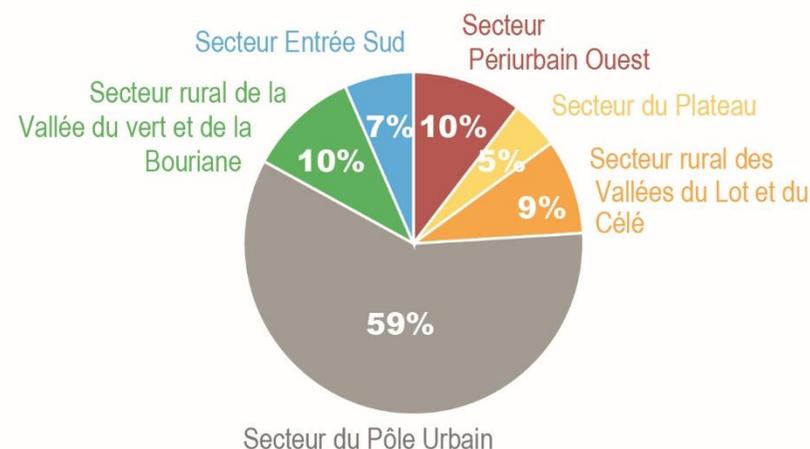
> Pour les secteurs ruraux, le critère retenu est le poids de population. Le choix résulte d'un constat : l'absence ou le très faible niveau de services de ces communes induirait une production en logement très faible voire nulle pour certaines communes. Or, comme affirmé dans son PADD et en cohérence avec le SCoT qui prévoit de maintenir un développement pérenne dans les autres communes non-pôle afin de ne pas fragiliser les communes rurales (P4 de l'objectif 2 *Promouvoir et mettre en œuvre un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent*, DOO sur SCoT Cahors et Sud du Lot).

*Exemple : commune de Cahors = Pôle urbain => pondération selon le poids démographique*

*poids démographique communal par rapport à la population intercommunale* x *production intercommunale de résidences principale projetée par le PADD* = *fourchette de logements à produire*

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 délaissier 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



	<u>Nombre de logements (objectif PADD)</u>	<u>% de répartition par secteurs</u>
Secteur Périurbain Ouest	<b>210 à 230</b>	<b>+/- 9,75%</b>
Secteur du Plateau	<b>92 à 101</b>	<b>+/- 4%</b>
Secteur rural des Vallées du Lot et du Célé	<b>181 à 197</b>	<b>+/- 8,5%</b>
Secteur du Pôle Urbain	<b>1231 à 1244</b>	<b>+/- 55%</b>
Secteur rural de la Vallée du vert et de la Bouriane	<b>211 à 230</b>	<b>+/- 9,75%</b>
Secteur Entrée Sud	<b>132 à 144</b>	<b>+/- 6%</b>
<b><u>Grand Cahors</u></b>	<b><u>Environ 2 057 à 2 146</u></b>	

*Répartition de la production de logements entre les différents secteurs du territoire intercommunal*

## 1.5. 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.

La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

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.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre 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.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être ré-interrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

### 1.5.1. Les objectifs du PADD en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

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

ORIENTATION I. ADAPTER LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE		
Objectif du PADD	Sous-objectif du PADD	Explication
<i>I.1 S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</i>	<i>Valoriser les scénographies les plus remarquables du territoire</i>	La topographie marquée du territoire, entre coteaux et vallée du Lot, induit de forts enjeux de covisibilité (entre villages, depuis les rebords des coteaux...), la présence de panoramas sur le grand paysage ou encore des silhouettes des bourgs visibles de loin. La préservation de ces espaces, des abords des bourgs et hameaux, des coteaux, fixée par le PADD induit de protéger ces espaces du développement urbain participant à lutter contre l'étalement urbain.
	<i>Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers</i>	Cet objectif vise 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.

<i>I.3 Promouvoir des projets urbains de qualité</i>	<i>Phaser les ouvertures à l'urbanisation.</i>	Cet objectif vise à changer de mode d'urbanisation par rapport aux dernières décennies en ouvrant des espaces à l'urbanisation de façon progressive au fur et à mesure des besoins.
	<i>Privilégier le renouvellement urbain</i>	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.
	<i>Élaborer les nouveaux projets urbains en s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles.</i>	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.
<i>I.4 Modérer la consommation foncière</i>	<i>Réduire la consommation foncière de terres agricoles et naturelles de 45% pour le développement résidentiel par rapport à la décennie passée</i>	<b>Ces objectifs du PADD à 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.</b>
	<i>Mobiliser au maximum 350 ha pour le développement résidentiel et économique</i>	

## II. DISPOSER D'UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE

Objectif du PADD	Sous-objectif du PADD	Explication
<i>II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</i>	<i>La production de 250 logements par an en moyenne pour 10 ans</i>	En cohérence avec les objectifs résidentiels du SCoT Cahors et Sud du Lot, définis pour limiter la consommation d'espaces au strict besoin de développement projeté, le PADD du PLUi fixe une production de logements à respecter, limitant, par système de vase communicant, le besoin foncier engendré. Ainsi, cet objectif participe à lutter contre le développement urbain et la consommation d'espaces.
	<i>130 à 170 logements vacants seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors et à l'horizon des 10 ans du PLUi</i>	Cet 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.
<i>II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</i>	<i>Orienter le développement futur en priorité dans les centres-villes et centres-bourgs [...]</i>	Cet objectif participe à limiter l'étalement urbain : en priorisant l'urbanisation de ces centralités, il s'agit, sans interdire des extensions, d'assurer la possibilité de mobiliser le foncier disponible en densification dans ces espaces.
	<i>Restructurer certains espaces urbanisés situés en dehors des centres-villes et centres-bourgs [...]</i>	Cet objectif participe à limiter l'étalement urbain : reconnaissant ces espaces comme urbanisés au sein du PLUi, il s'agit d'assurer la possibilité de mobiliser le foncier disponible en densification dans ces espaces.
	<i>Permettre, sous conditions, l'évolution et les changements de destination des constructions existantes dans les hameaux patrimoniaux et dans les espaces urbanisés à dominante résidentielle ne présentant plus de caractère naturel [...]</i>	Avec cet objectif, le PADD du PLUi fixe de définir les conditions favorables à la mobilisation des constructions existantes : en reconnaissant ces hameaux et espaces résidentiels, le PLUi permet de limiter l'étalement urbain en accueillant des activités ou habitants dans des constructions existantes ou sur des dents creuses.

## II. DISPOSER D'UNE OFFRE D'HABITAT ATTRACTIVE

Objectif du PADD	Sous-objectif du PADD	Explication
<i>II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</i>	<i>Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs</i>	Ces deux objectifs visent à considérer le PLUi comme un levier indirect pour agir sur la vacance (amélioration du cadre de vie, aménagement d'espaces publics, maintien des commerces et services de proximité, gestion du stationnement, possibilité d'évolution du bâti...). En favorisant la réhabilitation des logements insalubres et/ou vacants, le PLUi participe à limiter la consommation d'espaces et à lutter contre l'étalement urbain.
	<i>Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne.</i>	

## III. DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE

Objectif du PADD	Sous-objectif du PADD	Explication
<i>III.4. Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</i>	<i>Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées.</i>	En actant l'objectif de préserver les terres agricoles de l'urbanisation, le PADD participe à lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation des espaces agricoles.
	<i>Permettre les changements de destination dans les espaces agricoles lorsque cela ne compromet pas le maintien ou le développement de l'activité agricole et sous certaines conditions</i>	La volonté de permettre les changements de destination, sous conditions, dans les espaces agricoles ou naturels permet au PADD de favoriser la mobilisation de constructions existantes pour accueillir des activités ou population, limitant le besoin de constructions neuves et donc la consommation d'espaces.

#### IV. ŒUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Objectif du PADD	Sous-objectif du PADD	Explication
<i>IV.1 Préserver la ressource en eau et sa gestion</i>	<i>Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable</i>	Par cet objectif, le PADD fixe de définir un développement urbain limité par les capacités AEP du territoire, modérant de fait la consommation d'espaces à la capacité du territoire.

## 1.5.2. Analyse 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.

*Exemple sur un tissu urbain postérieur aux années 1950 :*

● *L'habitat individuel organisé dense (parcelles inférieures à 800 m<sup>2</sup>)*

● *L'habitat individuel organisé peu dense (parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup>)*



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

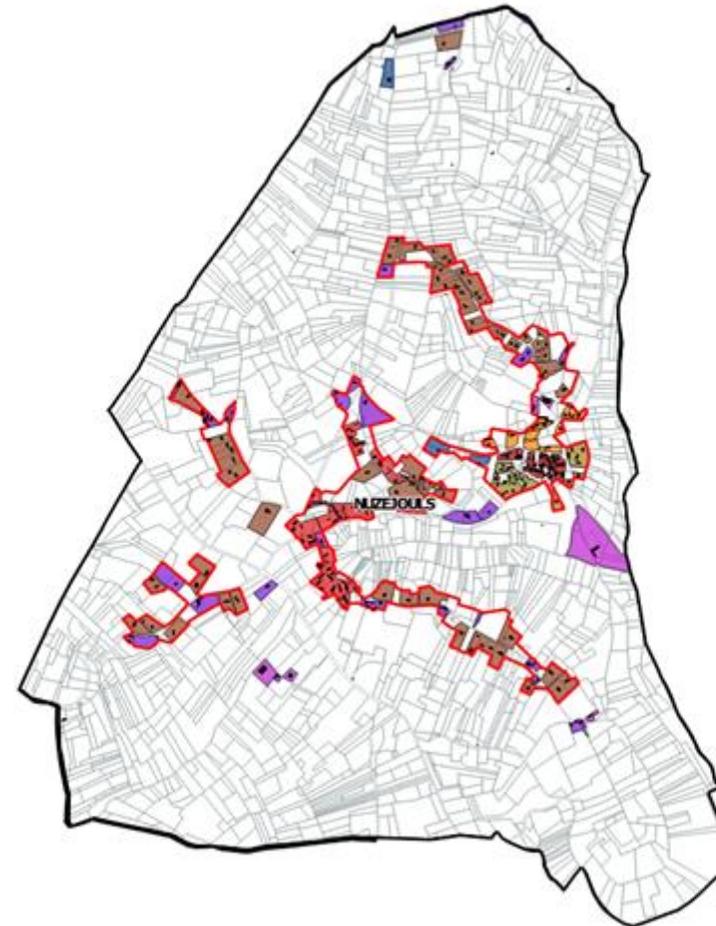
- Cette analyse de base a été affinée afin de prendre en compte la réalité du tissu urbain considéré. L'analyse de la morphologie urbaine des différentes entités bâties du territoire (diagnostic territorial) a permis ce travail de prise en considération des formes urbaines et architecturales.

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

**Légende**

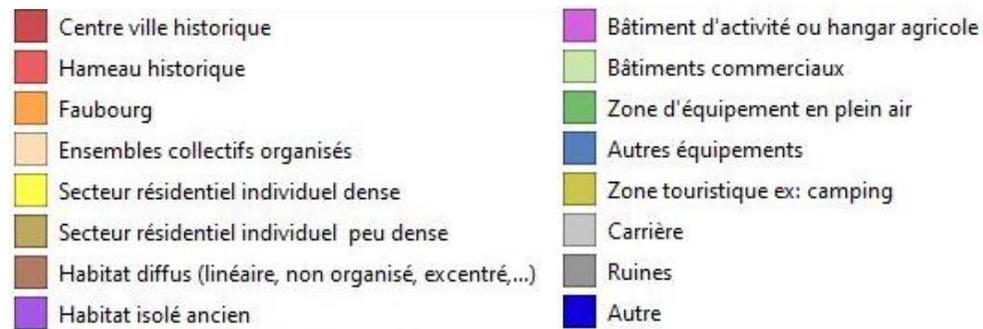
Morphologie urbaine

- 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 commerçaux
- Zone d'équipement en plein air
- Autres équipements
- Zone touristique ex: camping
- Carrière
- Ruines
- Autres

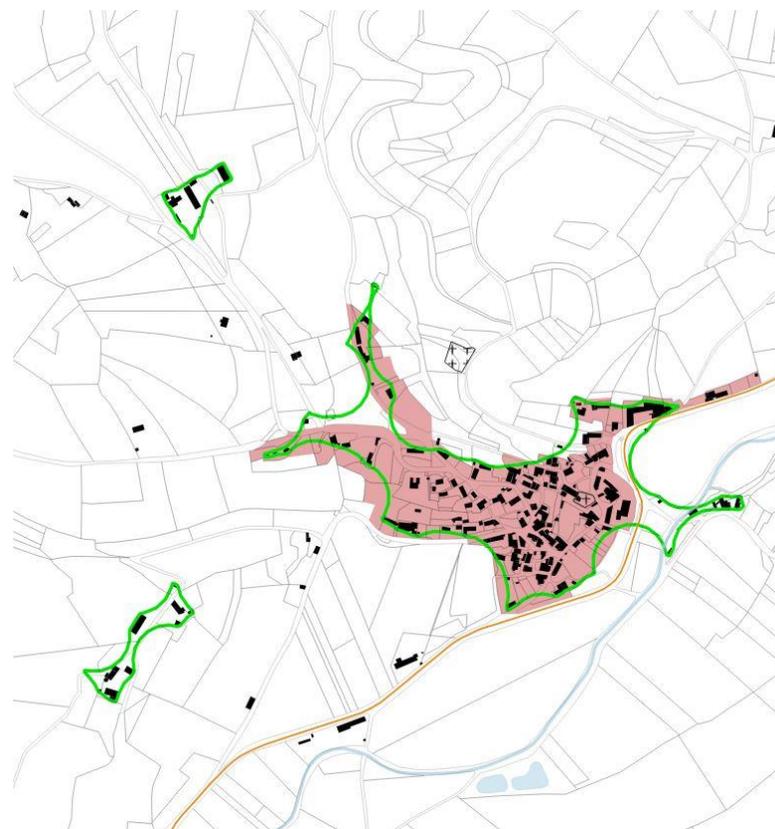
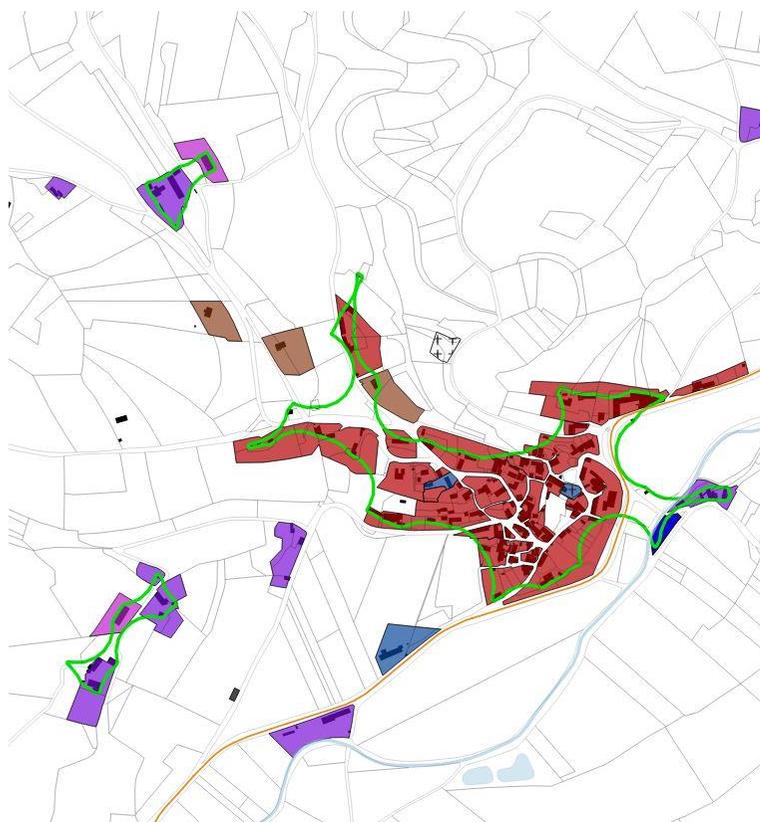


- A partir de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis, les contours des enveloppes urbaines ont été définis, comme illustré ci-après.

*Etape 1 - Analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis du territoire*

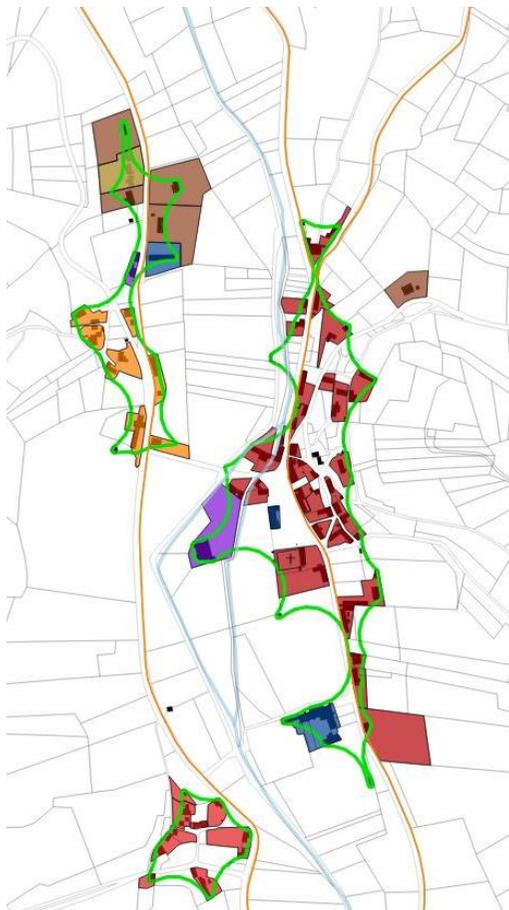


*Etape 2 - Définition d'un tampon reconnaissant l'agglomérat du bâti à partir duquel est affinée l'enveloppe urbaine*



*Superposition de l'analyse tampon avec l'analyse morphologique*

*Superposition de l'analyse tampon et de l'enveloppe urbaine finale retenue. Cette enveloppe finale est réalisée en ajustement l'enveloppe urbaine à la réalité de l'occupation et l'usage des parcelles bâties*



*Superposition de l'analyse tampon avec l'analyse morphologique*

*Superposition de l'analyse tampon et de l'enveloppe urbaine finale retenue. Cette enveloppe finale est réalisée en ajustement l'enveloppe urbaine à la réalité de l'occupation et l'usage des parcelles bâties*



**Analyse du potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine identifiée sur le territoire**

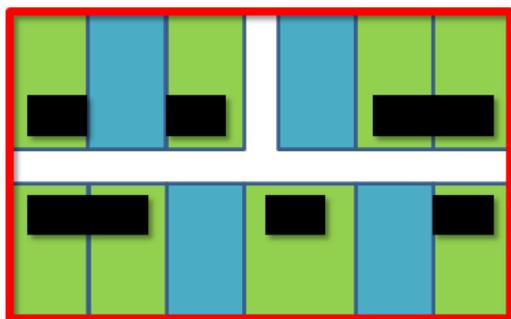
Etape 1 : évaluer le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines retenues

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**



Parcelle bâtie



Parcelle libre



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 :

>> Etape 1 : Définition de la taille minimale de parcelle, selon le type des enveloppes urbaines, pour qu'elle soit considérée comme potentiellement divisible

-> *Pour les centres-bourgs* : Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 1000m<sup>2</sup> laissant une parcelle d'environ 500m<sup>2</sup> à chaque habitation (celle existante en plus de la nouvelle).

-> *Pour les hameaux* : Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 2000m<sup>2</sup> laissant une parcelle d'environ 1000m<sup>2</sup> à chaque habitation (celle existante en plus de la nouvelle).

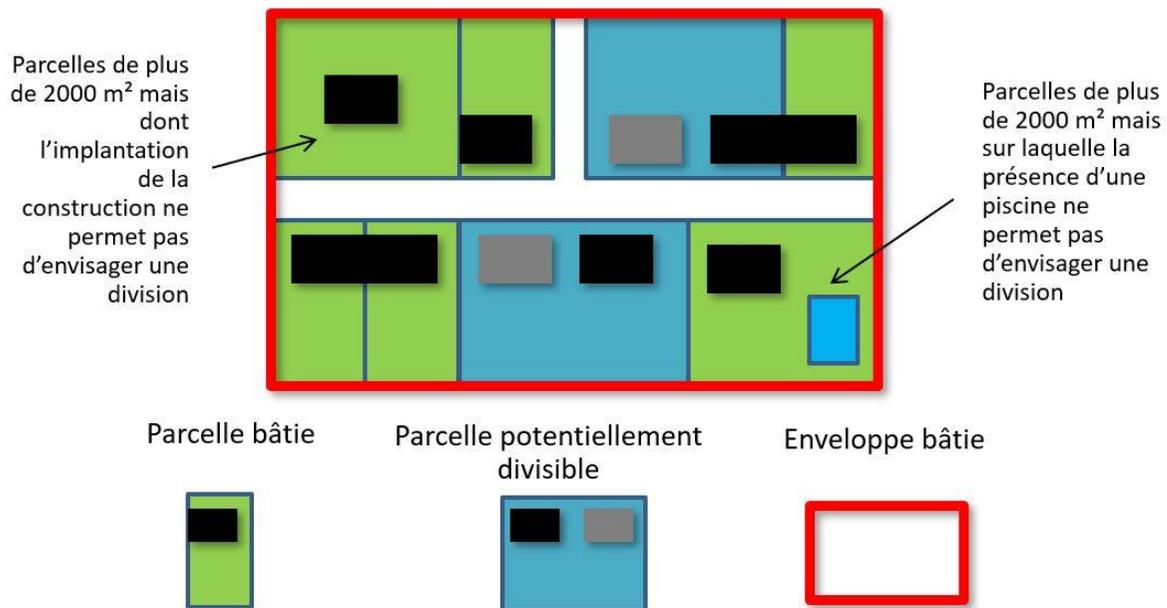
-> *Pour l'habitat diffus dans l'aire urbaine* : Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 2400m<sup>2</sup> laissant une parcelle d'environ 1200 m<sup>2</sup> à chaque habitation (celle existante en plus de la nouvelle)

-> *Pour l'habitat diffus dans les communes rurales* : Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 3000m<sup>2</sup> laissant une parcelle d'environ 1500m<sup>2</sup> à chaque habitation (celle existante en plus de la nouvelle).

-> *Pour le centre de Cahors* : Il a été retenu un seuil de taille de parcelle pouvant être divisée de 1000m<sup>2</sup> laissant une parcelle d'environ 500m<sup>2</sup> à chaque habitation (celle existante en plus de la nouvelle).

>> Etape 2 : Repérage cartographique pour identifier les parcelles potentiellement divisibles

>> Etape 3 : Vérification sur terrain et affinage du potentiel de densification repéré.



-> Identification des parcelles déjà bâties de 2 400m<sup>2</sup> pour l'habitat diffus, 2000m<sup>2</sup> pour les hameaux, 1600m<sup>2</sup> pour les centres-bourgs et 1000m<sup>2</sup> pour le centre de Cahors, et plus situées au sein de l'enveloppe bâtie.

-> Pré-sélection des parcelles potentiellement divisibles en tenant compte de la position de la maison existante, de la présence de piscines...

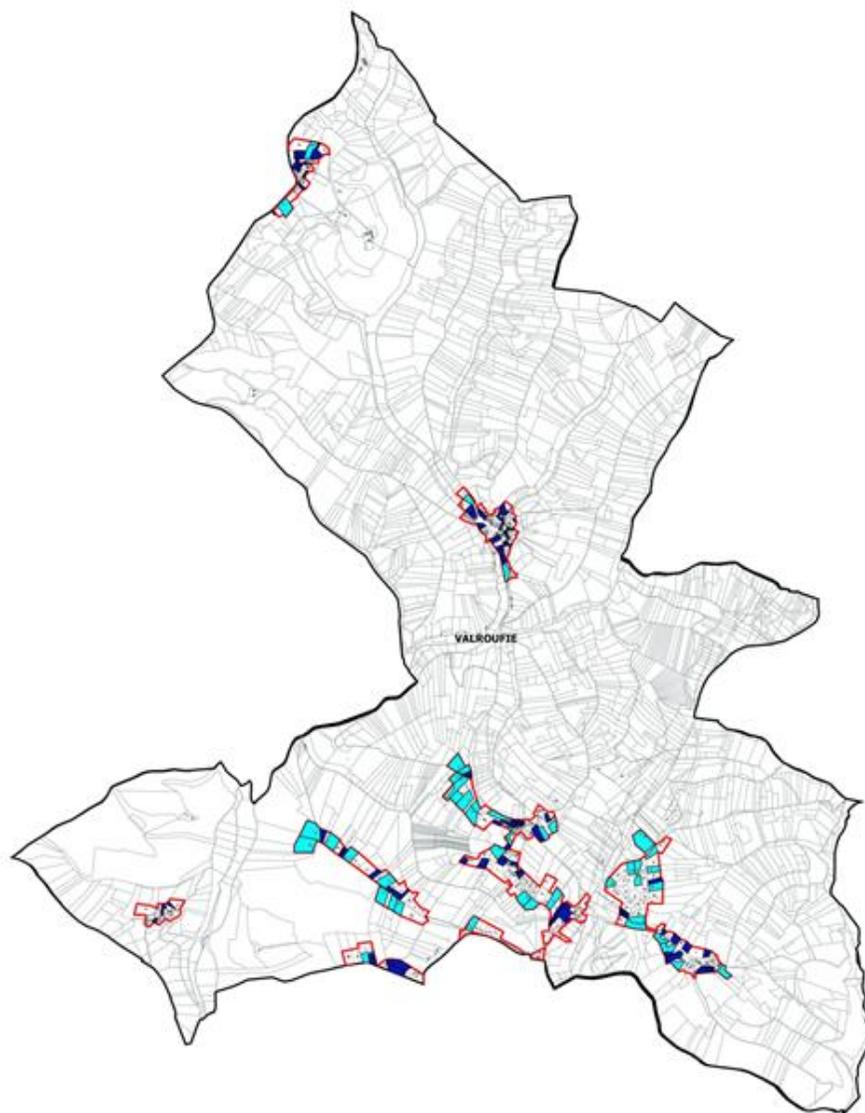
-> Prise en compte des aménagements existants, de l'orientation des ouvertures de la construction existante, de la pente, de la possibilité de créer un accès sans recourir à une servitude de passage, de la capacité et la caractéristique des réseaux, de la proximité d'un bâtiment agricole, des enjeux paysagers et patrimoniaux...

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

**Légende**

- Potential de division
- Dents creuses

- Limites urbaines
- parcelle
- bati



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 : proximité d'un bâtiment agricole (périmètre de réciprocité, notamment vis à vis des bâtiments d'élevage), risques, lignes haute-tension, ... 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 ... L'analyse menée a veillé à considérer la capacité d'accueil du territoire et des terrains potentiels de densification identifiés. 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. Les secteurs ne pouvant être desservis ne sont donc pas conservés.
- L'accessibilité et la possibilité de desserte des terrains en dents creuses ou en division parcellaires identifiés comme densifiables. Une partie du potentiel de densification brut ne peut être desservi et/ou n'est pas accessible (terrain enclavé). Le potentiel concerné par cette problématique n'est pas conservé.
- Les enjeux paysagers et patrimoniaux : jardins à préserver, parcs arborés, vues à préserver ... Plusieurs enjeux de

préservation du cadre de vie, d'espaces de respiration et végétation ou de protection du paysage des espaces bâtis sont identifiés sur le territoire. La collectivité souhaite trouver un équilibre entre densification de ces espaces bâtis et préservation de leur qualité et d'espaces libres à la vocation et à l'intérêt multiple (limitation de l'imperméabilisation et préservation d'espaces d'infiltration des eaux pluviales, préservation d'espaces végétaux participant à un paysage de qualité et à l'identité des villages, intérêt écologique...). Aussi, 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 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 que dans les autres zones urbaines...). En outre, l'ambition n'est pas de sur-densifier ces hameaux mais seulement d'admettre la mobilisation de dents creuses pour répondre à des besoins ponctuels qui, dans ces secteurs, tendent à s'exprimer par des tailles de terrain toujours importantes.

**Ainsi, il en résulte un potentiel de densification évalué à 53 ha** (auquel s'ajoute un potentiel de 18 hectares en zones UN, à nuancer fortement au regard du type d'urbanisation et des contraintes de ces sites ; voir par ailleurs) **sur l'ensemble du territoire du Grand Cahors, au sein des zones urbaines du territoire, et donc des zones permettant la densification.** Le potentiel repéré et conservé à la suite des analyses explicités est à retrouver sous forme cartographique dans l'atlas annexé au présent rapport de présentation (atlas de la consommation foncière engendrée par le PLUi identifiant les dents creuses et divisions parcellaires identifiées comme du potentiel de densification)

	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, hors 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>

Commune	Surfaces en dents creuses (ha)	Surfaces en divisions parcellaires (ha)	Surfaces totales du potentiel de densification (ha)
ARCAMBAL	0,9		0,9
BELLEFONT-LA RAUZE	0,6	0,4	1,0
BOISSIERES	0,0		0,0
CABRERETS	0,2		0,2
CAHORS	16,6	4,4	21,0
CAILLAC	1,3		1,3
CALAMANE		0,2	0,2

Commune	Surfaces en dents creuses (ha)	Surfaces en divisions parcelaires (ha)	Surfaces totales du potentiel de densification (ha)
CATUS	0,6	0,3	0,9
CIEURAC	0,7	0,1	0,8
CRAYSSAC	0,8		0,8
DOUELLE	0,3	0,0	0,3
ESPERE	3,1	0,2	3,3
FONTANES	0,3	0,2	0,4
FRANCOULES	0,3	0,3	0,5
GIGOUZAC	0,2		0,2
LABASTIDE-DU-VERT	0,2	0,1	0,3
LABASTIDE-MARNHAC	0,7	0,8	1,5
LAMAGDELAINE	0,8		0,8
LE MONTAT	2,5	0,5	3,0

Commune	Surfaces en dents creuses (ha)	Surfaces en divisions parcellaires (ha)	Surfaces totales du potentiel de densification (ha)
LES JUNIES	0,6		0,6
LHERM		0,1	0,1
MAXOU	0,3	0,1	0,4
MERCUES	2,3	0,9	3,2
NUZEJOULS	0,1		0,1
PRADINES	6,3	2,3	8,7
SAINT GERY-VERS	0,1	0,1	0,2
SAINT-CIRQ-LAPOPIE		0,1	0,1
SAINT-DENIS-CATUS		0,1	0,1
SAINT-MEDARD	0,3	0,2	0,5
ST-PIERRE LAFEUILLE	0,2		0,2
TOUR-DE-FAURE	0,1	0,5	0,6
TRESPOUX-RASSIELS	0,2	0,2	0,4
<b>Total général</b>	<b>40,7</b>	<b>12,0</b>	<b><u>52,7</u></b>

Par ailleurs, il est constaté le besoin de considérer la réalité foncière locale dans la définition du potentiel de densification réel disponible sur le territoire du Grand Cahors. Il s'agit de considérer le phénomène de rétention foncière s'exerçant sur le territoire : une partie du potentiel foncier identifié au sein des espaces bâtis ne sera jamais construit ou du moins pas à l'horizon des 10 ans du PLUi (refus de constructions nouvelles environnantes et préservation d'espaces privés non bâtis souhaité par des propriétaires, propriétés foncières en indivision, rétention foncière visant à augmenter la valeur des terrains...). Ces phénomènes sont difficilement mesurables et la collectivité possède peu de leviers pour les contraindre. A ce titre, la collectivité fait le choix de reconnaître ce phénomène de rétention : il s'agit de ne pas contraindre le développement du territoire et l'accueil de nouvelles populations aux aléas des réalités foncières non maîtrisables. Aussi, le potentiel de densification brut identifié se voit appliqué un taux de rétention foncière, visant à considérer qu'une partie des espaces potentiellement densifiables n'accueillera pas de nouvelles

constructions à l'horizon du PLUi (se référer à la partie 4 du présent rapport de présentation).

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

## 2.1. Principes généraux

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**.

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### **Article R.151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35

## Article R.151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUi (pièce n° 5) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer à la pièce n°5 du présent PLUi.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU, à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement.

## 2.2. Principes retenus dans les OAP

### 2.2.1. L'organisation générale du cahier des OAP

Le PLUi du Grand Cahors intègre :

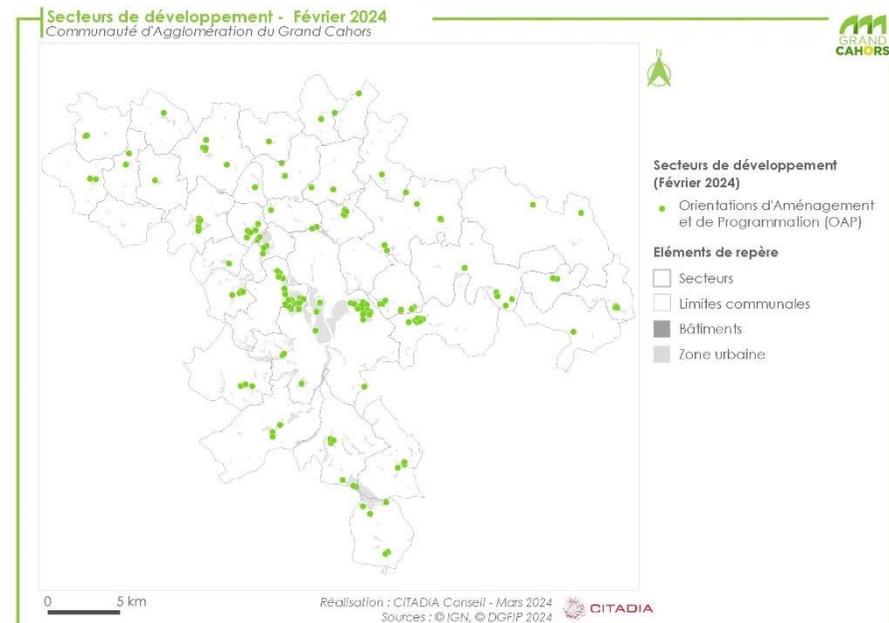
- 1 cahier introductif commun à l'ensemble des communes présentant les principes généraux à respecter sur l'ensemble des OAP
  - 1 cahier présentant les OAP secteurs d'aménagement à vocation résidentielle et économique.
  - 1 cahier présentant l'OAP Saint-Jacques de Compostelle

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.



## 2.2.2. *Les principes d'aménagement et de construction communs de chaque orientation d'aménagement*

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 conçus 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***

- Organiser les espaces communs, les voiries internes et le découpage des lots en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, vues sur les grands paysages ou sur un élément de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou des murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques du bourg ou hameau auquel il s'accroche.

- Veiller à limiter l'éclairage extérieur nocturne.

### ***Principe d'aménagement n°2 : Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites des projets***

Les OAP de secteurs mentionnent certains enjeux spécifiques aux sites de projet qui doivent être pris en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction : enjeux paysagers, enjeux environnementaux, enjeux liés à la topographie du terrain, enjeux liés à une greffe urbaine, enjeux liés à la composition urbaine.

### ***Principe d'aménagement n°3 : Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants***

- Organiser les espaces communs partagés en s'attachant à leur fonctionnalité au regard des usages futurs et en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles. Les espaces communs partagés peuvent répondre à différents usages à la fois : circulation des véhicules (retournement), stationnement, espaces de convivialité et de détente.
- Organiser les accès et voies de desserte de la zone en s'attachant à la fonctionnalité, à la fois interne et externe, de la zone.

- Prévoir des cheminements doux (piétons, vélos) en tant que liens privilégiés de connexion avec les quartiers avoisinant, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et services, ...
- Travailler le découpage parcellaire et l'implantation des constructions en prenant en considération :
  - la topographie du terrain naturel,
  - les principes du bioclimatisme,
  - la gestion de l'intimité des espaces privatifs
  - l'absence d'espace résiduel sans fonction.
- Traiter les espaces de transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles ou d'activité pour limiter les risques de conflits d'usages. Il s'agit de préserver ou de créer des espaces verts non bâtis ou des haies bocagères en limite de zone.
- Préserver ou aménager des espaces verts en réponse à des enjeux de biodiversité ou de traitement des espaces de transition.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées affectées aux accès, à la circulation et au stationnement et en favorisant l'infiltration sur le terrain du projet. Un ouvrage hydraulique est parfois nécessaire pour assurer la bonne gestion des eaux pluviales sur le terrain.
- Proposer une offre diversifiée d'habitat :

- en termes de mixité sociale : prévoir plusieurs tailles de lots, locatif, accession à la propriété, ...
  - en termes de mixité urbaine : favoriser la variété de la typologie du bâti (logements individuels, collectifs, habitat groupé) ...
- Anticiper l'évolution future de la zone, notamment en termes d'accès.

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

LOCALISATION DU SECTEUR : code indiqué sur le plan de zonage + commune + lieu-dit

**ARC01 - Arcambal // La Barte**

**MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS**

**Nombre de logements attendus :**  
Entre 25 et 30 logements

**Programmation des aménagements :**  
1 opération d'ensemble, réalisable en 1 ou plusieurs tranches d'est en ouest de la zone

**Conditions d'aménagement :**  
Des activités commerciales et de services pourront être aménagées en rec-de-chaussée des bâtiments situés le long du chemin d'Aujols. Une conduite d'alimentation en eau potable devra être prise en compte sur le terrain.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Données de contexte**  
 - Périmètre de l'OAP  
 - Voies existantes

**Destination des constructions**  
 - Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou intermédiaire  
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou groupé

**Volumétrie des constructions**  
 - Hauteur préférentielle des constructions principales

**Implantation des constructions (principales, extensions et annexes)**  
 - Secteur d'implantation préférentiel du bâti  
 - Front bâti à créer  
 - Front commercial

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions**  
 - Espace commun et partagé à aménager  
 - Espaces verts à préserver ou à créer  
 - Bosquets et bosquets à préserver  
 - Haie et espaces de transition paysagère à créer  
 - Haie bocagère à préserver  
 - Création d'ouvrages hydrauliques (route)  
 - Élément végétal à préserver

**Desserte par les voies publiques et privées**  
 - Accès à la zone existant à aménager ou à créer  
 - Voies à aménager  
 - Réseau de promenades et modes doux

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- Superficie : 1,5 Ha  
 - Zonage PLU : A urbaniser (IAU)  
 - Enjeux contextuels liés au site : COMPOSITION URBAINE - GREFFE URBAINE - TOPOGRAPHIE  
 - Dispositions spécifiques du règlement écrit applicables aux projets : CENTRALITE A CONFORTER

**MODALITÉS OPÉRATOIRES DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS :**  
 nombre de logements attendus, mixité sociale, programmation des aménagements, desserte par les réseaux, conditions particulières d'aménagement.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :**

- destination des constructions
- volumétrie des constructions
- implantation des constructions
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions
- desserte par les voies publiques et privées
- enjeux spécifiques liés aux sites

Légende des schémas // Principes d'aménagement et de constructions associés

DONNÉES DE CONTEXTE : superficie, zonage, enjeux spécifiques liés au site, dispositions spécifiques du règlement écrit applicables aux projets

MODALITÉS OPÉRATOIRES DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS : nombre de logements attendus, mixité sociale, programmation des aménagements, desserte par les réseaux, conditions particulières d'aménagement.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

- destination des constructions
- volumétrie des constructions
- implantation des constructions
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions
- desserte par les voies publiques et privées
- enjeux spécifiques liés aux sites

## Légende des schémas

### DONNEES DE CONTEXTE



Périmètre de l'OAP



Voirie existante

### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (1/2)



Secteur à dominante d'habitat  
individuel et/ou groupé



Secteur à dominante d'habitat  
collectif et/ou intermédiaire



Secteur à dominante de  
logements séniors



Secteur d'équipements



Secteur à dominante  
d'activités économiques



Secteur de mixité fonctionnelle



Bâtiment à démolir à terme

## Principes d'aménagement et de construction associés

Les éléments présentés dans les schémas, lorsqu'ils sont situés hors périmètre de l'OAP, sont donnés à titre d'information car ils sont susceptibles d'orienter certains choix en matière d'aménagement : par exemple, équipements en projet, ...

Les voies existantes reportées sur les schémas des OAP sont des voies publiques ouvertes à la circulation et en capacité de desservir de nouvelles constructions.

La typologie de logements à dominante d'habitat individuel ou groupé ou collectif doit être respectée. Toutefois, elle n'exclut pas la possibilité d'accueillir certaines activités lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat et sous réserve de respecter le règlement écrit.

Ces secteurs ont vocation à accueillir des logements partagés et adaptés à des populations séniors.

Les secteurs d'équipements sont indiqués à titre d'information : ils concernent des projets qui seront portés principalement par des collectivités publiques.

Les secteurs à dominante d'activités économiques ont vocation à accueillir les bâtiments dédiés à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.

Les secteurs de mixité fonctionnelle ont vocation à accueillir, outre des logements, des activités compatibles avec l'habitat.

Des bâtiments existants pourront être démolis à terme pour permettre l'aménagement du secteur.



Îlots à reconstituer /  
Construction à requalifier



Îlots à reconstituer avec symétrie  
et perméabilité de l'espace

### VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS



Hauteur imposée



Hauteur maximale imposée

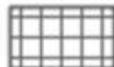
### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PRINCIPALES, EXTENSIONS & ANNEXES)



Front bâti à créer



Front commercial



Secteur d'implantation  
préférentiel de bâti

Les éléments présentés dans les schémas, lorsqu'ils sont situés hors périmètre de l'OAP, sont donnés à titre d'information car ils sont susceptibles d'orienter certains choix en matière d'aménagement : par exemple, équipements en projet, ...

#### Calcul de la hauteur : cf. lexique des termes techniques du règlement écrit du PLUI

La gestion de la hauteur permet une meilleure intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement.

Lorsqu'une hauteur est imposée, les constructions ne peuvent avoir une hauteur inférieure ni supérieure.

Lorsqu'une hauteur maximale est imposée, les constructions peuvent avoir une hauteur inférieure.

Les principes de *front bâti à créer* ou *front commercial* impliquent une accroche des futures constructions avec un espace commun ou une voirie.

Le front commercial à créer comprendra a minima des locaux d'activités en rez-de-chaussée des constructions.

La *bande de constructibilité* représentée permet de guider l'implantation des constructions pour :

- s'inscrire dans un front bâti structurant (accroche à l'urbanisation existante)
- prendre en compte l'orientation des constructions
- prendre en compte la topographie, etc.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET  
PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIES AUX  
ABORDS DES CONSTRUCTIONS (1/2)**



Espace commun et partagé à aménager



Jardins familiaux



Espaces verts à préserver ou à créer



Bosquets et boisements à préserver



Haie bocagère à préserver



Vignes à préserver



**Principes d'aménagement et de construction associés**

Les *espaces communs partagés* peuvent répondre à différents usages à la fois : circulation, retournement ou stationnement des véhicules, espaces de convivialité et de détente. La position de ces espaces dans les schémas des OAP peut être ajustée de manière mineure.

Les *jardins familiaux* sont des espaces communs inconstructibles à l'exception d'abris de jardin destinés à la pratique du jardinage.

Les *espaces verts à préserver ou à créer* peuvent être traités en espaces verts enherbés ou plantés d'arbres ou de haies bocagères composées d'essences locales. Ils peuvent faire l'objet de petits aménagements (meublier léger, traitement paysager, ...). Ils ne doivent en aucun cas être imperméabilisés et sont inconstructibles.

Les *bosquets et boisements à préserver* doivent être maintenus au maximum, en tant qu'*élément paysager structurant ou élément participant aux continuités écologiques*.

Les *haies bocagères* existantes doivent être préservées en tant qu'*élément paysager structurant ou espace de transition avec des activités voisines ou entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels*.

Les *vignes* devront être préservées en tant que marqueur identitaire du paysage.



Perspective paysagère  
à valoriser



Élément ou ensemble  
bâti patrimonial à  
valoriser



Espace protégé au  
titre de la loi Paysage



Muret en pierre /  
soubassement à préserver



Zone humide /  
pièce d'eau



Créations d'ouvrages  
hydrauliques (noues)



Créations d'ouvrages  
hydrauliques

Les projets d'aménagement veilleront à maintenir des percées visuelles sur les *perspectives paysagères à valoriser* (vues sur un village, paysage ouvert ou grand paysage).

*Élément bâti à préserver* et à valoriser (ne peut être démoli).

Les espaces à protéger sont identifiés en cohérence à la loi Paysage. Ils ne peuvent être détériorés.

Les *murets en pierre* et éléments bâtis existants seront préservés et restaurés pour valoriser une limite du secteur et garantir une meilleure intégration du nouveau quartier dans son environnement.

La *zone humide* devra être maintenue en espace vert et ne pas être imperméabilisée.

La création d'ouvrages hydrauliques est exigée dans certains secteurs pour permettre une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales. Les techniques alternatives doivent être privilégiées (noues, ...).

## Légende des schémas

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES



Accès de la zone existant à aménager ou à créer



Voie à sens unique



Voirie à aménager



Réseau de promenades et modes doux



Carrefour à aménager

## Principes d'aménagement et de construction associés

▶ La position de l'accès à la zone dans les schémas des OAP doit être respectée.

▶ Le *sens unique* de la voie de desserte interne du secteur sera déterminé dans le cadre du projet d'aménagement, avec accord des services gestionnaires de voirie.

▶ La position des *voiries* internes à aménager dans les schémas des OAP peut être ajustée dans les projets d'aménagement, de manière mineure.

▶ Le tracé des *liaisons douces* à aménager dans les schémas des OAP peut être ajusté dans les projets d'aménagement.

▶ Dans certains cas, l'accès à la zone est conditionné par l'*aménagement d'un carrefour* qui sera étudié dans le cadre du projet d'aménagement.

## Modalités opératoires de l'aménagement des secteurs

### Modalités opératoires de l'aménagement des secteurs

#### NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS

▶ La densité attendue est exprimée en nombre de logements à réaliser au minimum.

#### PROGRAMMATION DES AMÉNAGEMENTS



Sectorisation : Périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble

▶ L'aménagement des secteurs pourra être réalisé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

▶ Lorsque l'aménagement peut être réalisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les périmètres de chaque opération et l'ordre de réalisation sont précisés dans le schéma de l'OAP de secteur.

#### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

▶ L'aménagement de certains secteurs peut être conditionné par :

- la réalisation d'un ouvrage public (voirie, carrefour, ...),
- la création de murets ou soutènement en pierre en limite de voie,
- la réalisation d'un ouvrage hydraulique,
- le raccordement des futures constructions à un réseau collectif d'assainissement ou de chaleur,
- la présence d'une canalisation ou conduite réseaux sur le terrain,
- la présence de boisements à préserver au maximum.

### Dispositions spécifiques du règlement écrit applicables aux projets

#### OAP À ENJEUX DE CENTRALITÉ À CONFORTER

#### OAP POUVANT ACCUEILLIR DE L'HABITAT ATYPIQUE

Des dispositions spécifiques du règlement écrit s'appliquent aux projets d'aménagement et de constructions, en matière de destinations des constructions et/ou d'aspect extérieur.

### Enjeux liés au site

#### ENJEUX PAYSAGERS :

- Position du site en surplomb et/ou en covisibilité avec un grand paysage, un paysage ouvert, un site patrimonial, un monument, un centre-bourg, un hameau patrimonial, et/ou situé en entrée de ville ou de bourg.
- Présence d'un élément paysager structurant à préserver : boisement, haies, arbres.
- Présence d'un élément patrimonial bâti à préserver (muret, gariotte, puits, ...).

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :** boisements, milieux ouverts, haies bocagères à préserver pour des motifs écologiques.

**ENJEUX LIÉS À LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN :** site marqué par une/ou des pente(s) ou un talus.

**ENJEUX LIÉS À UNE GREFFE URBAINE :** site positionné dans/ou en accroche ou à proximité d'un tissu urbain ancien (centre-ville, centre-bourg, hameau patrimonial).

**ENJEUX LIÉS À LA COMPOSITION URBAINE :** site positionné dans un tissu urbain à structurer ou à restructurer, sous un angle fonctionnel.

**ENJEUX DE TRANSITION :** site positionné en limite d'une activité économique ou agricole ou d'un équipement.

### Principes d'aménagement et de construction associés

- ▶ Les aménagements seront organisés en intégrant les éléments de paysage qui caractérisent le site du projet.
- ▶ Les éléments identifiés dans les schémas d'aménagement et/ou les modalités opératoires doivent être préservés.
- ▶ Dans les secteurs où un enjeu lié à la topographie du terrain est identifié, une implantation des constructions parallèle aux courbes de niveaux sera privilégiée.
- ▶ Pour les projets constituant une greffe urbaine, un traitement architectural qualitatif et en rapport avec le bâti ancien environnant sera exigé (volumes des constructions, matériaux, etc.).
- ▶ L'organisation et la composition des aménagements sera conçue de manière à créer des liens fonctionnels entre le site du projet et le tissu urbain dans lequel il s'intègre, par le biais du maillage de voirie et de liaisons douces, d'espaces partagés, etc.
- ▶ Un espace de transition doit être prévu dans le projet d'aménagement de manière à prévenir des risques de conflits d'usage et de voisinage.

### *2.2.3. Focus sur l'OAP thématique « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle » inscrite dans le cahier des OAP*

En complément des règles écrites sur la protection du patrimoine, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du Chemin de Saint Jacques de Compostelle permet de concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques et secteurs de développement

Les "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France", inscrits en 1998 sur la Liste du patrimoine mondial par l'Unesco, constituent un bien culturel en série. À la différence d'un monument isolé ou d'un centre urbain, les "Chemins" sont inscrits sous la forme d'une collection d'éléments discontinus, considérés par l'Unesco comme un bien unique, et répartis dans 10 régions.

#### ***Le territoire du Grand Cahors est concerné par :***

- 2 monuments, la cathédrale Saint-Etienne et le pont Valentré, qui sont classés au titre des Monuments Historiques ;
- 1 section, de Bach à Cahors, qui parcourt 26 km sur le GR65 sur les communes de Cieurac et Cahors et qui, à ce jour, ne fait pas l'objet de dispositions particulières.

Ainsi, afin d'assurer la préservation et la valorisation de cette section, la communauté d'agglomération du Grand Cahors a fait le choix de créer une OAP thématique. Les orientations qui la composent ont été définies en s'appuyant notamment sur le rapport sur les Objectifs de Qualité Paysagère et Patrimoniale (OQPP) des Chemins de Saint-Jacques.

L'objectif de cette OAP thématique est de compléter la règle écrite dans les dispositions générales du règlement. Ces recommandations et principes permettent de simplifier et de clarifier les outils de protection du chemin. Ce document permet en outre d'apporter un éclairage à différentes étapes de constitution et de construction d'un projet de construction ou d'aménagement. C'est également un socle pédagogique qui sera bénéfique à la compréhension du grand public.

Introduction – Les principes communs à toutes les OAP

## OAP thématique « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle »

Les "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France", inscrits en 1998 sur la Liste du patrimoine mondial par l'Unesco, constituent un bien culturel en série. À la différence d'un monument isolé ou d'un centre urbain, les "Chemins" sont inscrits sous la forme d'une collection d'éléments discontinus, considérés par l'Unesco comme un bien unique, et répartis dans 10 régions.

Les composantes solidaires des "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France" sont constituées de 78 composantes : 64 monuments, 7 ensembles et 7 sections de sentier. Chacune de ces composantes contribue à la valeur de l'ensemble, ce qui implique une gestion solidaire portée par une organisation en réseau des propriétaires et des gestionnaires autour d'un projet partagé. La France s'est engagée auprès de la communauté internationale à protéger, conserver et mettre en valeur ce bien culturel, patrimoine de l'humanité.

Le territoire du Grand Cahors est concerné par :

- 2 monuments, la cathédrale Saint-Etienne et le pont Valentré, qui sont classés au titre des Monuments Historiques et qui sont inclus dans le Site Patrimonial Remarquable de Cahors ;
- 1 section, de Bach à Cahors, qui parcourt 26 km sur le GR65 sur les communes de Cieurac et Cahors et qui, à ce jour, ne fait pas l'objet de dispositions particulières.

Ainsi, afin d'assurer la préservation et la valorisation de cette section, la communauté d'agglomération du Grand Cahors a fait le choix de créer cette OAP thématique. Les orientations qui la composent ont été définies en s'appuyant notamment sur le rapport sur les Objectifs de Qualité Paysagère et Patrimoniale (OQPP) des Chemins de Saint-Jacques.



- Section de Bach à Cahors (GR65)
- Zone tampon autour du chemin :  
périmètre d'application de l'OAP thématique



## 2.3. Bilan des OAP

Au total, ce sont près de 1 700 logements qui pourront être créés dans les OAP, soit une surface de 150 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. L'OAP de la Plaine du Pal (CAH07) n'est pas présente dans le tableau ci-dessous. Entièrement en renouvellement urbain, elle n'engendre ni consommation d'espaces ni un nombre de logements à créer.

	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE	TOTAL (surfaces brutes des OAP à vocation habitat et économie)
	Surface brute des OAP à vocation d'habitat (en ha)	Dont surface nette en ha (espace uniquement mobilisable pour de l'habitat au sein des OAP)	Surface brute des OAP à vocation économique (en ha)	
<b>Arcambal</b>	5,75	4,16		5,75
<b>Bellefont-la-Rauze</b>	3,72	2,76	4,27	7,99
<b>Boissières</b>	1,49	1,18		1,49
<b>Bouziès</b>	1,59	1,12		1,59
<b>Cabrerets</b>	1,04	0,79		1,04
<b>Cahors</b>	29,29	19,30	3,99	33,28
<b>Caillac</b>	1,21	1,21		1,21
<b>Calamane</b>	2,80	2,36		2,80
<b>Catus</b>	6,05	4,81		6,05
<b>Cieurac</b>	3,79	3,44		3,79
<b>Crayssac</b>	3,76	2,59		3,76
<b>Douelle</b>	4,39	3,06		4,39
<b>Espère</b>	6,98	5,04		6,98
<b>Fontanes</b>	4,60	2,78	36,70	41,30

	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE	TOTAL (surfaces brutes des OAP à vocation habitat et économie)
	Surface brute des OAP à vocation d'habitat (en ha)	Dont surface nette en ha (espace uniquement mobilisable pour de l'habitat au sein des OAP)	Surface brute des OAP à vocation économique (en ha)	
<b>Gigouzac</b>	1,05	0,90		1,05
<b>Labastide-Marnhac</b>	1,37	1,14		1,37
<b>Francoules</b>	5,69	3,62		5,69
<b>Lamagdelaine</b>	4,09	3,10		4,09
<b>Le Montat</b>	2,28	1,92	23,56	25,84
<b>Les Junies</b>	0,95	0,51		0,95
<b>Lherm</b>	0,90	0,81		0,90
<b>Maxou</b>	1,08	0,87		1,08
<b>Mechmont</b>	0,54	0,44		0,54
<b>Mercuès</b>	4,69	0,84		4,69
<b>Montgesty</b>	2,87	1,69		2,87
<b>Nujejous</b>	1,25	0,62		1,25
<b>Pontcirq</b>	1,98	0,98		1,98
<b>Pradines</b>	24,51	18,21	4,06	28,57
<b>Saint-Cirq-Lapopie</b>	1,24	0,77		1,24
<b>Saint-Denis-Catus</b>	0,68	0,53		0,68
<b>Saint-Géry-Vers</b>	5,51	3,41	1,23	6,74
<b>Saint-Médard</b>	1,02	0,44		1,02
<b>Saint-Pierre-Lafeuille</b>	2,93	2,50		2,93
<b>Tour-de-Faure</b>	2,02	1,54		2,02

	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE	TOTAL (surfaces brutes des OAP à vocation habitat et économie)
	Surface brute des OAP à vocation d'habitat (en ha)	Dont surface nette en ha (espace uniquement mobilisable pour de l'habitat au sein des OAP)	Surface brute des OAP à vocation économique (en ha)	
Trespoux-Rassiels	1,05	0,90		1,05
<b>TOTAL</b>	<b>148,93</b>	<b>102,43</b>	<b>73,81</b>	<b>222,74</b>

COMMUNES	OBJECTIFS SCOT / PADD		ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT				
	Densité minimale attendue	Densité maximale attendue	Surface en hectares	OAP Logements attendus - minimum	OAP Logements attendus - maximum	Densité minimale OAP	Densité maximale OAP
Arcambal	8	10	5,75	56	75	10	13
Bellefont-la-Rauze	8	10	3,72	26	37	7	10
Bouziès	5	7	1,49	12	17	8	11
Bouziès	4	5	1,59	9	14	6	9
Cabrerets	5	7	1,04	6	10	6	10
Cahors	12	15	29,29	270	388	9	14
Caillac	5	7	1,21	6	10	5	8
Calamane	4	5	2,80	20	32	7	11
Catus	10	12	6,05	33	45	5	7
Cieurac	5	7	3,79	22	29	6	8
Crayssac	5	7	3,76	24	32	6	9
Douelle	8	10	4,39	36	49	8	11
Espère	8	10	6,98	63	82	9	12

COMMUNES	OBJECTIFS SCOT / PADD		ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT				
	Densité minimale attendue	Densité maximale attendue	Surface en hectares	OAP Logements attendus - minimum	OAP Logements attendus - maximum	Densité minimale OAP	Densité maximale OAP
Fontanes	5	7	4,60	31	43	7	9
Francoules	4	5	1,05	6	10	4	7
Gigouzac	8	10	1,37	49	61	9	11
Labastide-Marnhac	5	7	5,69	8	10	8	10
Lamagdelaine	5	7	4,09	6	9	7	10
Le Montat	5	7	2,28	6	10	6	11
Les Junies	5	7	0,95	31	47	8	12
Lherm	8	10	0,90	16	22	7	10
Maxou	4	5	1,08	9	14	8	13
Mechmont	4	5	0,54	3	5	6	9
Mercuès	8	10	4,69	49	63	10	13
Montgesty	5	7	2,87	25	30	9	10
Nuzejouls	4	5	1,25	7	10	6	8
Pontcirq	5	7	1,98	6	9	3	5
Pradines	12	15	24,51	248	340	10	14
Saint-Cirq-Lapopie	5	7	1,24	8	12	6	10
Saint-Denis-Catus	4	5	0,68	4	6	6	9
Saint-Géry-Vers	8	10	5,51	35	49	6	9
Saint-Médard	4	5	1,02	6	8	6	8
Saint-Pierre-Lafeuille	5	7	2,93	25	34	9	12
Tour-de-Faure	5	7	2,02	32	44	16	22
Trespoux-Rassiels	5	7	5,85	37	50	6	9
<b>TOTAL GRAND CAHORS</b>			<b>148,93</b>	<b>1230</b>	<b>1706</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

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.

## 2.4. Traduction des objectifs du PADD dans les OAP

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> </ul>
	Promouvoir des projets urbains de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ L'OAP thématique concernant les Chemins de Saint-Jacques contribue à la préservation et à la valorisation du patrimoine local et des paysages.</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 favorisent l'édification de bâtis similaires à l'existant. A travers cette continuité des formes urbaines, le patrimoine bâti est mis en valeur.</li> </ul>
	Modérer la consommation foncière	<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>
	Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable	<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 opérations 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 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>
<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>▶ Des formes urbaines et des densités différenciées pour favoriser la diversité des 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>

OBJECTIFS ISSUS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
<b>OBJECTIF 3//</b> Dynamiser le tissu économique	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 viennent proposer des aménagements favorisant la création de zones d'activités qualitatives (végétalisation, implantation des bâtis, points de vue, zone tampon...).</li> <li>▶ L'OAP thématique concernant les Chemins de Saint-Jacques contribue à la préservation et à la valorisation du patrimoine local et des paysages et donc, au renforcement du tourisme.</li> </ul>
	Agir sur l'environnement des entreprises	
	Contribuer au renforcement du tourisme	
	Maintenir et/ou créer les conditions pour une agriculture et une viticulture pérenne	<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>
	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>
<b>OBJECTIF 4//</b> Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement	Prendre en compte les risques naturels et technologiques et certaines nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> </ul>
	Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les zones à urbaniser évitent au maximum les secteurs identifiés en milieu remarquables notamment les réservoirs de biodiversité.</li> </ul>
	Gérer durablement les déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le règlement écrit vient préciser des règles en matière de gestion de déchets, notamment sur les opérations de plusieurs logements (lotissements...).</li> </ul>
	Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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)</li> </ul>

***3. Explication des choix  
retenus pour établir le  
règlement du PLUi***



## 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
- Eléments 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

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 résiduaires 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.

## 3.2. 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 règlementaire 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 graphique traduit cette ambition avec une définition du zonage adaptée à chaque commune et chaque niveau de l'armature. En outre, le règlement écrit contribue à assoir cette stratégie avec :

- Des règles de mixité fonctionnelle favorisant les commerces et équipements structurants dans les zones urbaines UA et UB et une limitation des fonctions urbaines autre que le logement dans les zones diffuses à l'évolution de l'existant (UN, UH)

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

### **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 limite 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 ayant perdu leur vocation naturelle et pour contenir leur développement..
- 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

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

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.

Les activités spécifiques de carrières sont identifiées par un zonage dédié afin d'assurer leur pérennité. De plus, 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.

#### **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

### III. Dynamiser le tissu économique

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 réglementaire 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

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

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 94,9% 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 contraints 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.

### 3.3. *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 comprend 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

## **FOCUS sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cahors**

La commune de Cahors est concernée par l'existence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur son centre historique dont le périmètre est délimité au règlement graphique du PLUi.

Correspondant à la ville médiévale et s'étendant sur une superficie de 37 ha, ce SPR est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 27 mai 2017.

Sur ce périmètre, ce PSMV constitue le document d'urbanisme : il s'impose et se substitue au règlement du PLUi.

« Le Site Patrimonial Remarquable de Cahors couvre les quartiers enclos anciennement par le rempart médiéval. Inclus désormais dans l'urbanisation de la presqu'île du Lot et au-delà. Ainsi son caractère est-il celui d'un centre-ville dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les équipements, les commerces et services. Le nouveau règlement constitue l'outil qui permet de faire et de servir une politique de revitalisation du centre ancien par, entre autres, l'aménagement des espaces publics, la restauration des bâtiments anciens, le rétablissement de l'équilibre social et démographique, la maîtrise de la circulation et du stationnement, la maîtrise énergétique.

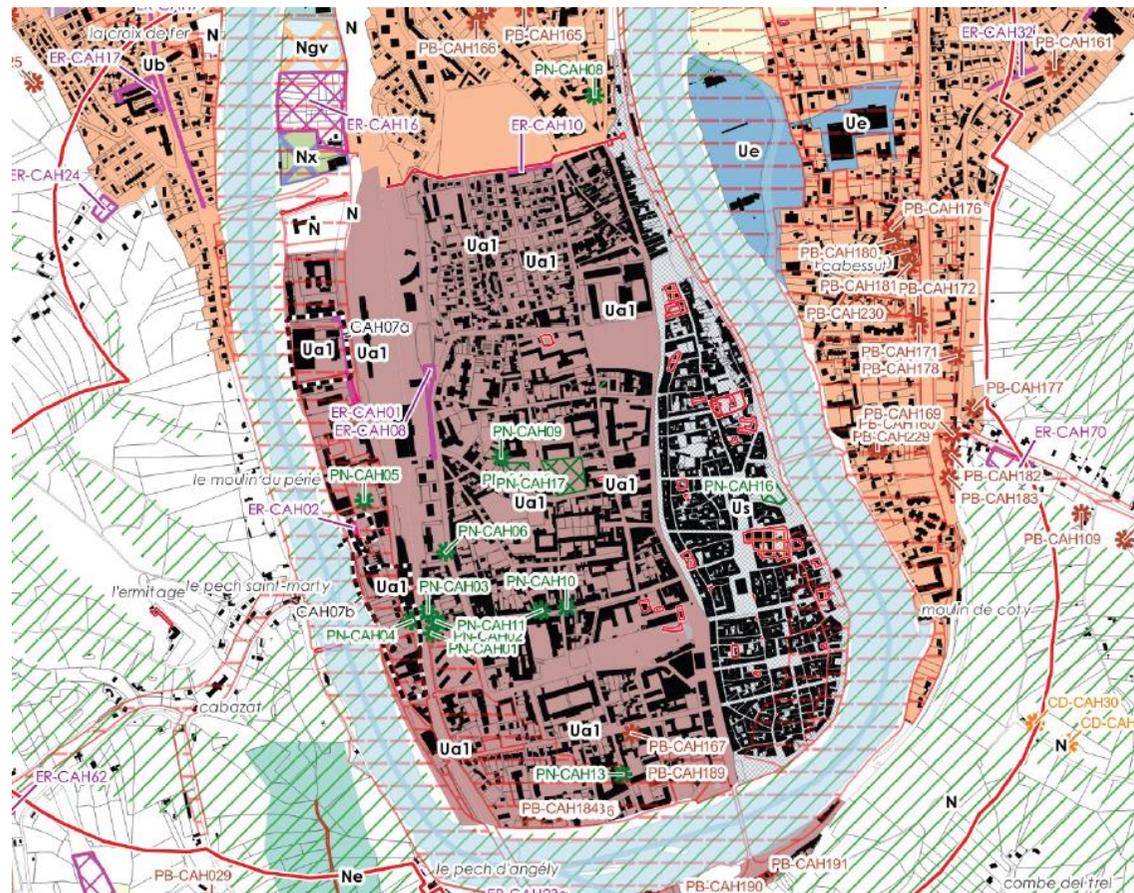
La conservation du patrimoine est largement étendue et cette extension du champ des protections restitue au plan de sauvegarde sa dimension et son échelle urbaines.

La restauration privilégie, restitue et met en valeur le caractère architectural des bâtiments et notamment l'identité médiévale originelle de la plupart d'entre eux. Les constructions nouvelles pourront adopter des formes innovantes à condition que cette créativité les conduise à s'inscrire de façon pertinente au contexte ancien qu'ils doivent enrichir par leurs apports. »

Extrait du PSMV

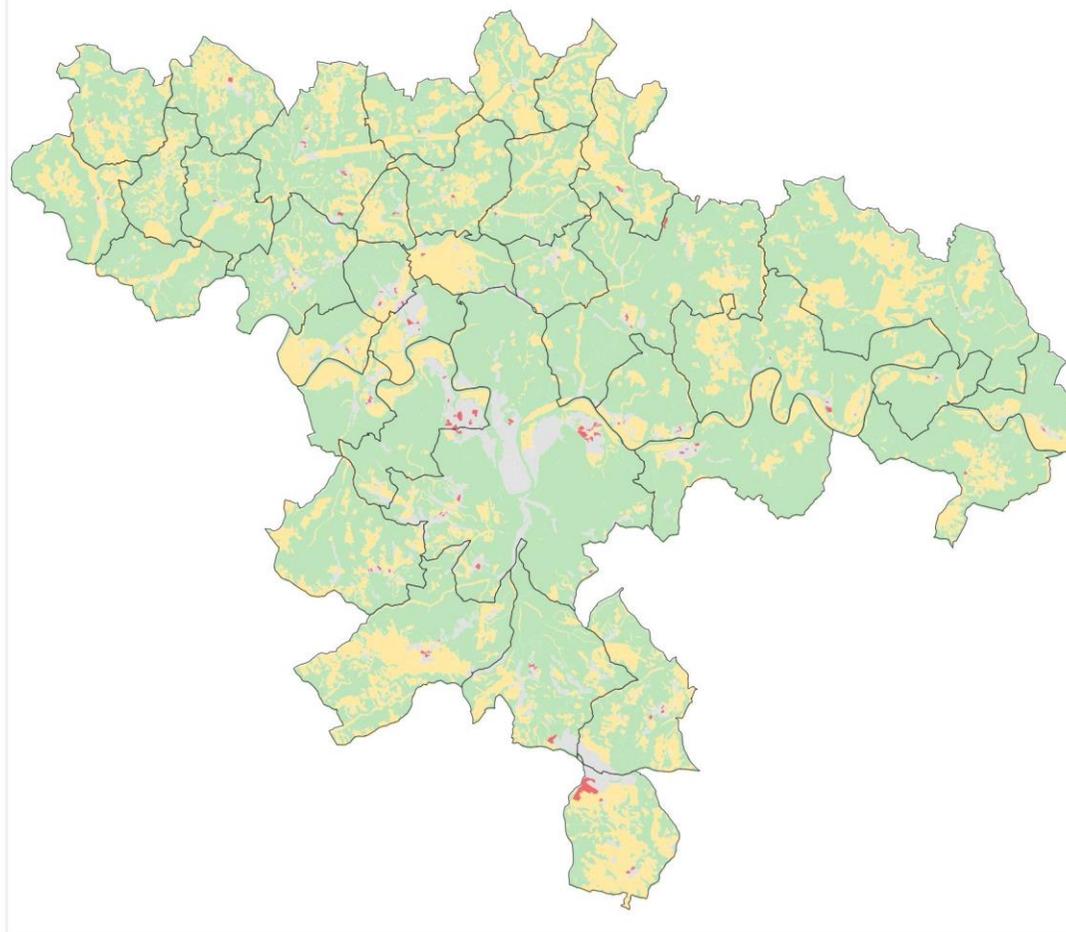


Extrait du projet de PLUi (zonage Us)



## 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



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.

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

### **3.4.1. Bilan du zonage du PLUi**

Le territoire du Grand Cahors représente 59 491,60 ha au plan de zonage. Le PLUi classe la très large majorité du territoire en zones dites « inconstructibles » agricoles A et naturelles N : 56 305,13 ha soit environ 95 % de la superficie intercommunale (les STECAL ne sont pas inclus dans ces chiffres). L'ensemble du développement urbain actuel et futur (horizon 10 ans du PLUi – zones urbaines et à urbaniser) du territoire représente un total de 3 044,12 ha soit environ 5% du territoire du Grand Cahors. Les sites d'activité isolés que sont les STECAL représentent quant à eux 142 ha soit 0,3% du territoire.

Ainsi, le PLUi traduit règlement ses objectifs de préservation du patrimoine et des milieux naturels et agricoles.

		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%
		NI	5,77	0,010%
		Nt	16,18	0,027%
		Ntc	54,39	0,091%
		Nx	36,14	0,061%

### 3.4.2. Comparaison du bilan du zonage du PLUi avec les documents 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. A ce jour, 22 communes disposent d'un PLU en vigueur et 10 communes possèdent une carte communale. 9 communes sont donc soumises au Règlement National d'Urbanisme, dont 8 qui avaient un POS avant qu'il ne devienne caduc. Le tableau de bilan ci-dessous considère le zonage des POS puisqu'ils étaient encore en vigueur pendant la majeure partie de l'élaboration du PLUi débuté en 2015.

Les principales évolutions dans le bilan des documents en vigueur comparés au PLUi réside dans les surfaces dites « constructibles » U et AU. En effet, on notera en premier lieu que le PLUi classe en zone urbaine 4,8% du territoire contre 5,51% aux documents en vigueur. Cette différence résulte notamment de choix de la traduction

réglementaire visant à délimiter des zones urbaines au plus près des constructions existantes (limitation des fonds de parcelle notamment sur les secteurs linéaires), ou la volonté de préserver des espaces diffus et petits hameaux non retenus en zones urbaines car ne respectant pas les critères (nombres de constructions par exemple, se référer aux justifications réglementaires des zones urbaines).

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 réglementaire ses objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

	Zonage des documents d'urbanisme en vigueur		PLUi	
	ha	%	ha	%
Zones urbaines	3269,4	5,51%	2851,36	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 qui est au RNU et qui n'avait pas de POS (pas de zones)*

## 3.5. Les zones urbaines (U)

### 3.5.1. 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.*

Le diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu quant à lui donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement du tissu déjà bâti, mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

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.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

Les zones urbaines correspondent aux enveloppes urbaines existantes sur le territoire telles qu'explicitées dans la partie 1 du présent rapport de présentation. Elles ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces. Le PLUi définit 6 zones urbaines différentes sur le territoire du Grand Cahors, dont certaines sont déclinées en plusieurs secteurs différents.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation mixte ou résidentielle ont été définies en zones urbaines : il s'agit de secteurs englobés dans l'enveloppe urbaine existante, dont les enjeux ou l'emprise induisent le besoin de porter une attention particulière aux aménagements. La définition d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer, à travers le PLUi, des aménagements qualitatifs permettant d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés, et d'assurer une programmation urbaine et une densité cohérente avec les tissus et équipements environnants. Cette démarche vise à mobiliser de façon effective et en faisant projet un foncier en densification, participant ainsi à lutter contre l'étalement urbain sur le territoire.

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 d'un centre urbain.</p> <p>Cet espace a vocation à être densifié et renouvelé</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>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>=&gt; <i>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	<b>Zone urbaine de quartiers à densifier ou à restructurer</b>	<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>=&gt; <i>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> <li>● arrêt de la zone aux dernières constructions incluses dans l'enveloppe urbaine identifiée ou aux espaces comprenant des équipements structurants.</li> </ul>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
			<ul style="list-style-type: none"> <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><i>=&gt; Objectif : constructibilité limitée à l'habitat / pas de nouvelles activités économiques</i></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, ...). Sont exclus notamment les terrains ayant une pente supérieure à 15% environ et les boisements en limite d'enveloppe urbaine.</li> <li>● Sont exclus les bâtiments agricoles et les constructions situées dans un périmètre de réciprocité.</li> </ul>

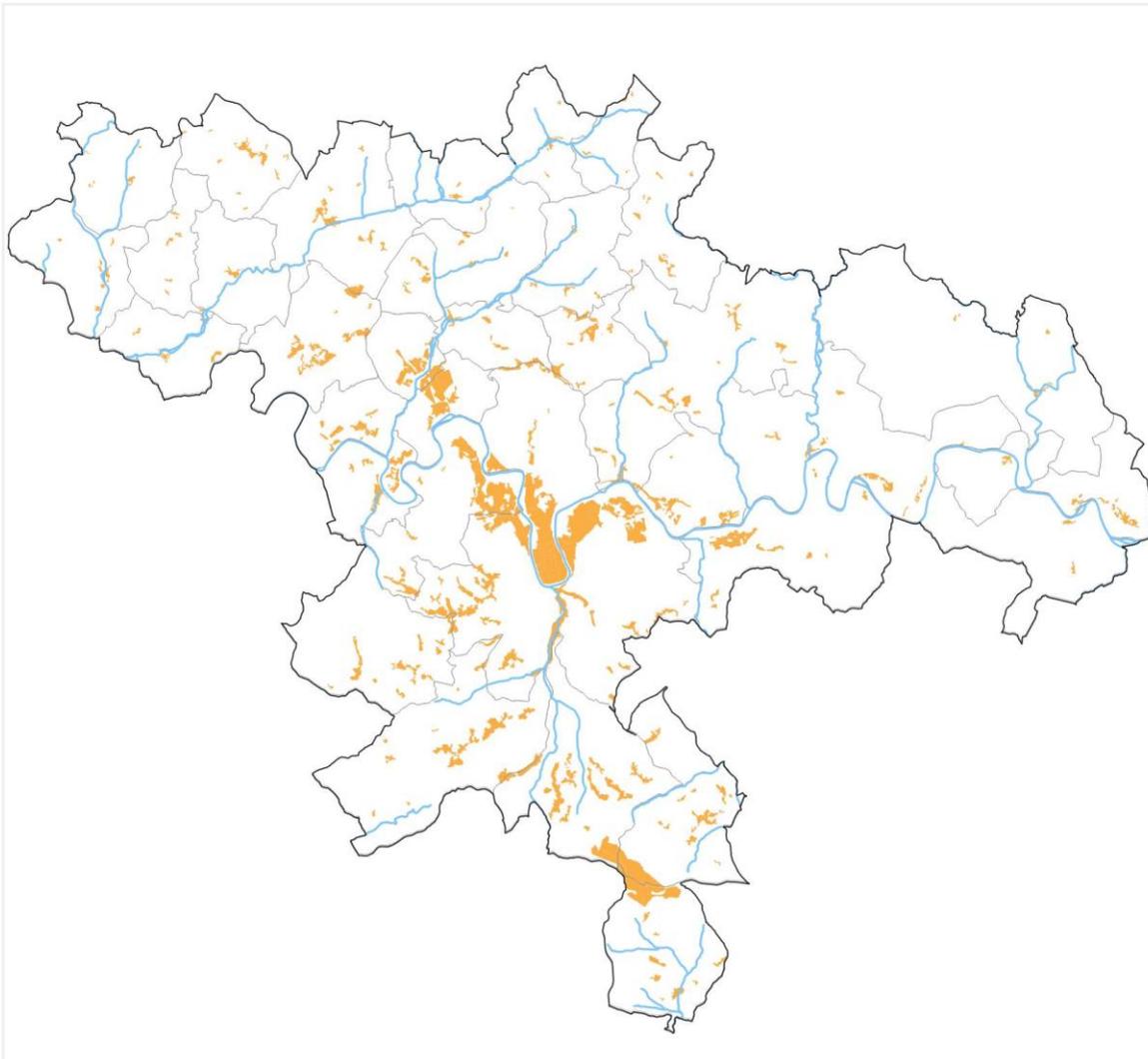
Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
UH	<b>Zone urbaine des hameaux patrimoniaux à préserver</b>	<p>La zone UH comprend des espaces urbanisés anciens non agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial (bâti et forme urbaine) organisés en hameaux. 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 plus sensibles (cf. Justifications de la zone Ap).</p> <p>=&gt; <i>Objectif : préservation du bâti et des formes urbaines</i></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>
UE	<b>Zone urbaine à vocation d'équipements en dehors d'un</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</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</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
	<b>centre-bourg ou centre-ville</b>	continuité d'une zone urbaine. => <i>Objectif : maintien ou évolution des équipements et services existants et nouveaux équipements</i>	PLUi. Cette zone UE intègre notamment l'aérodrome de Cahors-Lalbenque.
<b>UX1</b>	<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 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>	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.

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
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 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>	<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 traduit 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>

## 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



### 3.5.2. Les justifications du règlement écrit des zones urbaines

#### Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

##### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

###### **Dispositions communes à toutes les zones :**

Dans l'ensemble des zones urbaines, des dispositions plus contraignantes sont définies pour considérer les enjeux environnementaux (traduction de la trame verte et bleue à travers les prescriptions graphiques) dans les espaces contribuant aux corridors écologiques, les zones humides et les mares identifiés au règlement graphique du PLUi. Dans les corridors, ces dispositions visent à limiter les impacts sur la fonctionnalité écologique des milieux au strict nécessaire (limitation des emprises des constructions, regroupement des constructions en imposant des distances maximales pour les annexes, clôtures perméables à la petite faune), limitation des possibilités de destruction des arbres, bosquets, haies ou murets). Dans zones humides, le règlement limite les modifications du terrain naturel non liées à la gestion des milieux ou des risques, ou bien non liées à des installations d'intérêt général/d'utilité publique. Les mares identifiées doivent être préservées des constructions et aménagements.

En termes des autres usages et occupations des sols, les terrassements, affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à une construction.

###### **UA et UA1 - Rechercher la mixité des fonctions urbaines :**

Correspondant aux centres des bourgs et villages et du centre historique de la boucle de Cahors hors Site Patrimonial Remarquable), les zones UA et UA1 (Cahors) visent une mixité des fonctions. Les destinations et sous destinations sont autorisées en conséquence. Les activités commerciales, de services ou économiques sont autorisées sous condition de respecter les dispositions en matière de mixité fonctionnelle. Les activités industrielles et d'entrepôt à incidences et nuisances ne sont pas autorisées (ICPE), vouées à s'implanter dans des zones économiques dédiées (gestion des nuisances et conflits de voisinage avec un environnement majoritairement résidentiel), exceptée pour les constructions accessoires à une activité autorisée.

En zone UA, les activités d'artisanat et de commerces de détails sont autorisées dans les bourgs à condition de respecter les dispositions de mixité fonctionnelle (voir ci-après) lesquelles visent à implanter les équipements commerciaux structurants dans les communes-pôles de l'armature territoriale. Aussi, à l'inverse, cette destination

est autorisée sans condition en zone UA1 du centre historique de Cahors, centralité structurante principale du territoire. On notera également une distinction quant à la sous-destination « hôtels » : en zone UA les constructions nouvelles d'importance (15 lits) ne sont autorisées que dans les communes-pôles ou disposant d'un site touristique majeur. En UA1, centre historique de Cahors à forte attractivité touristique, les constructions hôtelières sont autorisées sans condition.

Cette logique différenciée entre la zone historique UA1 de Cahors et les centre-bourgs des autres communes est également traduite par le règlement pour les équipements structurants par exemple en permettant les cinémas uniquement en UA1.

#### ***UB - Densification résidentielle et maintien de la mixité fonctionnelle existante :***

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.

#### ***UN et UH – Préservation des hameaux :***

La zone UN comprend des espaces urbanisés à dominante résidentielle, situés en dehors d'un centre-bourg ou centre-ville et présentant une faible densité tout en n'ayant plus de caractère naturel. L'objectif est de permettre à l'ensemble des fonctions urbaines existantes d'évoluer et de préserver le caractère paysager des zones (emprise au sol limitée à 30% et hauteur pouvant être limitée à 4m).

Correspondant aux hameaux anciens concernés par des enjeux patrimoniaux, la zone UH est réglementée de similaire mais avec des règles plus exigeantes en matière de qualité urbaine et architecturale.

Par ailleurs les zones UN et UH ont été délimitées au plus près des tissus urbains existants. Les dents creuses sont peu nombreuses et représentent des capacités résiduelles mobilisables pour de l'habitat. Les nouvelles constructions sont autorisées. Autoriser ces dernières permet de densifier des tissus urbains existants et de ne pas venir chercher par défaut les secteurs d'extension pour accueillir des habitants. Cela permet également de construire des logements sans dénaturer les hameaux (règles pour le traitement, volume, etc.) et sans porter atteinte à la préservation de l'environnement et des paysages.

#### ***UE - Dédié aux CINASPIC :***

Cette zone UE correspond à des espaces dédiés aux équipements et services publics ou d'intérêt général. A ce titre, seules ces destinations et sous-destinations sont autorisées. Les logements de fonctions nécessaires sont toutefois autorisés.

#### ***UX1 et UX2 - Dédié aux implantations économiques :***

Les zones UX correspondent aux zones d'activités intercommunales du territoire. A ce titre, seules ces destinations et sous-destinations d'activités économiques sont autorisées. Les logements de fonctions nécessaires sont toutefois autorisés.

En zone UX1, les destinations et sous-destinations autorisées correspondent aux activités à accueillir dans le Parc d'Activités de

Cahors Sud à vocation industrielle, tertiaire et logistique. Les équipements publics d'enseignement sont autorisés uniquement sur le secteur Cap Del Bos afin de prendre en compte le projet d'équipement envisagé pour ce site. En zone UX2, les destinations et sous-destinations autorisées sont fonction de la vocation de chaque zone d'activité intercommunale :

En UX2a des zones à vocation industrielle et artisanales, les activités de commerces de détails ne sont autorisées que si elles sont accessoires, ces zones n'ayant pas une vocation commerciale. Ces zones ne sont pas destinées également à accueillir des activités tertiaires. En revanche, leur vocation industrielle induit d'autoriser dans condition la sous-destination industrie, les entrepôts, ou le commerce de gros.

En UX2b des zones à vocation mixte et commerciale, le règlement permet les activités artisanales et commerciales ainsi que les activités de service sans conditions. Les activités industrielles sont autorisées afin de permettre les implantations d'artisanat de cette sous-destination (menuiserie, BTP...) en cohérence avec la mixité de ces zones. Néanmoins, des limitations sont rédigées pour notamment la zone de Labéraudie, afin de conserver sa vocation exclusivement commerciale et tertiaire. Dans la même logique, les activités industrielles sont autorisées route de Toulouse uniquement avec une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> : il s'agit de reconnaître la mixité économique des implantations de ce secteur tout en évitant des implantations d'industries lourdes à fort besoin foncier. Les activités de bureaux sont autorisées sans condition dans l'ensemble des sites économiques classés UXb, en cohérence avec la mixité économique de ces zones.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UA, UA1 et UB - Rechercher la mixité des fonctions urbaines :**

Dans ces zones, le règlement s'attache à assurer une mixité des fonctions urbaines dans les centralités des communes. Néanmoins, en cohérence avec le PADD, le règlement intègre des dispositions différenciées selon l'armature urbaine du territoire retenue pour le PLUi. Ainsi, la mixité fonctionnelle n'est pas réglementée dans ces zones. En revanche, les activités commerciales sont réglementées différemment afin de permettre des commerces de proximité dans les bourgs des communes rurales et de réserver les activités commerciales plus structurantes aux pôles du territoire.

### **UN et UH - Conforter la vocation résidentielle**

Ces secteurs à vocation résidentielle ne sont pas concernés par des dispositions de mixité fonctionnelle : seules les constructions nouvelles destinées à l'habitat sont admises. En revanche, afin de valoriser le bâti existant et les hameaux (notamment patrimoniaux UH), le changement de destination vers une autre destination est admis.

### **UE, UX1 et UX2 - Une vocation dédiée à des activités spécifiques**

Les zones UE et UX ont vocation à accueillir des activités spécifiques d'équipements et économiques. La mixité des fonctions urbaines n'est pas souhaitée : elle n'est pas réglementée et les destinations et sous-destination limitent justement cette mixité urbaine (cf. justifications précédentes).

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Zones urbaines à vocation mixte ou résidentielle - UA, UA1, UB, UN, UH

#### Hauteurs

En zone UA, la hauteur des constructions est réglementée de façon différenciée selon les communes et l'entité paysagère du territoire dans laquelle elles s'inscrivent. Il s'agit de répondre à deux objectifs principaux : permettre la densification par le haut en assurant des possibilités d'élévation, tout en garantissant une intégration paysagère et architecturale cohérente avec l'entité paysagère.

En zone UA1 du centre historique de la boucle de Cahors (hors Site Patrimonial Remarquable), le règlement écrit renvoie au plan des hauteurs spécifiquement établis sur cette zone, lequel définit des hauteurs maximales différentes selon les lieux afin de considérer les enjeux paysagers et architecturaux propres à cette zone.

En zone UB, le règlement définit les modalités d'implantation et de volumétrie visant à un équilibre entre cohérence urbaine et architecturale des quartiers de cette zone et le besoin de faciliter la densification. La hauteur des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit mais des dérogations sont établies afin de prendre en compte l'environnement immédiat et l'existant (extensions de constructions d'une hauteur supérieure, dépassement autorisé pour certains éléments techniques, équipements publics...), recherche architecturale pour reprendre les codes de l'architecture traditionnelle locale (exemple avec un pigeonnier).

En zones UH, le règlement cherche à assurer la préservation de la morphologie des hameaux, en raison de leur caractère patrimonial et leur statut de témoins de l'identité du territoire. Seule l'évolution des constructions existantes est permise. En termes de hauteurs, le règlement prescrit ainsi de respecter la hauteur des parcelles voisines : cette règle vise notamment à considérer l'enjeu de conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle de chaque hameau.

Dans les zones UN, la hauteur maximale, de 7 mètres à l'égout du toit, peut être abaissée à 4 mètres si le projet tend à impacter le paysage.

#### Implantations des constructions

En zones UA et UA1, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises visent à conserver la morphologie ancienne des bourgs en favorisant une implantation en limite de voies et emprises publiques. Des dérogations sont permises pour faciliter l'implantation d'équipements publics ou pour préserver des éléments de patrimoine identifiés, mais également pour des contraintes techniques ou sécuritaires avérées.

En zone UB, l'implantation des constructions est réglementée de façon à permettre un alignement des constructions vis-à-vis du domaine public. La volonté est de tendre progressivement vers un paysage plus urbain et moins périurbain avec la constitution de fronts bâtis et une nouvelle relation vis-à-vis du domaine public. Cependant, le choix du règlement est de ne pas imposer strictement un tel alignement, considérant la réalité de l'existant (majoritairement

en retrait). Possible, l'implantation en recul est néanmoins cadrée (3 à 15 m) afin de favoriser une implantation des constructions qui ne soit pas trop en retrait (assurer un paysage urbain, limiter les accès et leur potentiel imperméabilisation et terrassements...).

En zone UN, l'objectif recherché est différent. Il s'agit de zones d'urbanisation diffuse : si leur caractère urbain est une réalité, il s'agit de rechercher une intégration des constructions de ces zones à leur environnement rural, naturel ou agricole. A ce titre, le règlement ne permet pas une implantation des constructions à l'alignement des voies et du domaine publics pour imposer un recul des constructions : cela permet de ne pas renforcer le caractère urbain de ces zones et de les dissocier des centralités urbaines des bourgs, mais également par exemple de permettre la réalisation d'espaces de stationnement devant les constructions (limitant ainsi le risque de report d'une partie du stationnement privé sur l'espace public).

En zone UH, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises visent à conserver la morphologie ancienne en favorisant une implantation en limite de voies et emprises publiques. Néanmoins, afin de garder une souplesse, l'implantation à l'alignement n'est pas strictement imposée : les constructions peuvent s'implanter en recul et ce afin de faciliter l'évolution des constructions.

### *Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans l'objectif de favoriser la densification des zones urbaines du territoire. Toutefois, en zone UN, l'emprise au sol est limitée à 30% afin de préserver l'environnement naturel et les ambiances végétalisées de ces hameaux.

### *Qualité des aménagements et constructions :*

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire du Grand Cahors se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades de ton blanc, en raison du manque de cohérence avec le ton beige des pierres locales et de l'impact visuel important engendré.

Les règles architecturales et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative dans les zones UB et UN. Les règles sont plus contraintes en zones de tissus anciens traditionnels UA, UA1 et UH.

Les pentes des toitures sont réglementées de façon différenciée selon l'entité paysagère à laquelle appartient la commune concernée : ce choix vise à prendre en compte les traditions architecturales différentes qui peuvent exister sur le territoire. Les faibles pentes et monopentes ne sont autorisées que pour les annexes et extensions adossées à la construction principale, dans un souci d'équilibre entre préservation du caractère bâti traditionnel et de la morphologie

ancienne des centres-anciens d'une part et facilitation des évolutions et de la densification d'autre part.

Enfin, des règles spécifiques sont établies pour les interventions sur des bâtiments traditionnels anciens afin d'assurer la préservation des éléments architecturaux anciens qui constituent l'identité du territoire. De même, des dispositions spécifiques sont rédigées pour les éléments patrimoniaux bâtis à préserver identifiés sur le règlement graphique, afin de définir les modalités de leur préservation.

En matière d'ENR, le règlement vise à favoriser le développement des panneaux photovoltaïques en toiture.

Le règlement s'attache également à répondre aux enjeux de performances énergétiques et environnementales en demandant une conception bioclimatique et en imposant aux opérations de logements collectifs ou d'hébergements une production d'ENR et une isolation des constructions dans les zones urbaines de centralité (UA, UA et UB).

### *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis*

Le règlement s'attache à assurer la préservation des éléments constitutifs du cadre de vie des bourgs, centres-historiques (UA, UA1) et hameaux patrimoniaux (UH) : préservation des clôtures traditionnelles existantes, préservation ou remplacement des plantations existantes, préservation des éléments de patrimoine naturel identifiés au règlement graphique du PLUi.

En zones UA, UA1 et UB, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable à hauteur de 10% de l'unité foncière est requise : cette disposition vise à limiter

l'imperméabilisation des sols dans des tissus anciens très denses, participant à réguler le ruissellement et à préserver des espaces de nature en ville. En zone d'urbanisation diffuse UN le règlement n'impose pas de contrainte considérant la faible densité bâtie de ces zones et le fait que seule l'évolution de l'existant est possible. En zone UH, afin de permettre un équilibre entre densification et préservation d'espaces perméables, l'emprise au sol des constructions et les surfaces non imperméabilisées ne sont pas réglementées. Le règlement veille toutefois à limiter autant que possible l'imperméabilisation des unités foncières. Les points d'eau (mares, puits) sont strictement préservés par le règlement.

### *Stationnement*

En zones UA, UA1 et UH, le règlement prend en compte la réalité de la morphologie des bourgs et centre-anciens, souvent très contraints en termes d'espaces libres mobilisables pour le stationnement. A ce titre, dans ces zones, le règlement impose le maintien des places de stationnement existantes et le remplacement de celles éventuellement supprimées par un projet ou une opération de logements. Pour les autres destinations, le règlement impose une prise en compte des espaces de stationnement en fonction des besoins de l'activité ou la construction. En zone UB, le règlement définit un nombre de places à réaliser pour certaines destinations afin d'assurer la gestion du stationnement et diminuer le report de véhicules sur l'espace public. Pour les activités économiques, ce nombre de places sera fonction du besoin de chaque projet, afin de s'adapter au mieux aux besoins réels. Afin de participer au développement des mobilités alternatives, le règlement impose également aux constructions l'intégration de places de stationnement vélos sécurisées.

### **Zones urbaines à vocation d'équipements - UE :**

A vocation d'équipements publics, la zone UE est régie par des règles souples afin de faciliter la réalisation des équipements et aménagements publics, et à une architecture contemporaine. L'implantation des constructions est relativement libre afin de permettre aux projets publics de répondre aux besoins. De même, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Le règlement veille néanmoins à définir un cadre qualitatif. Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative. Le territoire du Grand Cahors se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades de ton blanc, en raison du manque de cohérence avec le ton beige des pierres locales et de l'impact visuel important engendré. Afin d'assurer l'intégration des constructions, les teintes vives sont également interdites. Enfin, des règles spécifiques sont établies pour les interventions sur des bâtiments traditionnels anciens afin d'assurer la préservation des éléments architecturaux anciens qui constituent l'identité du territoire. De même, des dispositions spécifiques sont rédigées pour les éléments patrimoniaux bâtis à préserver identifiés sur le règlement graphique, afin de définir les modalités de leur préservation.

En termes de performances énergétiques et environnementales, le règlement veille à favoriser le développement des panneaux photovoltaïques en n'imposant pas de contrainte. De plus, les constructions devront respecter les principes du bioclimatisme et prévoir soit un dispositif de production d'énergie renouvelable ou une isolation du bâtiment permettant une consommation énergétique inférieure de 5% à la réglementation thermique en vigueur.

Le règlement impose une conservation d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables à hauteur de 10% de l'emprise du projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les points d'eau (mares, puits) sont strictement préservés par le règlement. Afin de préserver la végétation existante, les plantations existantes doivent être conservées autant que possible. Les arbres détruits devront être composés par de nouvelles plantations. Enfin, le règlement impose des règles spécifiques dans les espaces identifiés dans le règlement graphique comme des éléments de patrimoine naturel afin d'assurer leur préservation.

En matière de stationnement, le règlement n'impose pas de places de stationnement à réaliser, mais impose un calibrage adapté aux besoins des projets. Afin de participer au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, des places de stationnement vélos devront nécessairement être réalisées à hauteur d'une place de stationnement par tranche de 10% de l'effectif accueilli (personnel et public).

### **Zones urbaines à vocation économique - UX1 et UX2**

Les zones UX1 et UX2 correspondent aux secteurs économiques du territoire. La principale distinction entre ces zones correspond aux

destinations des constructions autorisées, afin de considérer la vocation artisanale, industrielle, commerciale ou mixte de ces zones. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère, le règlement définit des règles similaires, recherchant un équilibre entre souplesse pour faciliter d'une part l'implantation et le maintien des activités économiques sur le territoire, et d'autre part assurer un cadre veillant à des constructions et aménagement de qualité afin d'améliorer le paysage des zones économiques.

En termes de hauteurs, le règlement définit des hauteurs maximales différentes selon la destination des activités économiques, il s'agit notamment de considérer le besoin technique des activités industrielles ou d'entrepôt en leur permettant une hauteur maximale de 12 m au faîtage ou à l'acrotère afin de ne pas contraindre ces activités aux besoins spécifiques.

L'implantation des constructions est imposée en recul des voies publiques : cette disposition vise à favoriser un paysage urbain qualitatif des zones d'activités à faciliter des aménagements en avant des constructions (aménagement d'entrée de lots, clôtures et haies facilitant l'intégration des constructions). Le règlement veille également à imposer des recul adaptés vis -à -vis des axes principaux de circulation afin de considérer les enjeux sécuritaires inhérents à ces voies (autoroute, RD820, RD811). Les aires de dépôts et stockages doivent être dissimulées depuis les routes départementales et voies publiques : le règlement définit des principes d'aménagement afin d'assurer l'intégration de ces espaces techniques et limiter leur visibilité. L'emprise au sol des constructions est réglementée : il s'agit de maintenir des espaces libres de constructions à l'échelle des unités foncières, limitant ainsi

l'imperméabilisation des sols et les modifications du sol naturel (terrassement exhaussements sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaire à la réalisation d'une construction). En raison des emprises importantes générées par ces activités, les industries et entrepôts disposent d'une emprise au sol autorisée plus importante que pour les autres activités.

Le règlement veille néanmoins à définir un cadre qualitatif. Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative. Afin d'harmoniser le paysage urbain des zones d'activité et d'assurer l'intégration des constructions, le règlement veille à favoriser l'usage de matériaux qualitatifs en façades (bois, verre) et à imposer un nuancier de teintes grise sou beiges, ou des teintes proches de pierres calcaires du Lot. Dans la zone de Labéraudie, le règlement impose de suivre le Cahier des préconisations architecturales de la zone, lequel définit des principes d'aménagement visant à garantir l'intégration des constructions. De plus, le règlement renvoie au guide annexé définissant des conseils pour des aménagements de qualité propres aux activités économiques. Pour les toitures, le règlement permet les toit terrasses, adaptés aux activités économiques. L'implantation de panneaux photovoltaïque est favorisée par l'absence de contrainte de surface afin de participer au développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire. Comme pour les autres zones urbaines, le règlement impose aux constructions les principes du bioclimatisme, excepté pour les contraintes techniques et les

activités industrielles concernées par des besoins spécifiques. Une production d'énergie renouvelable ou une isolation thermique renforcée est imposée aux constructions industrielles et d'entrepôts afin de participer à la transition énergétique et climatique du territoire.

Dans le but de concilier optimisation du foncier économique et limitation de l'imperméabilisation, le règlement permet aux constructions d'occuper jusqu'à 50% de la surface des terrains et impose la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Ces espaces libres devront être plantés d'arbres de hautes tiges : le règlement favorise leur implantation en bordure d'espace public dans le but de favoriser l'intégration des constructions et limiter leur impact paysager depuis le domaine public.

En matière de stationnement, le règlement ne prédéfinit pas de places de stationnement à réaliser : il s'agit d'imposer aux projets de répondre à leur besoin engendré, sur l'unité foncière du projet. Afin de participer au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, des places de stationnement vélos devront nécessairement être réalisées à hauteur d'une place de stationnement par tranche de 5 personnes accueillies (personnel, clientèle et public). Des règles sont édictées pour l'aménagement des espaces de stationnement : il s'agit de limiter autant que possible l'imperméabilisation de ces espaces, et d'assurer leur végétalisation par des arbres de haute tige.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Pour l'ensemble des zones urbaines, le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès, afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilité des voies, collecte des déchets...) et aux impératifs sécuritaires (accès des secours, défense incendie...), en lien avec le règlement communautaire de voirie du Grand Cahors.

Le règlement définit aussi les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales. Il s'attache à imposer notamment un raccordement aux réseaux d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est possible. En zones UX1, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire car la zone est couverte par le réseau public. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les fossés ou le réseau de collecte des eaux pluviales, afin d'éviter toute pollution induite. En zones UX, les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi promeut d'abord leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation plutôt que le rejet immédiat dans les réseaux de collecte afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et d'éviter de trop solliciter les équipements publics.

En zones UA, UA1, UB, UE, le règlement impose en parallèle le raccordement aux réseaux de chaleur lorsque les terrains sont desservis.

## 3.6. Les zones à urbaniser (AU)

### 3.6.1. 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>=&gt; <i>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 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>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
2AU	<b>Zone à urbaniser fermée pour les nouveaux quartiers d'habitat à moyen ou long termes</b>	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>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, patrimoniales, et environnementales</li> </ul>
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</li> </ul>	<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> <p>Il s'agit d'une zone d'intérêt communautaire dont l'ampleur permet d'apporter des réponses efficaces aux besoins des</p>

Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
		<p>(commune de Le Montat)</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>entreprises et aux enjeux de maintien et de développement de l'emploi sur le Grand Cahors, les autres zones d'activités étant plus petites et présentant moins de capacités d'accueil.</p>
1AUX2	<b>Zone à urbaniser à vocation économique</b>	<p>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>	<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>

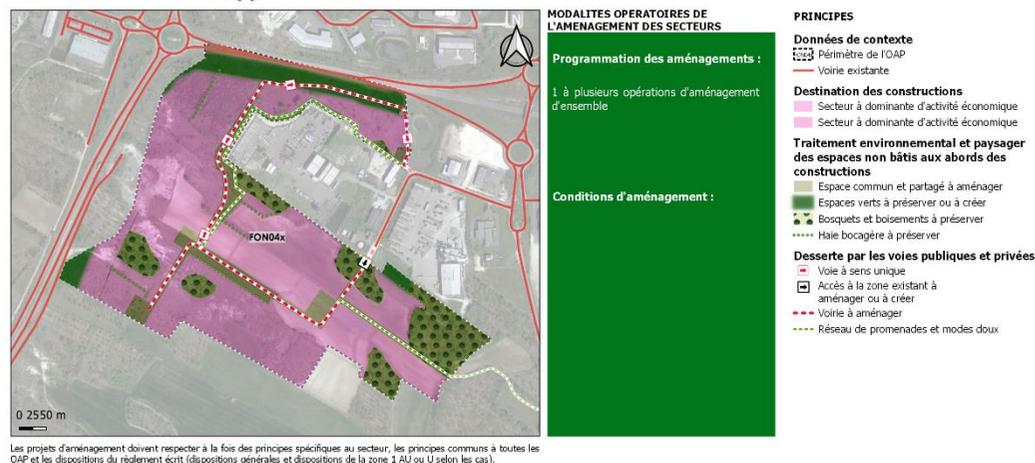
Code de la zone	Nom de la zone	Explications	Motifs de délimitation de la zone
2AUX	<b>Zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques</b>	La zone 2AUX est une zone à urbaniser à moyen ou long terme et qui a vocation à accueillir des activités économiques. .	<p>Elle comprend des secteurs à 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.</p> <p>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 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>

## ZOOM sur la zone d'activités FON04x

La zone d'activités localisée sur la commune de Fontanes correspond à un gisement foncier important (environ 24 ha). Ce secteur est défini comme une zone d'intérêt communautaire par le Grand Cahors. L'objectif poursuivi est de conserver une possibilité de gisements fonciers économiques pertinents (grandes parcelles) pour l'implantation d'entreprise, et les autres zones étant plus petites et en partie remplies, c'est la zone qui est amenée à se remplir dans les années à venir.

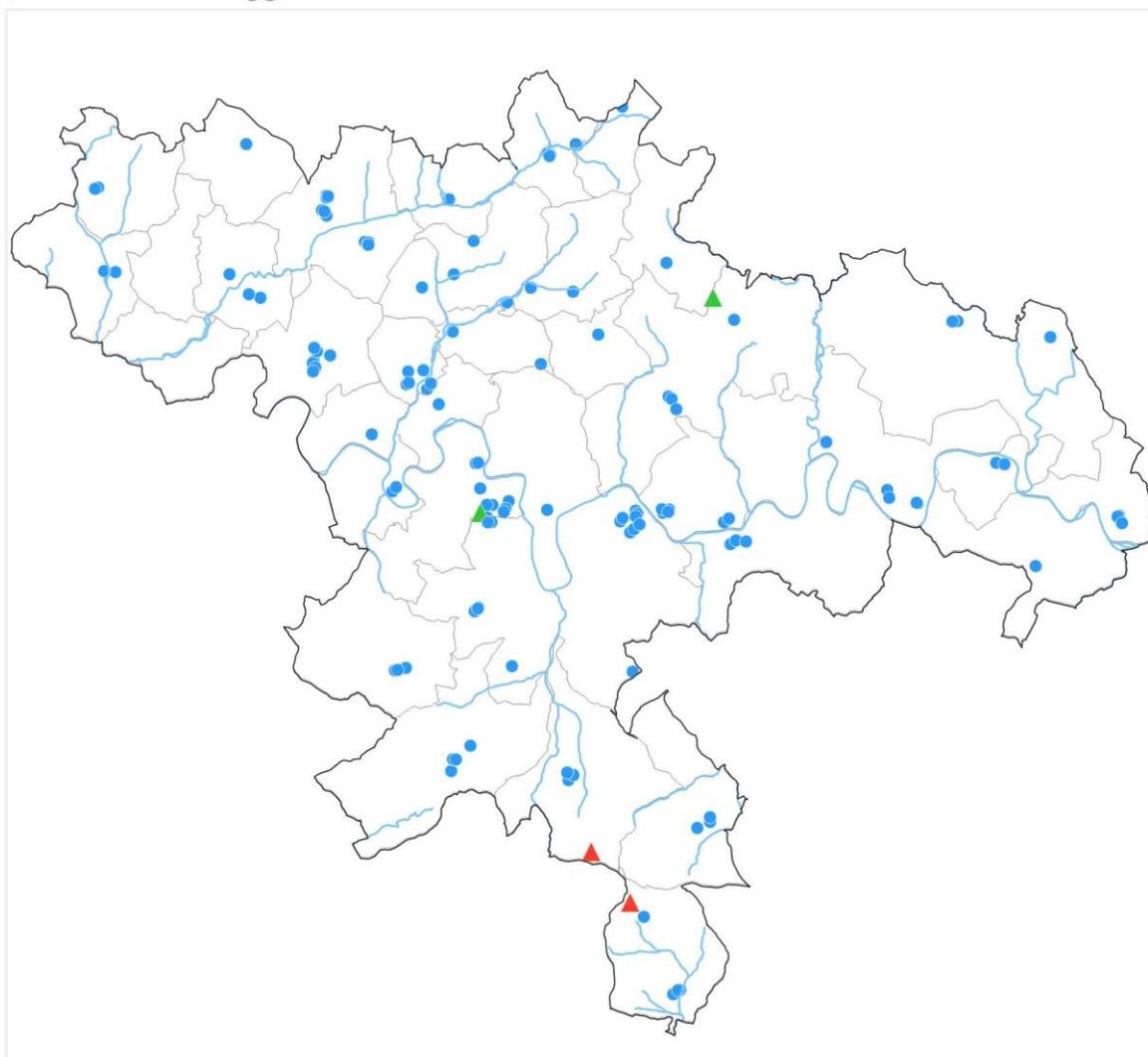
Le secteur OAP a été élaboré avec la mise en place de recommandations au sein de l'OAP pour assurer un traitement environnemental et paysager réussi. Situé en extension d'une zone d'activités existante, Grand Cahors souhaite maintenir une offre foncière à vocation économique diversifiée, **ce qui sera possible avec une zone de développement recensant des grands terrains et donc répondant à un certain type d'activité économique.** L'offre de développement économique est donc complémentaire entre les différentes propositions de secteurs intégrés au projet de PLUi.

### FON04x - Fontanes // AI Truc



## 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



### 3.6.2. Les justifications du règlement écrit des zones à urbaniser

#### 1) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

##### *Dispositions communes à toutes les zones :*

Dans l'ensemble des zones urbaines, des dispositions plus contraignantes sont définies pour considérer les enjeux environnementaux (traduction de la trame verte et bleue à travers les prescriptions graphiques) dans les espaces contribuant aux corridors écologiques, les zones humides et les mares identifiées au règlement graphique du PLUi. Dans les corridors, ces dispositions visent à limiter les impacts sur la fonctionnalité écologique des milieux au strict nécessaire (limitation des emprises des constructions, regroupement des constructions en imposant des distances maximales pour les annexes, clôtures perméables à la petite faune), limitation des possibilités de destruction des arbres, bosquets, haies ou murets). Dans zones humides, le règlement limite les modifications du terrain naturel non liées à la gestion des milieux ou des risques, ou bien non liées à des installations d'intérêt général/d'utilité publique. Les mares identifiées doivent être préservées des constructions et aménagements.

En termes des autres usages et occupations des sols, les terrassements, affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à une construction.

##### *1AU - Une vocation résidentielle, parfois mixte dans les secteurs d'OAP :*

Les zones 1AU correspondent aux secteurs identifiés pour accueillir le développement résidentiel du territoire à l'horizon du PLUi. Elles ont une vocation résidentielle pour participer à l'accueil démographique du territoire. A ce titre, la destination habitation est autorisée sans condition. Les autres destinations sont interdites ou conditionnées au respect des règles en matière de mixité fonctionnelle.

Dans les secteurs de développement stratégique, il est identifié un besoin d'assurer un développement mixte et non seulement résidentiel, afin de permettre l'implantation d'activités et proximité ou d'équipements nécessaires pour répondre au besoin des nouveaux habitants. Le règlement autorise ainsi les activités artisanales et commerciales de détail et les équipements publics à s'implanter dans les OAP ciblée comme à enjeu de centralité. Les activités commerciales sont autorisées selon le statut des communes au titre de l'armature territoriale du PLUi : à ce titre il s'agit de veiller à limiter les implantations commerciales aux activités de proximité dans les communes rurales et de permettre l'implantation de commerces de plus grande importance uniquement dans les communes du pôle urbain et des pôles d'équilibre.

### **1AUX1 et 1AUX2 - Des zones dédiées au développement économique du territoire :**

Ces zones ont vocation à accueillir le développement urbain économique du territoire. A ce titre, elles autorisent les activités économiques, de façon différenciée en fonction de la vocation économique de la zone (mixte, commerciale, industrielle, artisanale). Les logements sont autorisés sous condition d'une évolution de l'existant ou d'un besoin d'un logement fonction inhérent à une activité économique implantée sur la zone.

La zone 1AUX1 correspond au Parc d'Activités de Cahors Sud, zone économique structurante du territoire, à vocation principalement industrielle, tertiaire et commerciale. Les activités économiques sont autorisées de façon différenciée en fonction des différents secteurs de ce Parc d'Activités : il s'agit pour le PLUi d'entériner les différentes vocations économiques de cette zone. Ainsi, par exemple, les secteurs de Boutic et Al Truc n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales, contrairement au secteur de La Crozette : à ce titre le règlement y permet uniquement les activités d'artisanat et de commerces de détail accessoires à une autre activité économique autorisée dans la zone (industrie, bureaux).

La zone 1AUX2 correspond au développement urbain des autres zones économiques du territoire, sans vocation commerciale. Le règlement définit des destinations économiques différentes en fonction de la vocation de la zone. Ainsi, la zone Les Vignals a une vocation davantage mixte : elle vise principalement à accueillir des activités industrielles et tertiaires (bureaux), mais autorise aussi des activités économiques de restauration ou hôtel visant à répondre aux besoins des entreprises implantées sur la zone. La zone de Bourthoulo possède une vocation industrielle uniquement : les bureaux ne sont autorisés que s'ils sont accessoires à une activité autorisée dans la zone.

### **2AU et 2AUX - Un développement à moyen/long termes**

:

Les zones 2AU et 2AUX correspondent à des secteurs de développement différé : leur urbanisation est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme. A ce titre, le règlement du PLUi permet uniquement l'évolution limitée des constructions existantes, quelle que soit leur destination. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### **1AU et 2AU - Définir le cadre urbain du développement résidentiel du territoire :**

Les principes d'aménagements (hauteur, implantations des constructions) sont régis par le règlement et les OAP propre à chaque secteur en zones 1AU. Le règlement vise à permettre de la latitude pour faciliter l'émergence de projets urbains de qualité : il s'agit de définir les impondérables. Par exemple, le règlement prévoit une implantation des constructions soit en limite soit en retrait du domaine public en fonction des besoins et enjeux différents sur chaque secteur de développement. Néanmoins, il veille à imposer un recul vis-à-vis des routes départementales (visibilité et sécurité), et à imposer un recul minimal des constructions si celles-ci ne s'implantent pas en limite des voies publiques. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de permettre la réalisation de projets urbains denses.

Les règles sur l'aspect des constructions suivent ce même principe : le règlement veille à laisser de la latitude, notamment pour favoriser des projets contemporains adaptés au territoire, tout en s'attachant à fixer un cadre minimal pour préserver la cohérence urbaine et architecturale du territoire. A ce titre, il interdit par exemple toute architecture traditionnelle étrangère à la région, demande des teintes de façades proches de celles des terres naturelles et sables calcaires du Lot et interdit les couleurs vives ou le blanc pur en façade pour garantir l'intégration des constructions au paysage urbain ou naturel local.

A l'image des zones urbaines, le règlement des zones 1AU et 2AU définit des pentes de toiture à respecter différentes selon le secteur territorial, afin de préserver les formes architecturales qui existent et éviter une uniformisation cohérente avec l'identité du territoire. Afin de faciliter les projets contemporains, les toits terrasses sont autorisés.

En matière d'ENR, le règlement vise à favoriser le développement des panneaux photovoltaïques en toiture. Il distingue les secteurs à enjeux patrimoniaux avec une règle plus restrictive en surface de panneaux sur toiture. Pour les constructions non traditionnelles et notamment les toitures terrasses, le règlement n'émet aucune contrainte afin de faciliter le développement de la production d'énergies photovoltaïques en toiture sur le territoire intercommunal.

Le règlement s'attache également à répondre aux enjeux de performances énergétiques et environnementales en demandant une conception bioclimatique. De plus, en dehors des secteurs à enjeux patrimoniaux (Monuments Historiques), il est imposé aux projets de logements collectifs ou d'hébergement importants (plus de 10 logements ou plus de 20 chambres) ainsi qu'aux constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de prévoir soit une production d'énergie renouvelable soit une isolation thermique renforcée. Ces dispositions visent à inscrire le développement du territoire.

En matière de stationnement, le règlement définit un nombre de places à réaliser pour certaines destinations afin d'assurer la gestion du stationnement et diminuer le report de véhicules sur l'espace

public. Pour les activités économiques et les équipements, ce nombre de places sera fonction du besoin de chaque projet, afin de s'adapter au mieux aux besoins réels. Afin de participer au développement des mobilités alternatives, le règlement impose également aux constructions l'intégration de places de stationnement vélos sécurisées, excepté pour les équipements publics pour lesquels la collectivité assurera de répondre aux besoins identifiés.

### **1AUX1, 1AUX2 et 2AU - Définir le cadre urbain du développement résidentiel du territoire :**

La principale distinction entre ces zones correspond aux destinations des constructions autorisées, afin de considérer la vocation artisanale, industrielle, commerciale ou mixte de ces zones. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère, le règlement définit des règles similaires, recherchant un équilibre entre souplesse pour faciliter d'une part l'implantation et le maintien des activités économiques sur le territoire, et d'autre part assurer un cadre veillant à des constructions et aménagement de qualité afin d'améliorer le paysage des zones économiques. Les dispositions réglementaires définies en zones AUX sont similaires à celles des zones urbaines UX dans un souci de cohérence urbaine et architecturale des zones économiques du Grand Cahors.

En termes de hauteurs, le règlement définit des hauteurs maximales différentes selon la destination des activités économiques, il s'agit notamment de considérer le besoin technique des activités industrielles ou d'entrepôt en leur permettant une hauteur maximale de 12 m au faîtage ou à l'acrotère afin de ne pas contraindre ces

activités aux besoins spécifiques. L'implantation des constructions est imposée en recul des voies publiques : cette disposition vise à favoriser un paysage urbain qualitatif des zones d'activités à faciliter des aménagements en avant des constructions (aménagement d'entrée de lots, clôtures et haies facilitant l'intégration des constructions). Le règlement veille également à imposer des recul adaptés vis-à-vis des axes principaux de circulation afin de considérer les enjeux sécuritaires inhérents à ces voies (autoroute, RD820). Les aires de dépôts et stockages doivent être dissimulées depuis les routes départementales et voies publiques : le règlement définit des principes d'aménagement afin d'assurer l'intégration de ces espaces techniques et limiter leur visibilité. L'emprise au sol des constructions est réglementée : il s'agit de maintenir des espaces libres de constructions à l'échelle des unités foncières, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et les modifications du sol naturel (terrassement exhaussements sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaire à la réalisation d'une construction). En raison des emprises importantes générées par ces activités, les industries et entrepôts disposent d'une emprise au sol autorisée plus importante que pour les autres activités.

Le règlement veille néanmoins à définir un cadre qualitatif. Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative. Afin d'harmoniser le paysage urbain des zones d'activité et d'assurer l'intégration des constructions, le règlement veille à favoriser l'usage de matériaux

qualitatifs en façades (bois, verre) et à imposer un nuancier de teintes grise ou beige, ou des teintes proches de pierres calcaires du Lot. Dans la zone de Labéraudie, le règlement impose de suivre le Cahier des préconisations architecturales de la zone, lequel définit des principes d'aménagement visant à garantir l'intégration des constructions. De plus, le règlement renvoie au guide annexé définissant des conseils pour des aménagements de qualité propres aux activités économiques. Pour les toitures, le règlement permet les toits terrasses, adaptés aux activités économiques. L'implantation de panneaux photovoltaïque est favorisée par l'absence de contrainte de surface afin de participer au développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire. Comme pour les zones urbaines économiques, le règlement impose aux constructions les principes du bioclimatisme. Une production d'énergie renouvelable ou une isolation thermique renforcée est imposée aux constructions industrielles et d'entrepôts afin de participer à la transition énergétique et climatique du territoire, excepté pour les contraintes techniques et les activités industrielles ou d'entrepôt concernées par des besoins spécifiques.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Ces espaces libres devront être plantés d'arbres de hautes tiges : le règlement favorise leur implantation en bordure d'espace public dans

le but de favoriser l'intégration des constructions et limiter leur impact paysager depuis le domaine public.

En matière de stationnement, le règlement ne prédéfinit pas de places de stationnement à réaliser : il s'agit d'imposer aux projets de répondre à leur besoin engendré, sur l'unité foncière du projet. Afin de participer au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, des places de stationnement vélos devront nécessairement être réalisées à hauteur d'une place de stationnement par tranche de 5 personnes accueillies (personnel, clientèle et public). Des règles sont édictées pour l'aménagement des espaces de stationnement : il s'agit de limiter autant que possible l'imperméabilisation de ces espaces, et d'assurer leur végétalisation par des arbres de haute tige.

## EQUIPEMENTS *ET* RESEAUX

Pour l'ensemble des zones à urbaniser, le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès, afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilité des voies, collecte des déchets...) et aux impératifs sécuritaires (accès des secours, défense incendie...), en lien avec le règlement communautaire de voirie du Grand Cahors.

Le règlement définit aussi les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales. Il s'attache à imposer notamment un raccordement aux réseaux d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est possible. En zones 1AUX1, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire car la zone est couverte par le réseau public. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les fossés ou le réseau de collecte des eaux pluviales, afin d'éviter toute

pollution induite. En zones AUX, les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi promeut d'abord leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation plutôt que le rejet immédiat dans les réseaux de collecte afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et d'éviter de trop solliciter les équipements publics. En zones 1AU, le règlement impose en parallèle le raccordement aux réseaux de chaleur lorsque les terrains sont desservis.

## 3.7. Les zones agricoles (A)

### 3.7.1. Les principes retenus

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.

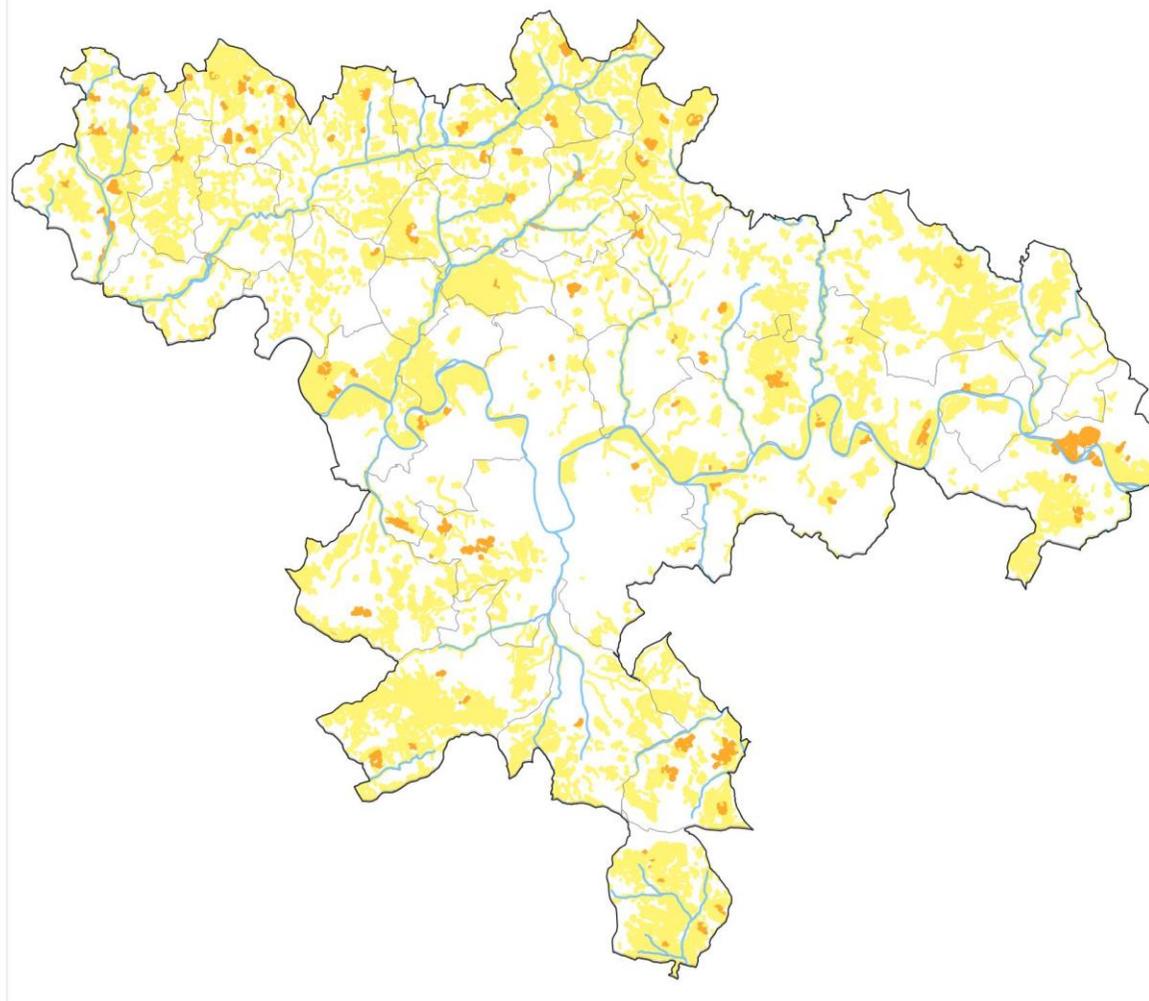
Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, orthophotos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole (données de la Chambre d'agriculture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

## 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



### 3.7.2. Les justifications du règlement écrit des zones agricoles

#### 1) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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. Néanmoins, les logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés à évoluer (extensions ou annexes) de façon limitée et encadrée : le règlement veille à limiter l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à hauteur de 30%. Dans un souci d'équité et de cohérence, le règlement limite également l'augmentation de la surface de plancher existante : il s'agit d'éviter aux constructions à grande emprise au sol de réaliser des extensions trop importantes, considérant que la zone agricole n'a pas cette vocation. De plus, les extensions et annexes autorisées ne peuvent être dédiées à la création d'un nouveau logement : la zone agricole n'est pas destinée à accueillir un développement résidentiel.

Pour autant, le règlement veille à permettre la création de nouveaux logements lorsqu'ils sont liés et nécessaires à une activité agricole. Les logements peuvent être créés dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, lorsque le changement de destination est autorisé par le règlement graphique uniquement (voir les critères dans la justification des changements de destination). Cette disposition vise à permettre la mobilisation des constructions existantes du territoire, participant à réduire les besoins fonciers pour l'accueil démographique.

Dans les zones Ap et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés par le règlement graphique du PLUi, le règlement contraint les nouvelles constructions, évolutions et aménagements afin de considérer les enjeux écologiques et paysagers de ces espaces. A ce titre, les nouvelles constructions agricoles doivent être implantées dans un rayon de 100 m d'une construction existante, afin de favoriser le regroupement des constructions et limiter le mitage. Les logements existants peuvent évoluer mais de façon davantage limitée qu'en zone A ou en dehors des secteurs à enjeux écologiques. Les dispositions visent à limiter les impacts sur le paysage et la fonctionnalité écologique des milieux au strict nécessaire (limitation des emprises des constructions, regroupement des constructions en imposant des distances maximales pour les annexes, clôtures perméables à la petite faune, limitation des possibilités de destruction des arbres, bosquets, haies ou murets). Dans zones humides, le règlement limite les modifications du terrain naturel non liées à la gestion des milieux ou des risques, ou bien non liées à des installations d'intérêt général/d'utilité publique. Les mares identifiées doivent être préservées des constructions et aménagements.

En termes des autres usages et occupations des sols, les terrassements, affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à une construction.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le règlement définit des règles d'implantation et de volumétrie visant à assurer l'intégration des constructions au sein de l'environnement agricole.

Pour les constructions agricoles et forestières, la hauteur maximale des bâtiments est réglementée de façon à répondre aux besoins spécifiques de ces activités, en veillant à permettre des hauteurs supplémentaires pour assurer la réalisation des bâtiments techniques comme par exemple les silos. L'évolution des constructions d'habitation est limitée : il s'agit de permettre des constructions en R+1+combles. Le règlement permet une hauteur supplémentaire sur une partie des constructions pour permettre des conceptions architecturales reprenant les codes de l'identité locale du Lot, comme par exemple les pigeonniers.

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public. L'implantation en limite n'est pas autorisée : la zone agricole n'est pas destinée à reprendre les formes urbaines destinées aux zones U ou AU. Le recul imposé est plus élevé pour les constructions agricoles ou forestières afin de considérer le volume important de ces bâtiments d'activité. Pour les annexes aux habitations, une implantation maximale de 20 m vis-à-vis de la construction principale est autorisée : cette disposition vise à privilégier un regroupement des constructions et limiter le mitage par les bâtiments, même de faible emprise au sol.

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains pour les habitations, visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire du Grand Cahors se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades de ton blanc, en raison du manque de cohérence avec le ton beige des pierres locales et de l'impact visuel important engendré. L'objectif des dispositions architecturales est d'assurer des constructions s'intégrant à l'environnement local lotois. Les pentes des toitures sont, comme sur les autres zones du PLUi, réglementées de façon différenciée afin de considérer les différentes entités paysagères du territoire et les caractéristiques architecturales qui les distinguent. Pour les constructions agricoles et forestières, en raison du volume important de ces bâtiments, la pente de toiture est limitée à 35% afin de réduire l'impact paysager.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses, et les bâtiments agricoles ou forestiers adaptés

pour accueillir des panneaux solaires. Pour les constructions à usage d'habitation, ces panneaux solaires sont autorisés mais avec un cadre visant à considérer l'enjeu patrimonial et paysager du territoire (réduction des surfaces de toiture couvertes par des panneaux photovoltaïques en zones de protection d'un Monument Historique).

Notamment concernant les changements de destination autorisés, des règles spécifiques sont établies pour les interventions sur des bâtiments traditionnels anciens afin d'assurer la préservation des éléments architecturaux anciens qui constituent l'identité du territoire. De même, des dispositions spécifiques sont rédigées pour les éléments patrimoniaux bâtis à préserver identifiés sur le règlement graphique, afin de définir les modalités de leur préservation

Afin d'inscrire le territoire dans une dynamique de transition énergétique et climatique, le règlement impose le respect des principes du bioclimatisme. Les constructions agricoles et forestières ne sont pas concernées par cette règle inadaptée à leurs besoins et contraintes.

Les surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables ne sont pas réglementées : les zones agricoles ne sont pas concernées par un

enjeu de préservation de surface imperméable comme c'est le cas en zones urbaines ou à urbaniser.

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible dans les projets de construction. Les arbres détruits devront être remplacés. Ces dispositions visent à préserver la végétation sur le territoire. Afin de considérer l'impact paysager potentiel des bâtiments agricoles et forestiers, correspondant à des volumes importants, le règlement impose la réalisation d'aménagements paysagers aux abords des constructions de plus de 30 m de long (haie bocagère, arbres).

En termes de stationnement, le règlement n'impose pas de place à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et que les porteurs de projet assurent de répondre aux besoins engendrés par leurs constructions. Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement au sein des paysages agricoles du territoire, le règlement impose des aménagements paysagers, la limitation au strict nécessaire de l'imperméabilisation des sols, et veille à imposer une gestion des eaux pluviales.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès, afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilité des voies, collecte des déchets...) et aux impératifs sécuritaires (accès des secours, défense incendie...), en lien avec le règlement communautaire de voirie du Grand Cahors.

Le règlement définit aussi les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales. Afin de considérer la réalité du territoire et l'absence dans certaines zones agricoles du réseau de distribution d'eau potable, le règlement autorise les systèmes d'alimentation privés (forages, puits, sources...) cohérentes avec le règlement sanitaire départemental. Cette disposition permet notamment de considérer les nombreuses exploitations agricoles autonomes en eau potable.

Il s'attache à imposer notamment un raccordement aux réseaux d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est possible. Néanmoins, ce cas de figure reste minoritaire au sein des espaces agricoles : les systèmes d'assainissement autonomes devront donc respecter le règlement

du service SPANC du Grand Cahors. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les fossés ou le réseau de collecte des eaux pluviales, afin d'éviter toute pollution induite.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi promeut d'abord leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation plutôt que le rejet immédiat dans les réseaux de collecte afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et d'éviter de trop solliciter les équipements publics.

## 3.8. Les zones naturelles (N) hors STECAL

### 3.8.1. Les principes retenus

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).

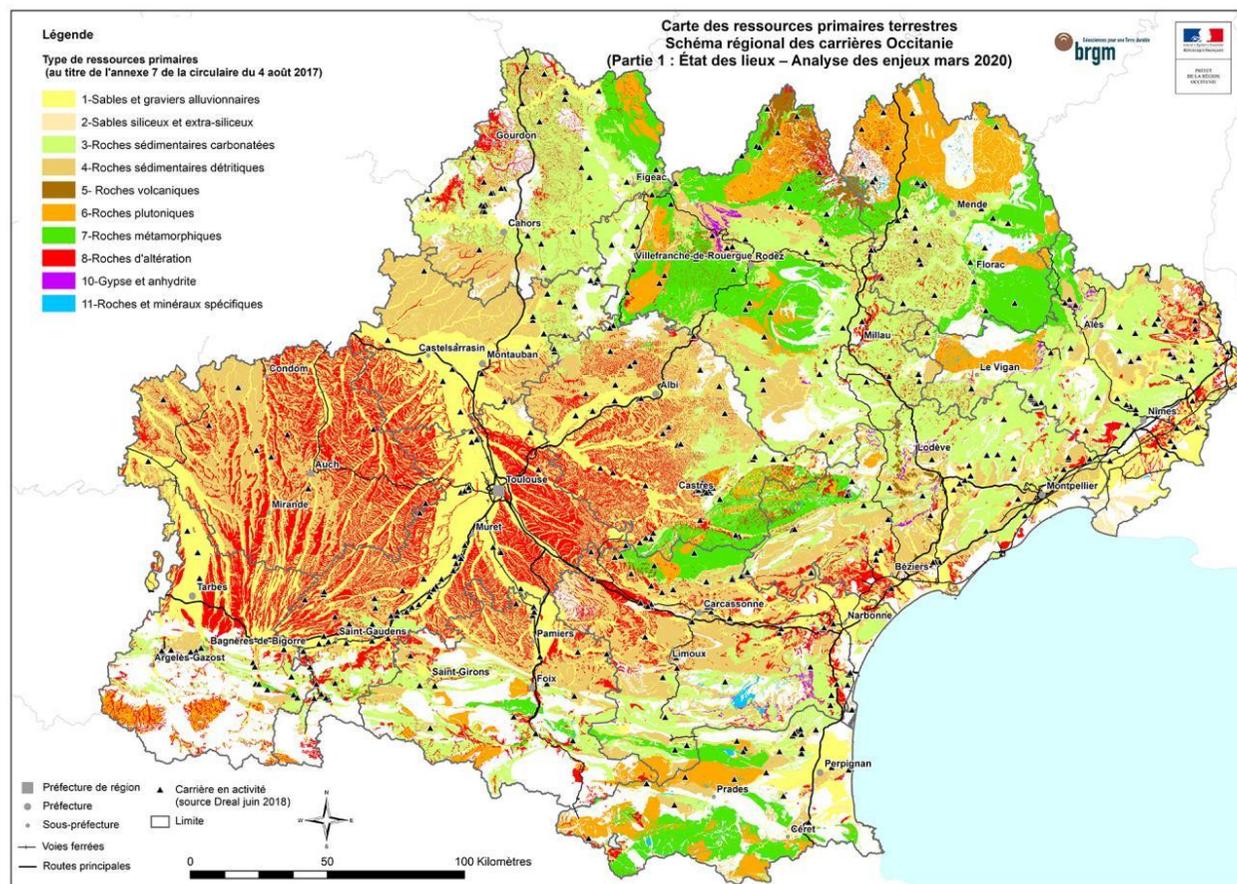
Trois sous-secteurs indicés ont été définis en zone N (Np, Nj, Nc). Leur explication est à retrouver dans le tableau ci-après. Il est à noter également que la zone naturelle du PLUi du Grand Cahors comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), sous-secteurs indicés de la 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>	Le territoire se caractérise par une diversité de milieux naturels, à la sensibilité et à la fragilité variées. 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. => <i>Objectifs : préservation (inconstructibilité)</i>	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
Nj	<b>Secteur dédié aux jardins en milieu urbain</b>	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... => <i>Objectifs : préservation des jardins "familiaux" ou autres, tout en favorisant leur usage (abris de jardin)</i>	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
Nc	<b>Secteur dédié aux activités de carrière</b>	Ces secteurs du PLUi vise à identifier, reconnaître et pérenniser les activités spécifiques que sont les carrières. => <i>Objectifs : nouvelles constructions et évolution de l'existant autorisés en lien avec les carrières</i>	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 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.

## *ZOOM sur les carrières*

Le PLUI porte une attention particulière à la question des carrières en les distinguant dans des secteurs dédiés du zonage (Nc) limités aux sites des exploitations existantes. Le schéma régional des carrières (SRC) Occitanie vise à remplacer les 13 schémas départementaux des carrières existants dans la région. En Occitanie, les travaux d'élaboration du SRC ont débuté en 2018 et traitent des thèmes suivants : les enjeux environnementaux, les besoins et usages, la logistique et, plus particulièrement, les ressources (primaires et secondaires).

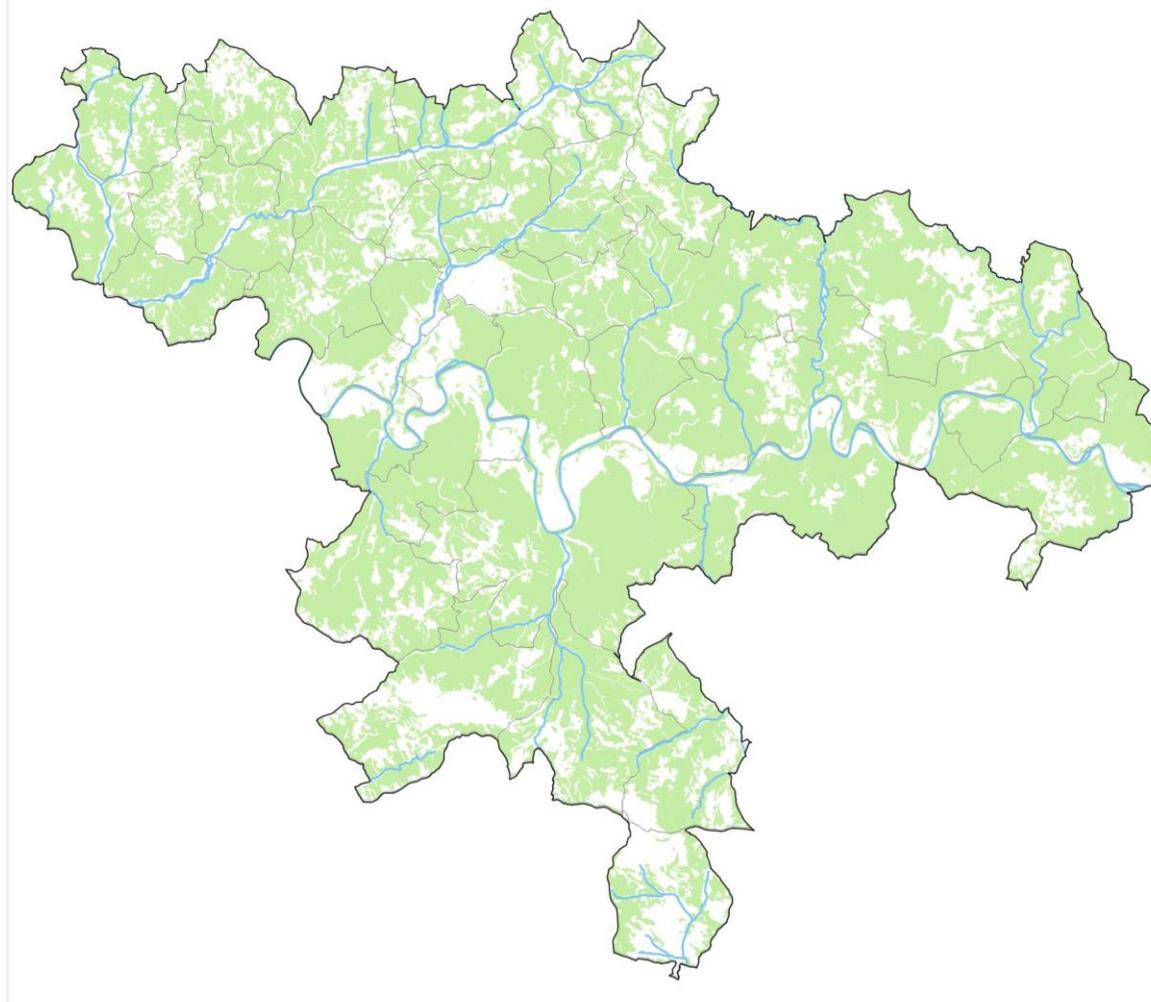
Le 3 juillet 2023, le projet de schéma régional des carrières (SRC) d'Occitanie a été mis à la consultation du public par voie électronique. Le Préfet de région a aussi mis à disposition les avis des autorités administratives sur le projet de schéma.



Pour le moment, le schéma départemental des carrières du Lot est en vigueur depuis le 9 juillet 2014, approuvé par arrêté préfectoral.

## 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



### 3.8.2. Les justifications du règlement écrit des zones naturelles

#### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone naturelle et ses secteurs ont vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec cette vocation naturelle. A ce titre, et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à autre usage que forestière ou d'équipements publics sont strictement interdites ou très fortement encadrées.

En zone N et en dehors de ses secteurs, les logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés à évoluer (extensions ou annexes) de façon limitée et encadrée : le règlement veille à limiter l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à hauteur de 30%. Dans un souci d'équité et de cohérence, le règlement limite également l'augmentation de la surface de plancher existante : il s'agit d'éviter aux constructions à grande emprise au sol de réaliser des extensions trop importantes, considérant que la zone agricole n'a pas cette vocation. De plus, les extensions et annexes autorisées ne peuvent être dédiées à la création d'un nouveau logement : la zone naturelle n'est pas destinée à accueillir un développement résidentiel. Les logements peuvent être créés dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, lorsque le changement de destination est autorisé par le règlement graphique uniquement (voir les critères dans la justification des changements de destination). Cette disposition vise à permettre la mobilisation des constructions existantes du territoire, participant à réduire les besoins fonciers pour l'accueil démographique.

En secteur Nj, le règlement autorise les constructions annexes nécessaires à la pratique du jardinage uniquement, afin de répondre à la vocation de ce secteur naturel. L'emprise au sol y est limitée à l'échelle de l'unité foncière.

Dans les secteurs spécifiques de carrière Nc, le règlement autorise les constructions industrielles strictement nécessaires au fonctionnement des carrières. Il s'agit de permettre les constructions techniques inhérentes au fonctionnement de ces sites.

Enfin, la zone naturelle n'est pas destinée à accueillir le développement agricole du territoire, néanmoins le PLUi souhaite considérer les besoins de ces activités à préserver sur le territoire, comme défini par le PADD. A ce titre, le règlement autorise uniquement certaines constructions agricoles stratégiques (stockage et entretien du matériel par les coopératives agricoles), l'évolution des constructions agricoles existantes, et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (faciliter la diversification des exploitations agricoles, objectif fixé par le PADD). De même, les constructions pastorales ou maraîchères sont autorisées dès lors qu'elles sont démontrables (serres par exemple).

En secteur Np des milieux rocheux, le règlement veille à la protection de ces milieux sensibles et spécifiques du territoire afin de garantir leur préservation par une inconstructibilité totale : aucune nouvelle construction ou évolution de construction existante d'y est autorisée.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés par le règlement graphique du PLUi, le règlement contraint les nouvelles constructions, évolutions et aménagements afin de considérer les enjeux écologiques et paysagers de ces espaces. A ce titre, les nouvelles constructions agricoles doivent être implantées dans un rayon de 100 m d'une construction existante, afin de favoriser le regroupement des constructions et limiter le mitage. Les logements existants peuvent évoluer mais de façon davantage limitée qu'en zone A ou en dehors des secteurs à enjeux écologiques. Les dispositions visent à limiter les impacts sur le paysage et la fonctionnalité écologique des milieux au strict nécessaire (limitation des emprises des constructions, regroupement des constructions en imposant des distances maximales pour les annexes, clôtures perméables à la petite faune, limitation des possibilités de destruction des arbres, bosquets, haies ou murets). Dans zones humides, le règlement limite les modifications du terrain naturel non liées à la gestion des milieux ou des risques, ou bien non liées à des installations d'intérêt général/d'utilité publique. Les mares identifiées doivent être préservées des constructions et aménagements.

En termes des autres usages et occupations des sols, les terrassements, affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à une construction.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le règlement définit des règles d'implantation et de volumétrie visant à assurer l'intégration des constructions au sein de l'environnement agricole.

En zone N, pour les constructions agricoles et forestières, la hauteur maximale des bâtiments est réglementée de façon à répondre aux besoins spécifiques de ces activités, en veillant à permettre des hauteurs supplémentaires pour assurer la réalisation des bâtiments techniques comme par exemple les silos. L'évolution des constructions d'habitation est limitée : il s'agit de permettre des constructions en R+1+combles. Le règlement permet une hauteur supplémentaire sur une partie des constructions pour permettre des conceptions architecturales reprenant les codes de l'identité locale du Lot, comme par exemple les pigeonniers. En secteur Nj, la hauteur est limitée à 3 m au faîtage puisque seules les constructions nécessaires à la pratique du jardinage sont autorisées.

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public, excepté en zone Nj où l'enjeu est moindre. L'implantation en limite n'est pas autorisée : la zone naturelle n'est pas destinée à reprendre les formes urbaines destinées aux zones U ou AU. Le recul imposé est plus élevé pour les constructions agricoles ou forestières (N) ou les constructions techniques nécessaires aux carrières, afin de considérer le volume important de ces bâtiments d'activité. Pour les annexes aux habitations, une implantation maximale de 20 m vis-à-vis de la construction principale est autorisée : cette disposition vise

à privilégier un regroupement des constructions et limiter le mitage par les bâtiments, même de faible emprise au sol.

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains pour les habitations, visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire du Grand Cahors se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades de ton blanc, en raison du manque de cohérence avec le ton beige des pierres locales et de l'impact visuel important engendré. L'objectif des dispositions architecturales est d'assurer des constructions s'intégrant à l'environnement local lotois. Les pentes des toitures sont, comme sur les autres zones du PLUi, réglementées de façon différenciée afin de considérer les différentes entités paysagères du territoire et les caractéristiques architecturales qui les distinguent. Pour les constructions agricoles et forestières, en raison du volume important de ces bâtiments, la pente de toiture est limitée à 35% afin de réduire l'impact paysager.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques sur

les toitures terrasses, et les bâtiments agricoles ou forestiers adaptés pour accueillir des panneaux solaires. Pour les constructions à usage d'habitation, ces panneaux solaires sont autorisés mais avec un cadre visant à considérer l'enjeu patrimonial et paysager du territoire (réduction des surfaces de toiture couvertes par des panneaux photovoltaïques en zones de protection d'un Monument Historique).

Notamment concernant les changements de destination autorisés, des règles spécifiques sont établies pour les interventions sur des bâtiments traditionnels anciens afin d'assurer la préservation des éléments architecturaux anciens qui constituent l'identité du territoire. De même, des dispositions spécifiques sont rédigées pour les éléments patrimoniaux bâtis à préserver identifiés sur le règlement graphique, afin de définir les modalités de leur préservation

Afin d'inscrire le territoire dans une dynamique de transition énergétique et climatique, le règlement impose le respect des principes du bioclimatisme. Les constructions agricoles et forestières ne sont pas concernées par cette règle inadaptée à leurs besoins et contraintes.

Les surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables ne sont pas réglementées : les zones agricoles ne sont pas concernées par un enjeu de préservation de surface perméable comme c'est le cas en zones urbaines ou à urbaniser.

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible dans les projets de construction. Les arbres détruits devront être remplacés. Ces dispositions visent à préserver la végétation sur le territoire. Afin de considérer l'impact paysager potentiel des bâtiments agricoles et forestiers, correspondant à des volumes importants, le règlement impose la réalisation d'aménagements paysagers aux abords des constructions de plus de 30 m de long (haie bocagère, arbres).

En termes de stationnement, le règlement n'impose pas de place à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et que les porteurs de projet assurent de répondre aux besoins engendrés par leurs constructions. Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement au sein des paysages agricoles du territoire, le règlement impose des aménagements paysagers, la limitation au strict nécessaire de l'imperméabilisation des sols, et veille à imposer une gestion des eaux pluviales.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès, afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilité des voies, collecte des déchets...) et aux impératifs sécuritaires (accès des secours, défense incendie...), en lien avec le règlement communautaire de voirie du Grand Cahors.

Le règlement définit aussi les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales. Afin de considérer la réalité du territoire et l'absence dans certaines zones agricoles du réseau de distribution d'eau potable, le règlement autorise les systèmes d'alimentation privés (forages, puits, sources...) cohérentes avec le règlement sanitaire départemental. Cette disposition permet notamment de considérer les nombreuses exploitations agricoles autonomes en eau potable.

Il s'attache à imposer notamment un raccordement aux réseaux d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est possible. Néanmoins, ce cas de figure reste minoritaire au sein des espaces agricoles : les systèmes d'assainissement autonomes devront donc respecter le règlement du service SPANC du Grand Cahors. Le règlement interdit

strictement tout rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les fossés ou le réseau de collecte des eaux pluviales, afin d'éviter toute pollution induite.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi promeut d'abord leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation plutôt que le rejet immédiat dans les réseaux de collecte afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et d'éviter de trop solliciter les équipements publics.

## 3.9. Localisation et justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL en zone N)

### 3.9.1. Les principes généraux

Les STECAL sont définis d'après l'art 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 centres-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 implanter 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.

Ci-dessous sont présentées les activités identifiées sur le territoire (non exhaustif) et le projet de zonage associé.

### Activités de loisirs isolées

Activités identifiées	Exemples d'activités	Projet zonage PLUI
Équipements publics, avec ou sans projet	Salles des fêtes, maisons de la chasse, terrains de sports, ...	zone N
Activités existantes sans bâti ou en projet ne nécessitant pas de nouvelles constructions, extensions et/ou annexes et/ou en PPRI	Parcs de loisirs communaux, circuits VTT, spot parapente, Lac Vert, Lac de Caillac, aires de stationnement, aire de jeux, ...	zone N
Sites géologiques existants bâtis	Pech Merle, Plage au Ptérosaure,	STECAL NI
Activités existantes ayant un projet de développement	Bases nautiques, ...	NI si projet répondant aux critères STECAL sinon A ou N
Nouvelles activités en projet nécessitant de nouvelles constructions	Centres de bien-être (3 projets)	NI si projet répondant aux critères STECAL sinon A ou N

### Activité d'hébergement touristique isolées

Activités identifiées	Exemples d'activités	Projet zonage PLUi
Activités existantes sans projet de développement	Gîtes, hôtels, centres de vacances, PRL, campings, ...	zone A ou N
Activités existantes ayant un projet de développement (hors gîtes)	Extensions de camping ou PRL, chambres d'hôtes, ...	STECAL Nt ou Ntc si projet répondant aux critères STECAL sinon zone A ou N
Nouvelles activités en projet nécessitant de nouvelles constructions	...PRL Blanchard, éco-lieu, cabanes dans les arbres, HLL, ...	STECAL Nt si projet répondant aux critères STECAL sinon zone A ou N
	...Activités agro-touristiques	zone A
Nouvelles activités en projet nécessitant un changement de destination	Blanchard, chambres d'hôtes dans granges, ...	Zone N + repérage du bâtiment en changement de destination si répond aux critères des changements de destination
Cas des activités existantes illégales ayant un projet de développement	...PRL, cabanes dans les arbres, HLL, ...	zone A ou N
Cas des chambres d'hôtes et des gîtes	...dans une habitation existante	Zone A ou N

Activités identifiées	Exemples d'activités	Projet zonage PLUI
<i>destination habitation / sous-destination logement</i>	...par changement de destination	Zone A ou N +changement de destination si répond aux critères des changement de destination
	...par nouvelle construction	Non autorisé en zone A, N ou STECAL

Activités économiques isolées autres

Activités identifiées	Exemples	Projet zonage PLUI
Activités existantes sans projet	Tous types d'activités : artisanat du bâtiment, services, ...	zone N ou A
Activités existantes avec projet de développement	Tous types d'activités Gare de Lalbenque à Fontanes	STECAL Nx si projet répondant aux critères STECAL sinon zone A ou N
Sites comprenant plusieurs activités isolées	Gare de Lalbenque (à Fontanes)	zone N ou A

## Diversification de l'activité agricole des exploitations

Activités identifiées	Exemples	Projet zonage PLUI
Projets de diversification des activités agricoles	Transformation et vente des produits issus de l'exploitation, chais, ...	zone agricole A
	Ferme pédagogique	zone agricole A
	Gîtes, chambres d'hôtes	zone agricole A : uniquement par changements de destination ou aménagement d'une habitation existante

### 3.9.2. Les dispositions réglementaires

En cohérence avec le Code de l'urbanisme, le règlement s'attache à limiter et calibrer les constructions et usages des sols.

#### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Pour chaque typologie de STECAL, le règlement autorise uniquement les constructions liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLUi. Seul le secteur Nt autorise des nouvelles constructions non liées à l'existant puisque ce secteur est concerné par des projets de création (se référer à la suite de la justification des sites de STECAL). Les logements ne sont autorisés qu'en secteur d'équipement Ne pour considérer l'évolution de l'existant (logements de fonction). On notera que les constructions de restauration sont autorisées en secteurs de loisirs NI et d'hébergement touristique Nt afin de permettre les activités de restauration inhérentes à ce type d'activité, sous réserve que cette restauration soit accessoire par rapport à l'activité de loisir ou d'hébergement.

En zones Nx, les sites de STECAL identifiés au règlement graphique englobe des activités économiques variées : le règlement autorise l'ensemble de ces activités sous réserve qu'il s'agisse d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi (artisanat et commerce de détail restauration, industrie, entrepôts).

En termes des autres usages et occupations des sols, les terrassements, affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à une construction.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés par le règlement graphique du PLUi, le règlement contraint les nouvelles constructions, évolutions et aménagements afin de considérer les enjeux écologiques et paysagers de ces espaces (clôtures perméables à la petite faune, limitation des possibilités de destruction des arbres, bosquets, haies ou murets). Dans zones humides, le règlement limite les modifications du terrain naturel non liées à la gestion des milieux ou des risques, ou bien non liées à des installations d'intérêt général/d'utilité publique. Les mares identifiées doivent être préservées des constructions et aménagements. Les zones humides doivent être strictement préservées.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le règlement définit des règles d'implantation et de volumétrie visant à assurer l'intégration des constructions au sein de l'environnement agricole et à limiter la capacité d'accueil des sites de STECAL, en cohérence avec le Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de loisir NI et touristiques Ntc et Nt, les constructions sont limitées à 7 m pour permettre des règles similaires à celles des constructions d'habitation en zones N et A. Cette hauteur permet également des constructions en R+1(+combles), permettant aux porteurs de projet de favoriser un niveau supplémentaire par rapport à une emprise au sol pour répondre à leurs besoins. Le secteur Ngv dispose de besoins spécifiques limités à des sanitaires notamment : à ce titre le règlement limite la hauteur au besoin. Enfin, en secteurs économiques isolés Nx et en secteurs d'équipements Ne, les activités possèdent des besoins variés et des contraintes techniques à respecter : le règlement veille à autoriser une hauteur plus importante pour répondre aux besoins de ces activités.

En termes d'implantation, les constructions doivent respecter un recul vis-à-vis des voies et emprises publiques. Cette disposition vise à limiter les impacts sur la sécurité routière et à favoriser une intégration des constructions avec des clôtures donnant sur le domaine public. Les constructions doivent également s'implanter en recul des limites séparatives, une disposition visant à limiter les conflits d'usages avec les zones agricoles et naturelles. Le secteur Ne est réglementé de manière souple afin de permettre aux équipements et infrastructures de s'adapter aux contraintes des

sites. Afin de limiter l'impact sur le site naturel de STECAL et ses abords, le règlement définit des prescriptions visant à assurer le regroupement des constructions à 30m les unes des autres dans les sites de STECAL. Le règlement dispense les constructions légères sans fondation, les HLL et les RML de cette règle, considérant que ces structures sans fondation et projetée en pilotis pour une bonne partie n'engendrent pas d'imperméabilisation des sols définitive et ne remettent pas en cause le caractère naturel du terrain sur lequel elles sont implantées.

Afin de limiter le développement des constructions et l'imperméabilisation des sols, ainsi que de limiter la capacité d'accueil des sites de STECAL, le règlement définit des emprises au sol maximale pour les limitées au strict besoin :

- En secteurs Ne, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 200m<sup>2</sup> par site de STECAL en raison du besoin identifié. Les cimetières, n'engendrant pas de besoins de fondations, ne sont pas concernés par cette règle. Pour le secteur Ne de Croix de Magne à Cahors, l'emprise au sol permise est plus importante : il s'agit de permettre la réalisation d'un projet structurant pour la collectivité, l'UFE (unité de filtration des eaux). Ce site possède une surface importante au règlement graphique : des études environnementales sont en cours sur l'ensemble de cette emprise afin de localiser au mieux de projet en limitant autant que possible l'impact sur les espaces les plus sensibles. Aussi, malgré la surface importante du

secteur, seuls 3 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront possibles, le reste du site sera préservé.

- En secteur Ngv, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 150 m<sup>2</sup> soit au strict besoin.
- En secteur NI, le règlement impose une emprise au sol cumulée des nouvelles constructions, extensions et annexes limitée à 300 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation des équipements de loisirs.
- En secteur Nt, des activités d'hébergement touristiques variées sont identifiées. Aussi, le règlement impose une emprise au sol maximale totale de 300m<sup>2</sup>. Cette disposition veille ainsi à permettre le développement de nouvelles unités touristiques afin d'augmenter la capacité d'accueil du territoire, en cohérence avec le PADD. Sur le site Nt de Blanchard à Catus, un besoin spécifique est identifié, calibré par le porteur de projet et souhaité par la collectivité. Aussi, sur ce site Nt, le règlement s'attache à assurer une emprise au sol strictement calibrée en fonction du besoin (3 000m<sup>2</sup>).
- Les secteurs Ntc correspondent à des campings déjà existants. L'objectif est de permettre le maintien de leur activité et de répondre aux besoins en termes d'équipements dont notamment des blocs sanitaires. Aussi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à seulement 150 m<sup>2</sup>.
- Les secteurs Nx ont été délimités strictement au règlement graphique à l'emprise de l'activité existante. L'objectif du

PLUi, en lien avec le PADD, est d'assurer la pérennité de ces activités économiques, sources d'emplois sur le territoire. A ce titre, le règlement autorise dans leur surface limitée la possibilité de se développer : l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 300 m<sup>2</sup>. Pour le site spécifique Nx de Tires à Fontanes, une emprise au sol plus importante est autorisée à hauteur de 500m<sup>2</sup> : il s'agit de répondre au besoin identifié de cette activité, pour laquelle une nouvelle construction est nécessaire si la collectivité souhaite conserver l'activité sur son territoire. Cette emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> est permise dans l'emprise limitée du secteur Nx lequel est déjà entièrement utilisé par l'activité actuelle (bâtiments et espaces de stockage).

Le règlement dispense les constructions légères sans fondation, les HLL et les RML de ces règles d'emprise au sol, considérant que ces structures sans fondation et projetée en pilotis pour une bonne partie n'engendrent pas d'imperméabilisation des sols définitive et ne remettent pas en cause le caractère naturel du terrain sur lequel elles sont implantées.

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements au besoin et d'assurer leur qualité esthétique en cohérence avec l'identité du territoire (utilisation de pierres calcaires du Lot par exemple). Les règles d'implantation et de volumétrie visent à des formes urbaines simples tout en laissant de la marge de manœuvre à des projets contemporains pour les habitations, visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire du Grand Cahors se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades de ton blanc, en raison du manque de cohérence avec le ton beige des pierres locales et de l'impact visuel important engendré. L'objectif des dispositions architecturales est d'assurer des constructions s'intégrant à l'environnement local lotois. Les pentes des toitures sont, comme sur les autres zones du PLUi, réglementées de façon différenciée afin de considérer les différentes entités paysagères du territoire et les caractéristiques architecturales qui les distinguent. Pour les constructions agricoles et forestières, en raison du volume important de ces bâtiments, la pente de toiture est limitée à 35% afin de réduire l'impact paysager.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses, et les bâtiments agricoles ou forestiers adaptés pour accueillir des panneaux solaires. Pour les constructions à usage d'habitation, ces panneaux solaires sont autorisés mais avec un cadre visant à considérer l'enjeu patrimonial et paysager du territoire.

Notamment concernant les changements de destination autorisés, des règles spécifiques sont établies pour les interventions sur des bâtiments traditionnels anciens afin d'assurer la préservation des éléments architecturaux anciens qui constituent l'identité du territoire. De même, des dispositions spécifiques sont rédigées pour les éléments patrimoniaux bâtis à préserver identifiés sur le règlement graphique, afin de définir les modalités de leur préservation

Afin d'inscrire le territoire dans une dynamique de transition énergétique et climatique, le règlement impose le respect des principes du bioclimatisme. Les constructions agricoles et forestières ne sont pas concernées par cette règle inadaptée à leurs besoins et contraintes.

Les surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables ne sont pas réglementées : les zones agricoles ne sont pas concernées par un enjeu de préservation de surface imperméable comme c'est le cas en zones urbaines ou à urbaniser.

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible dans les projets de construction. Les arbres détruits devront être remplacés. Ces dispositions visent à préserver la végétation sur le territoire. Afin de considérer l'impact paysager potentiel des bâtiments agricoles et forestiers, correspondant à des volumes importants, le règlement impose la réalisation d'aménagements paysagers aux abords des constructions de plus de 30 m de long (haie bocagère, arbres).

En termes de stationnement, le règlement n'impose pas de place à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et que les porteurs de projet assurent de répondre aux besoins engendrés par leurs constructions. Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement au sein des paysages agricoles du territoire, le règlement impose des aménagements paysagers, la limitation au strict nécessaire de l'imperméabilisation des sols, et veille à imposer une gestion des eaux pluviales.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès, afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilité des voies, collecte des déchets...) et aux impératifs sécuritaires (accès des secours, défense incendie...), en lien avec le règlement communautaire de voirie du Grand Cahors.

Le règlement définit aussi les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales. Afin de considérer la réalité du territoire et l'absence du réseau de distribution d'eau potable pour la majorité des sites de STECAL, le règlement autorise les systèmes d'alimentation privés (forages, puits, sources...) cohérentes avec le règlement sanitaire départemental.

Il s'attache à imposer notamment un raccordement aux réseaux d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est possible. Néanmoins, ce cas de figure reste minoritaire au sein des espaces agricoles : les systèmes d'assainissement autonomes devront donc respecter le règlement du service SPANC du Grand Cahors. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées non traitées dans le milieu

naturel, les fossés ou le réseau de collecte des eaux pluviales, afin d'éviter toute pollution induite.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi promeut d'abord leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation plutôt que le rejet immédiat dans les réseaux de collecte afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau et d'éviter de trop solliciter les équipements publics.

### 3.9.3. Justifications des STECAL (se référer également aux fiches STECAL de l'évaluation environnementale)

#### Critère d'identification des sites de STECAL retenus dans le règlement graphique du PLUi

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). Cela induit, pour une identification en STECAL au plan de zonage, que les porteurs de projets aient fait la demande et fournit des éléments de

calibrage et d'avancée du projet certifiant du sérieux et de la réalisation : projet formalisé avec a minima périmètre, maîtrise foncière, plan de l'avant-projet (avec implantation du bâti), échéance de réalisation. Ce critère vise à répondre à plusieurs objectifs :

- connaître le projet envisagé pour s'assurer que les droits à construire induit par la reconnaissance en STECAL au PLUi participent à répondre aux objectifs et besoins de la collectivité définis dans le PADD,
  - disposer des éléments de projet permettant de calibrer les règles associées et de limiter la constructibilité et la capacité d'accueil au strict besoin du projet.
- **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 (voir justification des dispositions réglementaires). Aussi, leur identification s'est attachée à recenser l'ensemble de ces activités de camping existantes sur le territoire du Grand Cahors.

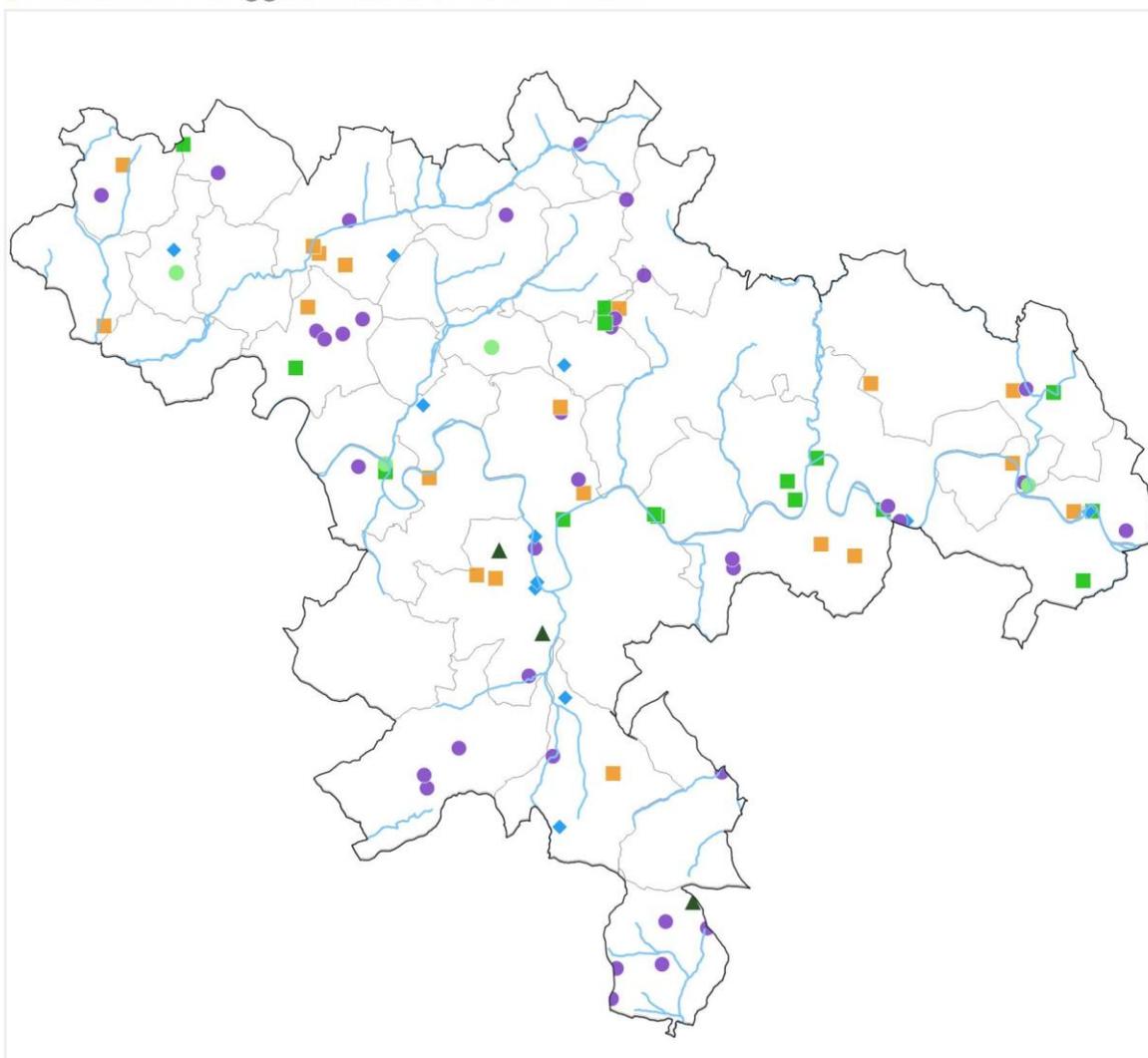
- **Nx** : l'ensemble de ces sites de STECAL correspondent à des activités économiques isolées déjà existantes sur le territoire. Le but est d'assurer la pérennité de l'existant mais ensuite de développer les nouvelles implantations économiques uniquement dans les tissus mixtes ou zones dédiées UX et AUX. 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.

Type de STECAL	Existant		Extension (dont partie de l'activité existante) et création		Total	
Ngv	3 sites	7,1 ha soit 65% des sites Ngv	1 site	2,50 ha, soit 35% des sites Ngv	4 sites	9,6 ha
Ne	4 sites	11,95 ha soit 30% des sites Ne	6 sites	8,33 ha soit 70% de sites Ne	10 sites	20,3 ha
NI	3 sites	4,9 ha soit 83% des sites NI	1 sites	0,82 ha soit 17% des sites NI	4 sites	5,7 ha
Nt	8 sites	6,64 ha soit 41% des sites Nt	10 sites	9,54 ha soit 59% des sites Nt	18 sites	16,2 ha
Ntc	11 sites	22,8 ha soit 42% des sites Ntc	3 sites	31,37 ha soit 58% des sites Ntc	14 sites	54,16 ha
Nx	33 sites	33,16 ha soit 92% des sites Nx	2 sites	2,98 ha soit 8% des sites Ntc	35 sites	36,14 ha
<b>Total</b>	<b>62 sites soit 73% des sites STECAL</b>	<b>86,58 ha soit 59% des surfaces STECAL</b>	<b>23 sites soit 27% des sites STECAL</b>	<b>55,54 ha soit 41% des surfaces STECAL</b>	<b>85 sites</b>	<b>142 ha</b>

## 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



## ***Limitation de la taille et de la capacité d'accueil des 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 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 (se référer aux justifications des dispositions réglementaires des sites de STECAL).

De plus, le règlement impose aux nouvelles constructions une implantation regroupée, avec une distance maximale de 30 m entre les constructions, participant directement à limiter la capacité d'accueil et l'impact de ces projets sur leur environnement (se référer aux justifications des dispositions réglementaires des sites de STECAL).

## 3.10. Les prescriptions graphiques

### 3.10.1. Les changements de destination

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 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.

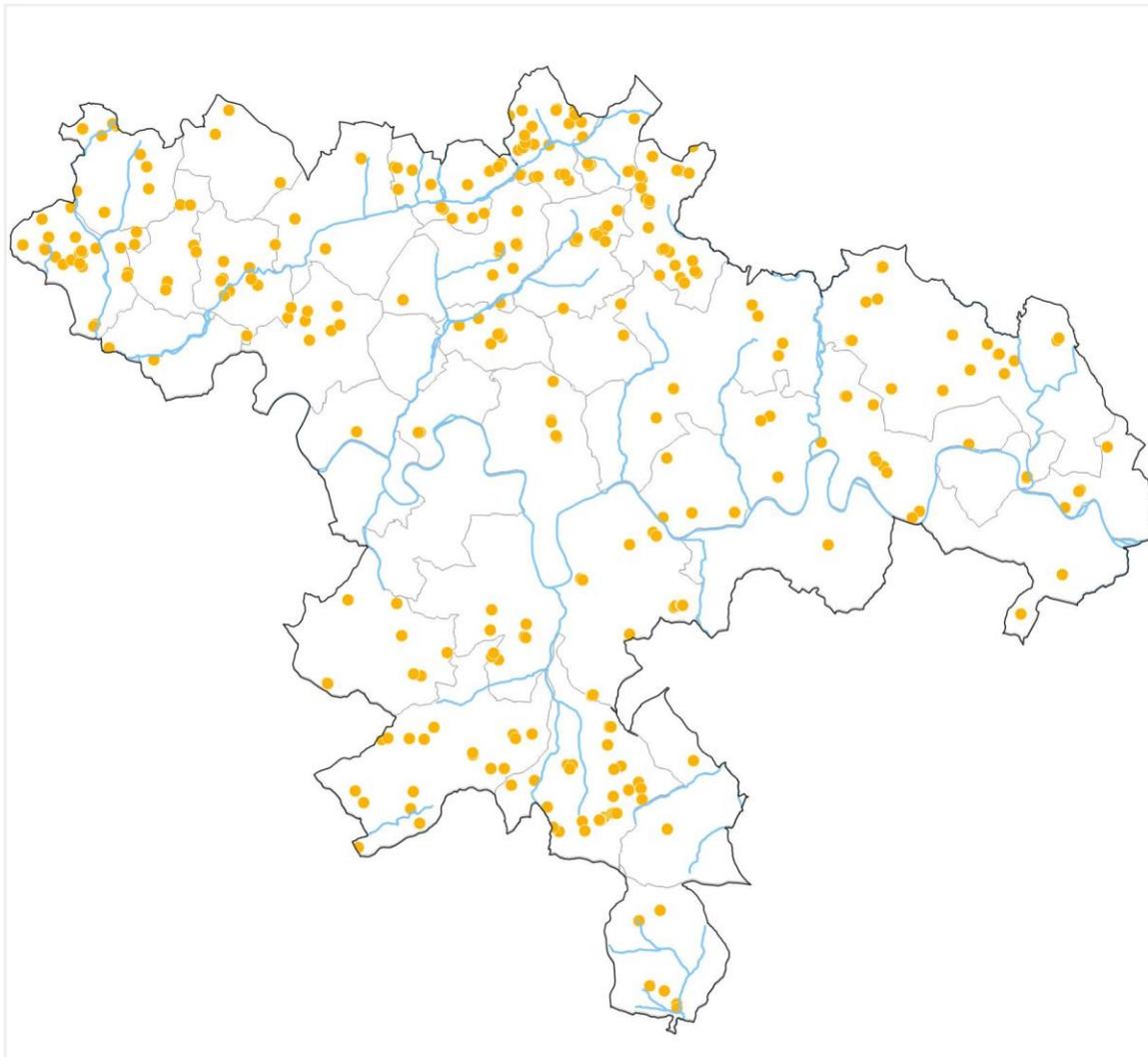
Une majorité des communes du territoire sont concernés par un ou plusieurs changements de destination. Néanmoins, certaines communes n'en possèdent aucun, en raison principalement de l'absence de constructions existantes concernées par un projet et répondant aux critères définis.

#### Nombre de changements de destination autorisés en zones A ou N

Arcambal	1	Le Montat	29
Bellefont-la-Rauze	8	Les Junies	25
Boissières	12	Lherm	11
Bouziès	2	Maxou	11
Cabrerets	20	Mechmont	6
Cahors	30	Mercuès	2
CAI	1	Montgesty	3
Calamane	7	Nuzéjous	1
Catus	6	Pontcirq	9
Cieurac	2	Saint-Cirq-Lapopie	2
Crayssac	6	Saint-Denis-Catus	18
Fontanes	6	Saint-Géry-Vers	14
Francoulès	23	Saint-Médard	11
Gigouzac	24	Saint-Pierre-Lafeuille	2
Labastide-du-Vert	2	Tour-de-Faure	4
Labastide-Marnhac	19	Trespoux-Rassiels	8
Lamagdelaine	4	<b>Total</b>	<b>329</b>

## 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



### 3.10.2. 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. Preuve de cette longue temporalité, de nombreux emplacements réservés définis au PLUi existent déjà dans les documents d'urbanisme en vigueur sans que le projet n'ait été réalisé. A noter également qu'une partie importante des emplacements réservés sont linéaires et concernent un nombre conséquent de propriétaires différents. A ce titre, le refus de vente d'un seul propriétaire bloque la réalisation du projet dans son ensemble. De plus, les propriétaires d'un terrain grevé d'un emplacement réservé bénéficient d'un droit de délaissement face auquel la collectivité peut choisir de ne pas acheter : tous les emplacements réservés n'engendrent pas nécessairement la réalisation du projet souhaité par la collectivité.

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.** Ces emplacements réservés répondent à des besoins identifiés par la collectivité

pour répondre à des enjeux sécuritaires et de visibilité, améliorer la circulation et assurer l'accès à des sites stratégiques. Ces emplacements réservés représentent 47% du total des emplacements définis au règlement graphique et 37% de la surface totale des emplacements réservés.

- **Les emplacements réservés destinés au développement des mobilités douces.** Ces emplacements réservés concernent la création ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou de voies vertes, voire quelquefois de sentiers de randonnées. Ils participent directement à inscrire le territoire dans une dynamique de transition écologique en multipliant les conditions favorables aux mobilités alternatives à la voiture individuelle. Ces emplacements réservés représentent 13% des emplacements définis.
- **Les emplacements réservés destinés à améliorer la défense incendie sur le territoire.** Il s'agit de réserves foncières stratégiques visant à accueillir des dispositifs de lutte incendie comme des bâches notamment, ou encore des bornes incendie (10% des emplacements réservés du PLUi).
- **Les emplacements réservés ayant vocation à accueillir des équipements et infrastructures publics et leur stationnement associé** (12% des emplacements réservés). Ces emplacements réservés répondent à un besoin identifié par l'intercommunalité ou les communes. Ils peuvent concerner l'agrandissement d'une école ou d'une salle des

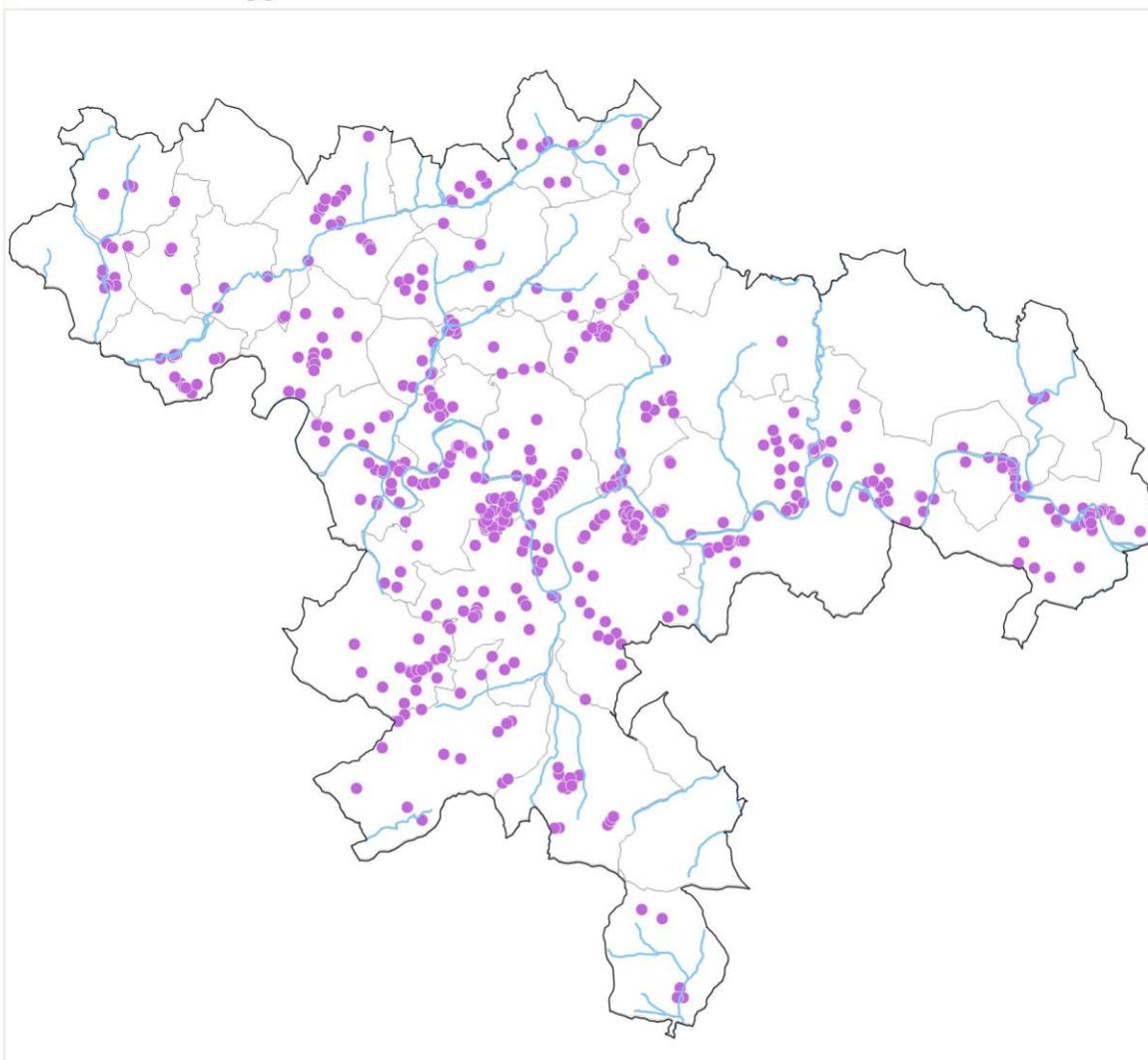
fêtes. Un nombre important de ces emplacements réservés concerne la création ou l'extension de cimetières.

- **Les emplacements réservés répondant à des besoins techniques et de gestion des eaux pluviales.** Environ 7% des emplacements réservés définis répondent à un besoin d'une infrastructure d'intérêt général comme des containers à ordures, constructions techniques pour les services municipaux, ou encore notamment des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, infrastructure, 5% des emplacements réservés sont établis pour des aménagements visant la gestion des eaux pluviales).
- **Les emplacements réservés pour la réalisation d'espaces publics.** Environ 9% des emplacements réservés (environ 10% des surfaces des emplacements réservés du PLUi) ont vocation à accueillir à terme des espaces publics. Les espaces publics envisagés sont multiples : places de quartier ou de village, espaces verts et jardins partagés, berges de cours d'eau pour leur valorisation... Une majorité des projets envisagés induisent un espace public végétal et non imperméabilisé.
- **Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux.** Un emplacement réservé est défini avec cet objectif, porté par le Grand Cahors sur la commune de Le Montat.

- Les emplacements réservés pour des espaces de stationnement. Ces emplacements réservés (3,1%) répondent à un besoin identifié par les communes sur le territoire et visent à assurer la gestion du stationnement en dehors des voies publiques. Ces espaces de stationnements concernent également pour partie des besoins liés aux sites touristiques du territoire : il s'agit d'un enjeu important à la fois pour le cadre de vie (maîtriser le stationnement et ne pas le voir se développer dans des espaces inadaptés) et pour l'attractivité de ces sites.

## 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



### 3.10.3. 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 (surfaciques et ponctuels) éléments, dont 35 ha pour ceux représentés surfaciquement (ensemble bâti patrimonial d'un ancien corps de ferme par exemple...). 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... Le règlement écrit impose la

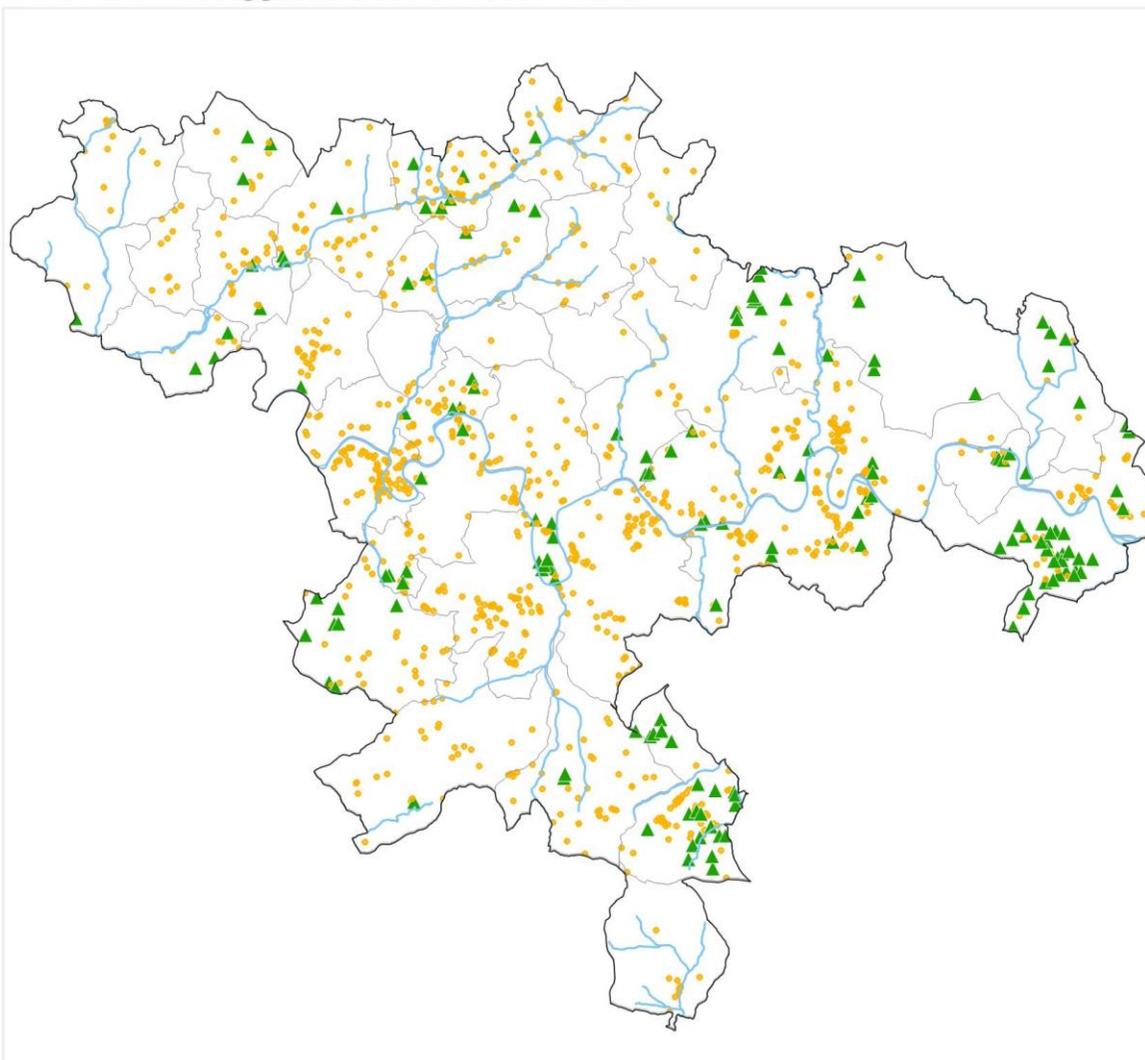
préservation de ces éléments et interdit leur destruction. Les interventions sur ce patrimoine sont cadrées afin d'assurer le respect des éléments architecturaux et volumétrique de ce patrimoine recensé.

- Les éléments de patrimoine bâti autre qu'industriels : bâtiments remarquables, architecture traditionnelle du territoire, anciens corps de fermes typiques du Lot, maisons de maître, moulins... Le règlement écrit impose la préservation de ces éléments et interdit leur destruction. Les interventions sur ce patrimoine sont cadrées afin d'assurer le respect des éléments architecturaux et volumétrique de ce patrimoine recensé.
- Les éléments de patrimoine vernaculaire ou petit patrimoine local : abris, calvaires ou croix, cazelles, anciens fours, gariottes, lavoirs, murets en pierres sèches, pigeonniers, séchoirs à tabac... Le règlement écrit impose la préservation de ces éléments et interdit leur destruction. Les interventions sur ce patrimoine sont cadrées afin d'assurer le respect des éléments architecturaux et volumétrique de ce patrimoine recensé.
- Les éléments de patrimoine liés à l'eau : fontaines, puits, mares bâties (en opposition aux mares non

- bâties repérées au titre du L.151-23, voir ci-après), citernes... Le règlement veille à assurer la préservation stricte de ces éléments de toute modification du terrain naturel. L'ouvrage doit être préservé. Les interventions sur ce patrimoine sont cadrées afin d'assurer le respect des éléments architecturaux et volumétrique de ce patrimoine recensé.
- Les éléments de patrimoine archéologique : aqueducs gallo-romains, bornes Desplats, dolmens, ruines, plaques commémoratives, squelettes de dinosaures, stèles, tombes et vestiges... Forte caractéristique du territoire du Grand Cahors, le patrimoine archéologique constitue un vecteur d'attractivité touristique et participe à l'identité du Grand Cahors. Sa préservation est un objectif du PADD. Toute modification, tout déplacement, et toute destruction de ces éléments protégés par le PLUi sont interdits.
  - **Les éléments de patrimoine naturel et paysager** protégés par leur identification au plan de zonage représentent 245 éléments, dont 134 ha pour ceux représentés surfaciquement (parcs ou jardins, boisements...). 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 (ilots de fraîcheur dans les espaces urbains, qualité d'entrée de bourgs...). La coupe et l'abattage des arbres remarquables identifiés est interdite par le règlement (hors raisons sécuritaires ou sanitaires). Les parcs et jardins identifiés doivent préserver leur caractère végétal et d'espaces verts. Les arbres supprimés doivent être remplacés. Sur les boisements, les coupes réalisées doivent être compensées par des essences équivalentes ou espèces locales.
    - Les éléments des milieux rocheux englobent les sites sensibles de ce milieu caractéristique du territoire. Le règlement écrit veille à leur inconstructibilité totale.
    - Les points d'eau : le règlement vise à préserver les mares, lacs, points d'eau identifiés, garantir l'inconstructibilité de leurs berges et interdire leur comblement.
    - Les sources du territoire les plus sensibles sont protégées en raison de leur sensibilité : leur comblement est interdit, et leurs abords sont inconstructibles.

## 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



### 3.10.4. 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 TVB 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 :

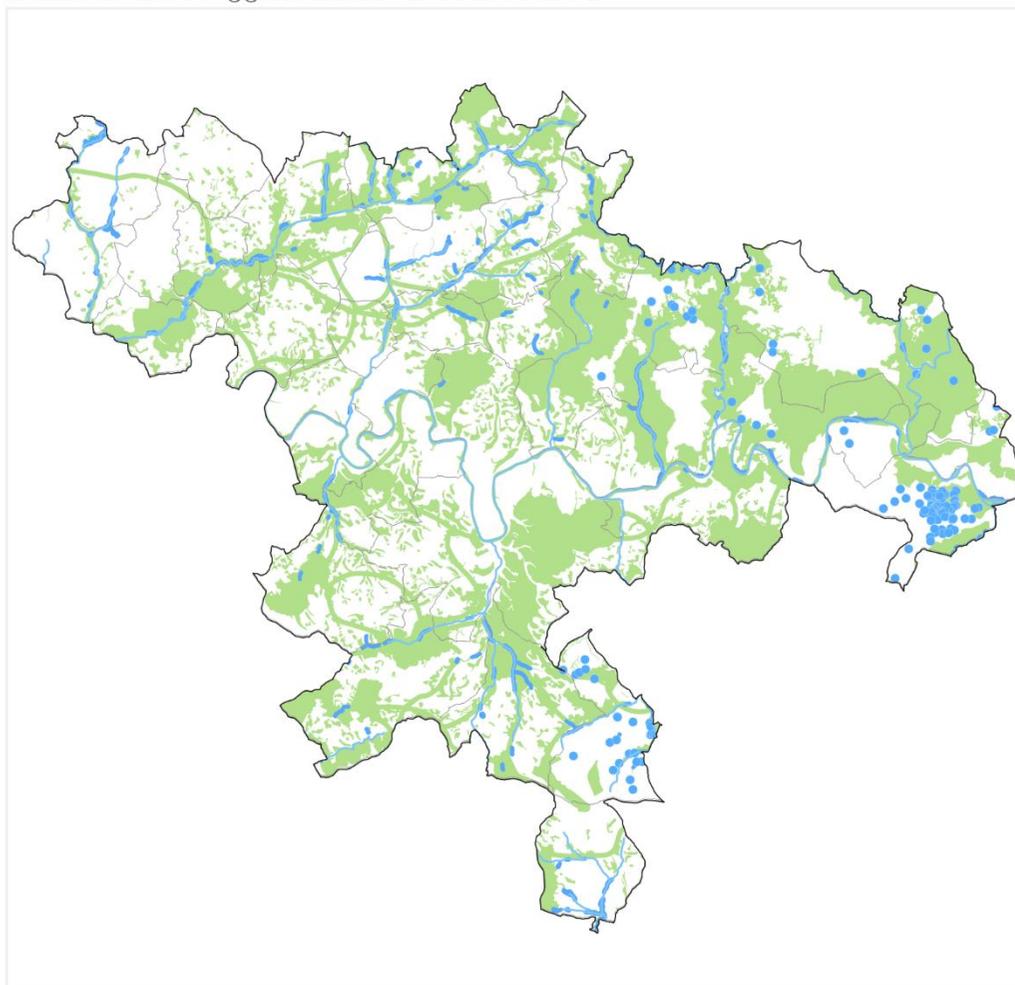
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques de la TVB. Dans ces secteurs, le règlement du PLUi cherche à limiter l'impact de l'activité humaine : limitation de l'extension des constructions limitant ainsi l'artificialisation de ces espaces, nouvelles constructions non autorisées en dehors des constructions et installations publiques et d'intérêt général, clôtures perméables à la petite faune, annexes implantées à proximité des constructions principales (20 m maximum) pour limiter le mitage de ces espaces, préservation des alignements d'arbres, haies, bosquets et murets de pierres sèches. Au total, le PLUi identifie comme tel 1796 secteurs représentant une surface de 30 312 ha (environ 50% de la superficie du territoire est concernée).
- Les zones humides du territoire. Sites à très forte sensibilité, le PLUi a fait le choix vertueux de protéger strictement toutes

les zones humides en y interdisant les constructions, les modifications du sol naturel et tous les travaux pouvant modifier le régime hydraulique de ces zones humides. Le PLUi identifie 197 zones humides à protéger sur une surface de 252 ha au plan de zonage.

- Les mares. Il s'agit des mares naturelles du territoire, pour lesquelles le PLUi impose dans son règlement une déclaration préalable avant de modifier ou supprimer ces mares ou un réseau de mares. Au total, le PLUi identifie 141 mares à préserver.

## 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

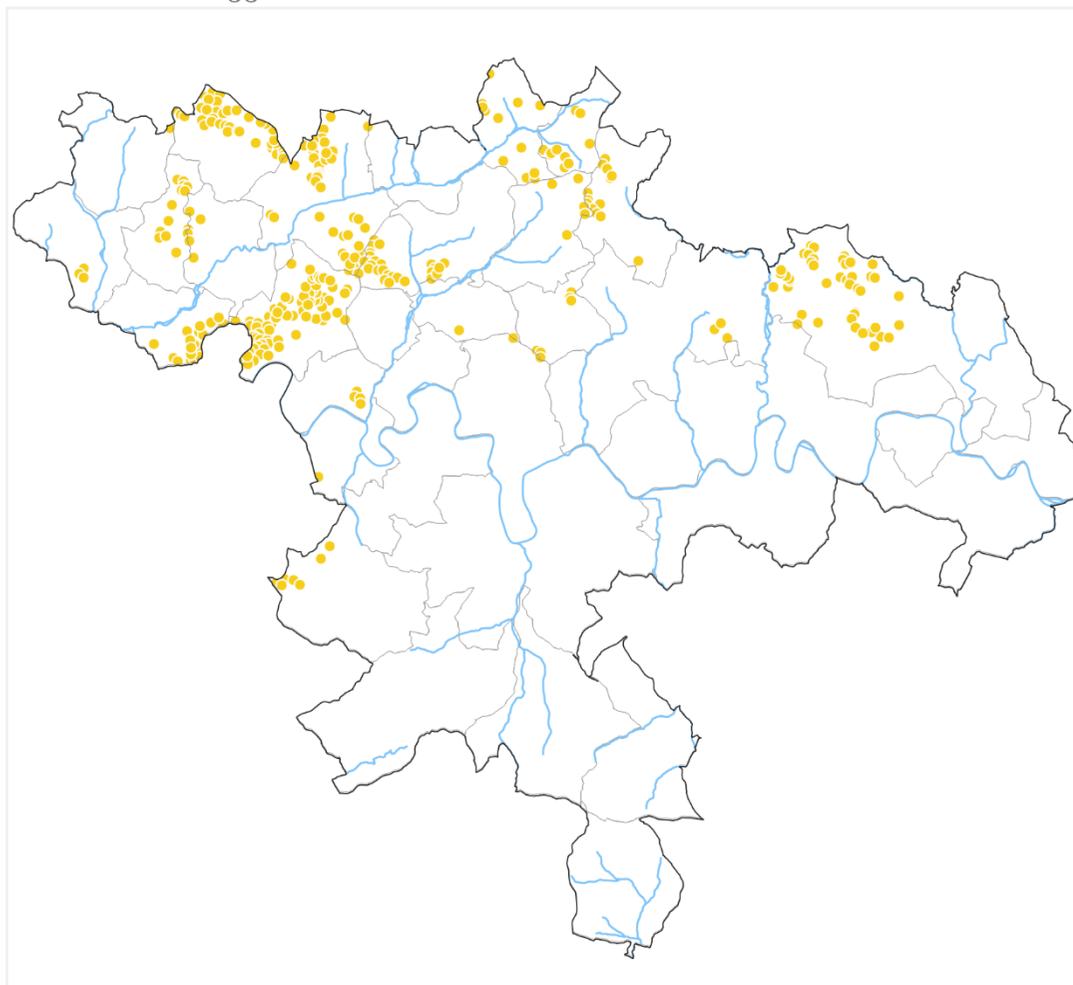
**even**  
CONSEIL

### *3.10.5. 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 surfaciquement 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**

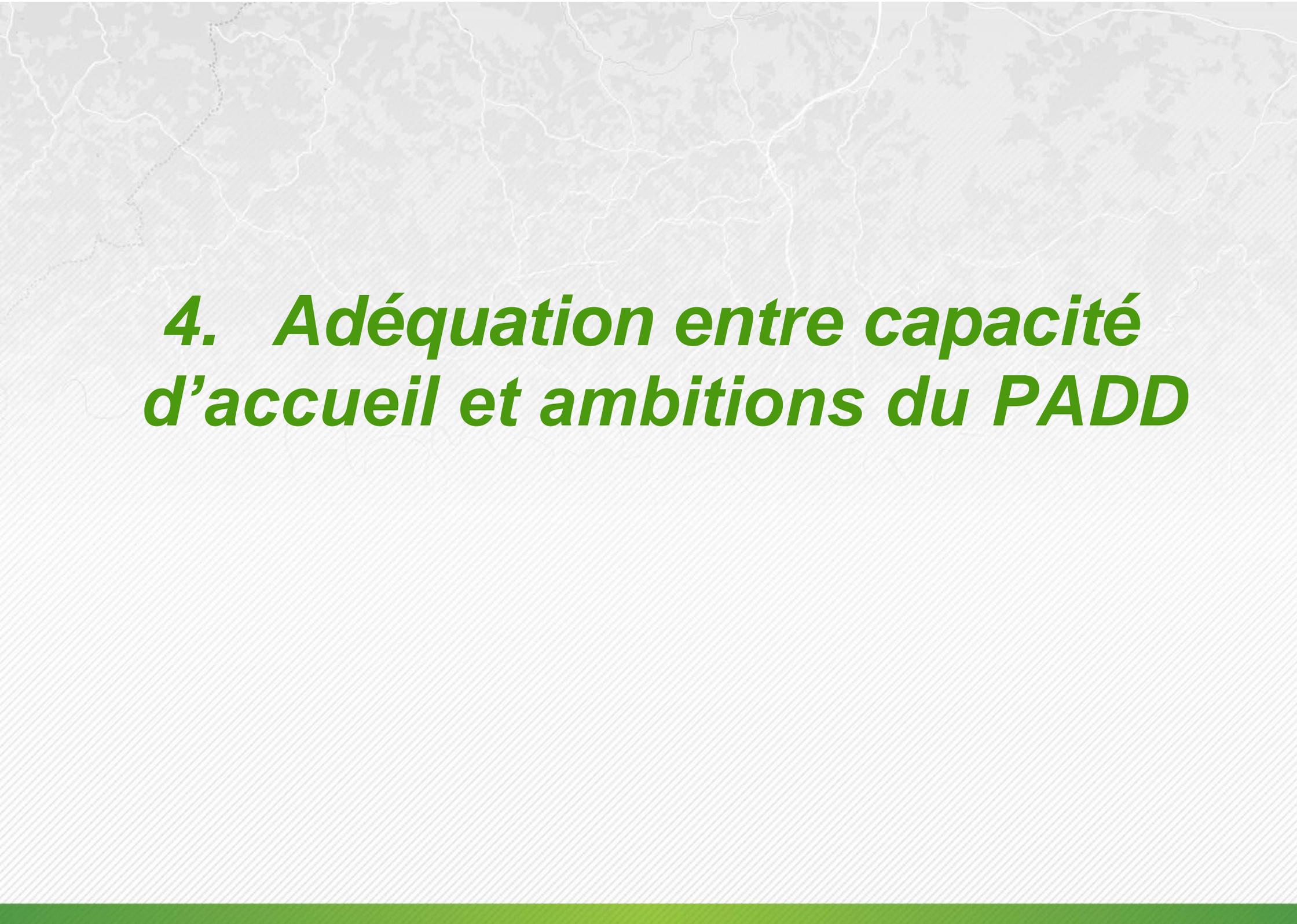
□ Limites communales

0 5 km

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

**even**  
CONSEIL



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.

## ***4. Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD***

## 4.1. Adéquation entre le besoin foncier identifié au PADD et la traduction réglementaire

### 4.1.1. D'importantes capacités foncières offertes par le SCoT

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.

### ***Un 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.

#### ***4.1.2. 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>

**Les calculs de ces chiffres sont expliqués ci-après.**

Pour des raisons de cohérence avec la traduction réglementaire, la vocation résidentielle et la vocation d'équipements publics sont réunies dans cette analyse. La vocation économique inclut la vocation touristique et de loisirs, ainsi que les activités de carrière.

Le PLUi ne comptabilise pas les emplacements réservés dans la consommation d'espaces engendrée par le projet. En effet, les emplacements réservés sont un outil foncier permettant le gel des terrains visant à réaliser à terme (après acquisition) un projet public ou d'intérêt collectif. 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. Preuve de cette longue temporalité, de nombreux emplacements réservés définis au PLUi existent déjà dans les documents d'urbanisme en vigueur sans que le projet n'ait été réalisé. A noter également qu'une partie importante des emplacements réservés sont linéaires et concernent un nombre conséquent de propriétaires différents. A ce titre, le refus de vente d'un seul propriétaire bloque la réalisation du projet dans son ensemble. **Consommation dans les secteurs d'OAP des zones U et 1AU**

Les OAP définissent le cadre d'aménagement des principaux sites de projet du territoire. Ainsi, elles conditionnent et permettent d'évaluer précisément la consommation d'espace future sur ces secteurs.

Conformément au code de l'urbanisme, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) sont couvertes par des OAP. En outre, des OAP ont également été définies sur certains secteurs situés dans des zones urbaines (U), notamment sur de vastes emprises et sur des sites stratégiques que la collectivité souhaite mobiliser en priorité.

**Les OAP encadrent donc le développement et l'aménagement de sites présentant des situations variées :**

- des sites de projets imbriqués ;
- des sites de projets de renouvellement urbain ;
- des sites de projets en restructuration ;
- des sites de projets en extension.

**La consommation d'espace attendue et évaluée pour chaque OAP diffère donc selon cette typologie.**

Toutefois, sur l'ensemble de ces sites de projet (c'est-à-dire quelle que soit la typologie), une partie des emprises sont déjà consommées par l'urbanisation : voiries existantes, constructions existantes ou en cours de travaux, espaces déjà artificialisés (parking...). Ces espaces déjà consommés ne sont donc pas comptés dans la consommation future.

### *Les sites de projets imbriqués*

Les projets imbriqués sont situés à l'intérieur des zones urbaines existantes et représentent un potentiel de densification ciblé, visant à limiter l'étalement urbain. Leur mobilisation répond aux ambitions du PADD de favoriser la densification, et de prioriser le développement à proximité des aménités urbaines. A ce titre, ces sites sont soumis aux mêmes conditions que le potentiel de densification dans les zones urbaines hors OAP (voir ci-avant). Aussi, il est retenu de considérer également un phénomène de **rétenion urbaine impactant 40% de leurs surfaces**.

### *Les sites de projet de renouvellement urbain*

Ces sites correspondent à des espaces déjà urbanisés, bâtis et artificialisés, sur lesquels est fixé un objectif de renouvellement urbain cohérent avec les ambitions exprimées dans le PADD. Aussi, puisqu'ils ont pour objet de porter des actions de démolition-reconstruction et non d'urbanisation d'espaces aujourd'hui non bâtis, **la surface de ces secteurs n'est logiquement pas comptabilisée dans la consommation d'espaces future**.

### *Les sites de projet en restructuration*

Ces secteurs de projet correspondent à des espaces en partie urbanisés ou en cours d'urbanisation, englobés, entièrement ou en partie, dans l'espace déjà urbanisé du territoire (zones urbaines). Leur mobilisation est enjeu pour le territoire : il s'agit, via les OAP, de définir un meilleur cadre d'urbanisation répondant aux ambitions du territoire (densité, espaces publics et lieux de vie, greffe urbaine avec les quartiers existants, mixité des fonctions...) tout en mobilisant ces espaces déjà impactés par l'urbanisation, réduisant ainsi la mobilisation du foncier en extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces sites sont soumis aux mêmes conditions que le potentiel de densification dans les zones urbaines hors OAP et que les sites de projet imbriqués (voir ci-avant). Aussi, il est retenu de considérer également un phénomène de **rétenion urbaine impactant 40% de leurs surfaces**.

### *Les sites de projet en extension*

Ces secteurs correspondent aux sites identifiés pour accueillir le développement urbain, en extension des zones urbaines actuelles du territoire. La collectivité s'est attachée à identifier comme tel des secteurs adaptés et dont la mobilisation à l'horizon des 10 ans du PLUi est probable au regard de ses connaissances. Néanmoins, il ne s'agit pas de sites de projet sur lesquels la collectivité possède une maîtrise foncière : cela induit qu'une partie de ces sites ne sera potentiellement pas mobilisée, au regard de la volonté des propriétaires. A ce titre, il est retenu de considérer également un phénomène de **rétenion urbaine impactant 20% de leurs surfaces**. Ce taux de rétenion est moins fort que celui des sites de projets imbriqués et des sites de projets en restructuration car ces derniers concernent des environnements déjà partiellement habités.

	Vocations	Surfaces brutes	→	Surfaces nettes	→	Conso. future
Projets imbriqués	Mixte, résidentielle ou d'équipements publics	62,15 ha	Hors VRD, espaces déjà bâtis, espaces verts préservés...	57,06 ha	Application d'un taux de rétention de 40 %	34,23 ha
	Economique	4 ha		3,46 ha		2,08 ha
	<b>Total</b>	<b>66,15 ha</b>		<b>60,52 ha</b>		<b>36,31 ha</b>
Projets de renouvellement urbain	Mixte, résidentielle ou d'équipements publics	22,27 ha		0,00 ha	Ces parcelles sont déjà bâties donc déjà consommées	0,00 ha
	Economique	0,00 ha		0,00 ha		0,00 ha
	<b>Total</b>	<b>22,27 ha</b>		<b>0,00 ha</b>		<b>0,00 ha</b>
Projets en restructuration	Mixte, résidentielle ou d'équipements publics	0 ha		0,00 ha	Application d'un taux de rétention de 40 %	0,00 ha
	Economique	17,05 ha		13,79 ha		8,27 ha
	<b>Total</b>	<b>17,17 ha</b>		<b>13,79 ha</b>		<b>8,27 ha</b>
Projets en extension	Mixte, résidentielle ou d'équipements publics	84,90 ha		74,48 ha	Application d'un taux de rétention de 20 %	59,58 ha
	Economique	52,77 ha		44,11 ha		35,29 ha
	<b>Total</b>	<b>137,67 ha</b>		<b>118,58 ha</b>		<b>94,87 ha</b>
Total	Mixte, résidentielle ou d'équipements publics	169,32 ha	131,54 ha	→	93,82 ha	
	Economique	73,82 ha	61,36 ha		45,64 ha	
	<b>Total</b>	<b>243,14 ha</b>	<b>192,89 ha</b>		<b>139,45 ha</b>	

## **Les zones à urbaniser à long terme (2AU)**

En plus de zones 1AU qui font l'objet d'OAP sectorielles et qui sont aménageables à court terme, le PLUi identifie des zones 2AU qui correspondent à des zones d'urbanisation fermées et qui seront aménageables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessitera une procédure d'évolution du PLUi.

Deux types de zones 2AU sont identifiées :

- des zones à vocation mixte, résidentielle et d'équipements publics (2AU) ;
- des zones à vocation économique (2AUX).

### **Les zones 2AU, à vocation mixte résidentielle et d'équipements publics**

Le règlement des zones 2AU à vocation mixte résidentielle et d'équipements publics précise que **leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au reclassement d'une zone 1AU en zone agricole (A) ou naturelle (N)**.

Ce **système de vases communicants** permet à la collectivité de pouvoir mobiliser une zone 2AU pour adapter sa stratégie de développement et faire face notamment à des difficultés opérationnelles ou à des situations de forte rétention foncière sur des zones 1AU.

Par conséquent, **les surfaces des zones 2AU ne s'additionnent pas aux surfaces des zones 1AU dans le décompte de la consommation d'espace puisqu'elles ne peuvent que les remplacer. Les surfaces des zones 2AU engendre donc, dans le bilan global, une consommation d'espace nulle.**

### **Les zones 2AUX, à vocation économique**

**Les zones 2AUX ne sont, elles, pas soumises à un système de vases communicants.** Elles ne se substitueront pas aux zones 1AUX mais les compléteront, dans le cadre d'une urbanisation différée dans le temps. Ces zones 2AUX correspondent à des emprises foncières potentielles identifiées pour le développement économique à moyen ou long terme, sans que le foncier soit aujourd'hui maîtrisé par la collectivité.

Si elles sont situées en continuité des zones économiques intercommunales existantes et à proximité des axes de déplacement du territoire, elles n'en sont pas moins **soumises au phénomène de rétention foncière, évalué à 50 %**.

Vocations	Surfaces brutes	→	Consommation future
2AU à vocation mixte résidentielle et d'équipements publics	24,78 ha	Pas de consommation car leurs éventuelles ouvertures à l'urbanisation seront compensées par le reclassement de 1AU en A ou N	0 ha
2AUX à vocation économique	12,19 ha	Application d'un taux de rétention de 50 %	6,10 ha
<b>Total des zones 2AU</b>	36,98 ha	→	6,10 ha

## Les STECAL

Au sein des zones naturelles (N), le PLUi identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour :

- **Reconnaître des activités déjà existantes** dont la pérennité et le développement nécessitent des extensions limitées ;
- **Permettre l'émergence de projets nouveaux.**

Initialement, c'est-à-dire au début de la phase de construction du règlement écrit et graphique du PLUi, environ 250 STECAL avaient été proposés et identifiés. En concertation avec les communes et les porteurs de projet, **une sélection drastique a été réalisée pour réduire le nombre et la surface de ces STECAL et limiter ainsi la consommation d'espace.** Parmi les critères de sélection, ont été regardées la pertinence des projets et leur adéquation avec les besoins du territoire et les objectifs du PADD.

**La surface totale des périmètres des STECAL délimités sur le règlement graphique ne correspond pas à la consommation d'espaces qui sera générée par ces projets** car :

- Une partie importante des STECAL est déjà urbanisée et occupée par des activités existantes ;
- Le règlement écrit du PLUi limite fortement les surfaces pouvant être construites dans chaque STECAL, à quelques centaines de mètres carrés ;
- Les constructions légères et espaces de camping ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricole ou forestier puisque ces installations n'altèrent pas définitivement la vocation naturelle du site ;

	STECAL	Surfaces brutes totales	Nombre de STECAL	Emprise au sol max par STECAL	Conso. future
<b>STECAL à vocation mixte résidentielle et d'équipements publics</b>	Ne (hors site UFE de Cahors) <i>Equipements publics</i>	20,28 ha	9	200 m <sup>2</sup>	0,20 ha
	Ne - UFE de Cahors <i>Site d'unité d'infiltration des eaux. L'emprise importante de ce site est liée aux études en cours visant (sur les 5,17 ha identifiées) à évaluer les espaces les plus adaptés pour la réalisation du projet de façon à réduire les incidences sur l'environnement</i>	1,49 ha	1	3 000 m <sup>2</sup>	0,30 ha
	Ngv <i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	9,60 ha	4	150 m <sup>2</sup>	0,06 ha
	<b>Total</b>	<b>29,88 ha</b>	<b>14</b>	→	<b>0,56 ha</b>
<b>STECAL à vocation économique</b>	Nl <i>Activités de loisirs</i>	5,77 ha	4	300 m <sup>2</sup>	0,12 ha
	Nx (hors Tire à Fontanes) <i>Activités économiques isolées existantes</i>	34,88 ha	34	300 m <sup>2</sup>	1,02 ha
	Nx - Tire à Fontanes <i>Activités économiques isolées existantes</i>	1,26 ha	1	500 m <sup>2</sup>	0,05 ha
	Nt (hors site de Blanchard à Catus) <i>Activités et hébergements touristiques hors camping</i>	11,72 ha	17	300 m <sup>2</sup>	0,51 ha
	Nt - Blanchard à Catus <i>Activités et hébergements touristiques hors camping</i>	4,46 ha	1	3 000 m <sup>2</sup>	0,30 ha
	Ntc <i>STECAL des campings existants sur le territoire</i>	54,16 ha	14	150 m <sup>2</sup>	0,23 ha
	<b>Total</b>	<b>112,25 ha</b>	<b>71</b>	→	<b>2,23 ha</b>
<b>Total</b>	<b>142,1 ha</b>	<b>85</b>	→	<b>2,79 ha</b>	

## 4.2. 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, comme indiqué précédemment, 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.

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
Commune rurale	Secteur périurbain Ouest	Calamane	4	5	20	32	0	0	0	0,2	1	1	7
<b>POLARITE SERVICES</b>		<b>Espère</b>	8	10	63	82	3,1	25	31	0,2	2	2	0
<b>POLARITE SERVICES</b>		<b>Mercuès</b>	8	10	49	63	1,7	14	17	0,9	7	9	2
Commune rurale		Caillac	5	7	6	10	1,3	7	9	0	0	0	1
Commune rurale		Trespoux-Rassiels	5	7	37	50	0,2	1	1	0,2	1	1	8
<b>POLARITE SERVICES</b>		<b>Douelle</b>	8	10	36	49	0,3	2	3	0	0	0	0

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
Commune rurale	Secteur Plateau (entrée Nord)	Bellefont- La-Rauze	8	10	26	37	0,5	4	5	0,4	3	4	8
Commune rurale		Francoulès	4	5	8	10	0,3	1	2	0,3	1	2	23
Commune rurale		Gigouzac	4	5	6	10	0,2	1	1	0	0	0	24
Commune rurale		Maxou	4	5	9	14	0,3	1	2	0,1	0	1	11
Commune rurale		Mechmont	4	5	3	5	0	0	0	0	0	0	6
Commune rurale		Saint-Pierre-Lafeuille	5	7	25	34	0,1	1	1	0	0	0	2

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
Commune rurale	Secteur rural des Vallées du Lot et du Célé	Lamagdelaine	5	7	31	47	0,8	4	6	0	0	0	4
<b>POLARITE EQUILIBRE</b>		<b>Saint-Géry-Vers</b>	8	10	35	49	0,1	1	1	0,1	1	1	14
<b>POLARITE SERVICES</b>		<b>Arcambal</b>	8	10	56	75	0,9	7	9	0	0	0	1
Commune rurale		Bouziès	4	5	9	14	0	0	0	0	0	0	2
Commune rurale		Cabrerets	5	7	6	10	0,2	1	1	0	0	0	20
Commune rurale		Saint-Cirq-Lapopie	5	7	8	12	0	0	0	0,1	1	1	2

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
Commune rurale		Tour-de-Faure	5	7	32	44	0,1	1	1	0,5	3	4	4
POLE URBAIN	Secteur pôle urbain	Cahors	12	15	270	388	16,6	199	249	4,4	53	66	30
		Pradines	12	15	248	340	6,3	76	95	2,3	28	35	0
Commune rurale	Secteur rural de la Vallée du vert et de la Bouriane	Saint-Médard	4	5	6	8	0,3	1	2	0,2	1	1	11
Commune rurale		Les Junies	5	7	6	10	0,6	3	4	0	0	0	25
Commune rurale		Labastide-du-Vert	5	7	0	0	0,2	1	1	0,1	1	1	2
Commune rurale		Lherm	5	7	6	9	0	0	0	0,1	1	1	11

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
Commune rurale		Montgesty	5	7	25	30	0	0	0	0	0	0	3
Commune rurale		Pontcirq	5	7	6	9	0	0	0	0	0	0	9
Commune rurale		Boissières	5	7	12	17	0	0	0	0	0	0	12
Commune rurale		Crayssac	5	7	24	32	0,8	4	6	0	0	0	6
Commune rurale		Nuzéjous	4	5	7	10	0,1	0	1	0	0	0	1
Commune rurale		Saint-Denis-Catus	4	5	4	6	0	0	0	0,1	0	1	18

Typologie SCoT	Secteur PLUi	Communes	Densité de logements par ha (SCoT)		Secteurs de projet soumis à OAP (U et 1AU)		Dent creuses			Division parcellaires			Changements de destination
			Densité basse	Densité haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	Surfaces en ha	Fourchette basse (densité)	Fourchette haute (densité)	
<b>POLARITE EQUILIBRE</b>		<b>Catus</b>	10	12	33	45	0,6	6	7	0,3	3	4	6
Commune rurale	<b>Secteur Entrée Sud</b>	Cieurac	5	7	22	29	0,7	4	5	0,1	1	1	2
Commune rurale		Fontanes	5	7	31	43	0,3	2	2	0,2	1	1	6
Commune rurale		Le Montat	8	10	16	22	1,7	14	17	0,5	4	5	29
<b>POLARITE SERVICES</b>		<b>Labastide- Marnhac</b>	8	10	49	61	0,7	6	7	0,8	6	8	19

	Secteurs de projets 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>Secteur périurbain Ouest</b>	211	286	60	74	18	289	378	14%	14%
<b>Secteur Plateau (entrée Nord)</b>	77	110	12	18	74	163	202	8%	8%
<b>Secteur rural des Vallées du Lot et du Célé</b>	177	251	19	24	47	243	322	12%	12%
<b>Secteur pôle urbain</b>	518	728	356	445	30	904	1203	44%	45%
<b>Secteur rural de la Vallée du vert et de la Bouriane</b>	129	176	21	29	104	254	309	12%	12%
<b>Secteur Entrée Sud</b>	118	155	38	46	56	212	257	10%	10%
	<b>1230</b>	<b>1706</b>	<b>506</b>	<b>636</b>	<b>329</b>	<b>2065</b>	<b>2671</b>		

	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>		

## 4.3. 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).

***5. Articulation du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur***

## 5.1. Compatibilité du PLUi avec le Schéma Régional, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

### 5.1.1. Articulation avec les objectifs du SRADDET

Le SRADDET a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.

Objectifs du SRADDET	Compatibilité du PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
<b>1. Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement</b>		
<i>Objectif 1. Favoriser le développement et la promotion sociale</i>		
<p><b>Mobilités</b></p> <p>Garantir l'accès à des mobilités du quotidien à tous les usagers</p>	<p>Le PADD identifie la question des mobilités comme un élément très important au regard de la configuration rurale du territoire. La volonté d'assurer l'équité territoriale sur cette s'effectue ainsi autour d'une stratégie globale articulant les différentes offres de mobilité avec les objectifs environnementaux fixés. Il doit permettre un désenclavement garantissant l'accès à des mobilités du quotidien à l'ensemble des habitants du territoire.</p>	<p>La traduction réglementaire du PLUi s'attache à intégrer les problématiques de mobilité. Les OAP définies intègrent des orientations d'aménagement pour assurer l'accessibilité et la desserte des sites. Elles définissent également des principes de liaisons douces dans le but de favoriser le développement des mobilités individuelles motorisées. Il s'agit d'assurer la gestion et l'offre de mobilité au quotidien dans les futurs quartiers, secteurs de développement du PLUi.</p> <p>Le PLUi définit également des emplacements réservés destinés à la création ou l'élargissement de voies ou accès ; participant à</p>

	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>“Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine” [...]</p> <p>“Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</li> <li>- Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun.</li> <li>- Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parkings-relais, notamment à Cahors.</li> <li>- Améliorer l'offre de stationnement dans les centres-villes et centre-bourgs et l'offre spécifique pour l'accueil touristique (principaux sites touristiques, aires de camping-car,...).</li> <li>- Anticiper les besoins en bornes électriques et hydrogènes.</li> <li>- Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</li> <li>- Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme.”</li> </ul>	<p>l'accès aux mobilités par les habitants (52% des emplacements réservés du PLUi). En outre, des emplacements réservés nombreux sont également définis afin d'aménager des liaisons douces, cyclables et voies vertes : il s'agit d'offrir des conditions favorables aux mobilités douces au quotidien sur le territoire (environ 27% des surfaces des emplacements réservés du PLUi). Enfin, il est à noter l'existence d'emplacements réservés pour l'aménagement d'arrêts de bus, comme par exemple à Crayssac.</p> <p>En parallèle, le PLUi veille à assurer une gestion du stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le règlement obligation de gestion du stationnement soit en fonction des besoins soit en respectant des places de stationnement selon l'envergure de l'activité,</li> <li>• principes d'aménagements et gestion d'espaces de stationnement dans les OAP,</li> <li>• emplacements réservés dédiés à l'aménagement d'espaces de stationnement pour répondre à des besoins identifiés principalement en centre-bourgs et centres-villes et à proximité des sites touristiques.</li> </ul>
--	--	---

<p><b>Services</b></p> <p>Favoriser l'accès à des services de qualité</p>	<p>L'accès aux équipements et services est un enjeu très important pour le territoire. Le PADD vise ainsi à conforter et développer les équipements de proximité, particulièrement sur les espaces ruraux mais également au cœur de bourgs-centres pouvant connaître une vacance prononcée.</p> <p><b>Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité</b></p> <p>“Permettre le maintien et le développement des équipements de proximité en s'appuyant sur le nouveau modèle d'organisation territoriale : au sein de toutes les communes sous réserve que cela complète et ne porte pas atteinte au maintien des équipements présents dans les pôles. La mutualisation des équipements à l'échelle des micro-bassins de vie sera favorisée.” [...]</p> <p>“Permettre le maintien et le développement des équipements de rang d'agglomération (crématorium, salles de spectacle, caserne de pompiers, déchetterie, enseignement supérieur, ...) en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et dans les autres communes lorsque la nature de l'équipement le justifie.</p> <p>Favoriser l'implantation des nouveaux équipements dans les centralités lorsque leur nature le permet.”</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>“Favoriser la mixité des fonctions en confortant les activités au sein des centres-villes et centres-bourgs, et des espaces urbanisés à vocation résidentielle ayant vocation à être restructurés, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage des lieux habités.</p> <p>Maintenir et dynamiser les services et commerces de proximité dans les centralités (centres-villes et centres bourgs et des espaces urbanisés à vocation</p>	<p>Le PLUi veille à assurer une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines notamment des centralités (centres-bourgs et centres-villes) dans les zones UA, UA1 et UB (se référer à la justification des règles des zones urbaines). A ce titre, les services et équipements publics y sont autorisés afin de pouvoir répondre aux besoins. Dans les OAP stratégiques, les orientations prévoient également une mixité des fonctions urbaines visant à favoriser l'accès aux services et équipements pour les habitants.</p> <p>De plus, afin de répondre aux besoins identifiés par les communes et la collectivité, des emplacements réservés pour des services et équipements publics ou d'intérêt général ont été établis au règlement graphique du PLUi.</p>
---	--	---

	résidentielle ayant vocation à être restructurés) en préservant la diversité de l'offre"	
<p><b>Habitat</b></p> <p>Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale</p>	<p>La question de l'habitat est perçue par le prisme de la lutte contre l'étalement urbain sur un territoire ayant connu un développement urbain largement orienté sur l'habitat individuel. La construction d'une offre d'habitat attractif sur l'ensemble du territoire prend ainsi en considération la question environnementale, l'accès à tous aux équipements et services, la réponse à tous les besoins en rupture avec un modèle de développement ne répondant pas à ces ambitions. Ces ambitions se retrouvent autour de différents objectifs s'articulant avec le PLH du Grand Cahors.</p> <p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p> <p><b>Objectif II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</b></p> <p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p>	<p>Le PLUi assure la programmation de 2065 à 2671 logements afin de répondre aux besoins de développements et ambitions démographiques du territoire intercommunal du Grand Cahors. Une diversité de l'offre est assurée dans cette production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• logements à produire dans les secteurs de développement urbain des OAP cumulant des projets urbains denses avec une typologie de logements diversifiée et des projets plus ruraux avec une offre d'habitat individuel,</li> <li>• objectifs de résorption de la vacance à hauteur de 130 à 170 logements à l'horizon du PLUi, permettant de proposer une offre concentrée dans l'habitat ancien et les centralités des communes,</li> <li>• offre résidentielle permise par la mobilisation du potentiel de densification ponctuel (dents creuses et division parcellaires) permettant d'offrir des modes d'habiter au plus près des aménités urbaines.</li> <li>• offre d'habitat permise par l'identification de 329 changements de destination en mobilisant des constructions déjà existantes sur le territoire, et permettant une offre différente et complémentaire à l'offre en milieux urbains.</li> </ul> <p>En parallèle, les OAP s'attachent à assurer une offre diversifiée en proposant des typologies d'habitat différentes. C'est notamment le cas dans les secteurs de développement soumis à OAP du pôle urbain Pradines et Cahors) où l'enjeu du développement de l'offre en habitat collectif est important.</p>

		<p>En cohérence avec les enjeux identifiés et le PADD, cette offre de logements diversifiée est principalement ciblée sur les centralités du territoire : les centres-bourgs et centres-villes d'une part, et les pôles de l'armature territoriale d'autre part. Ainsi, par exemple, le règlement ne permet pas de nouvelles constructions résidentielles dans les secteurs d'habitat diffus UN ou les hameaux patrimoniaux isolés UH, afin de favoriser l'accueil des nouvelles constructions à proximité des aménités urbaines. Les trois polarités de l'armature territoriale que sont les pôles urbains, d'équilibre et de service concentrent environ 66% des logements à produire à travers le PLUi (secteurs de développement soumis à OAP, potentiel de densification mobilisé et changements de destination identifiés).</p>
<p><b>Objectif 2. Concilier développement et excellence environnementale</b></p>		
<p><b>Foncier</b></p> <p>Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régional à l'horizon 2040</p>	<p>Le PADD fait de la question de la sobriété foncière un élément important de sa stratégie. La réduction de la consommation foncière s'articule autour d'éléments de densification permettant de concilier le développement économique du territoire avec les objectifs environnementaux. Plus généralement, le PADD lutte contre la prédation des milieux naturels et agricoles par l'étalement urbain.</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p>"Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles, naturels ou forestiers"</p> <p><b>Objectif I.4 : Modérer la consommation foncière</b></p>	<p>Calibré pour un horizon de 10 ans, soit 2031, le projet de PLUi s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2040. En effet, cet objectif sous 20 ans est considéré par le choix de réaliser une première étape entre 2021 et 2031 en cherchant à se rapprocher d'une réduction de -50% la consommation d'espaces engendrée par l'urbanisation. En effet, le PLUi a défini un PADD s'attachant à respecter les ambitions du SCoT Cahors et Sud du Lot. Néanmoins, la traduction du PLUi s'avère plus vertueuse puisqu'elle s'attache à réduire la consommation d'espaces observée sur son territoire durant la dernière décennie, soit une consommation d'espaces inférieure aux ambitions du SCoT. Le PLUi engendre ainsi une réduction de la consommation d'espaces résidentielle et d'équipement de 49,5% par rapport à la décennie passée. Le PLUi assure ainsi une réduction de la consommation d'espaces de 38,7% par rapport à la décennie passée (vocation résidentielle, mixte, d'équipements, économique et touristique) et engendre une consommation d'espaces inférieure à l'enveloppe foncière mobilisable au maximum au titre du PADD, en consommant seulement 42% des 350 ha définis.</p>

	<p>“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.</p> <p>Dans le PLUI, 350 à 380 hectares seront mobilisés pour le développement résidentiel et économique, pour les 10 prochaines années.”</p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>“Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées [...] Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles.”</p> <p><b>Objectif IV.3 : Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>“Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <p>- Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation.”</p>	<p>En outre, le règlement écrit prévoit des dispositions pour limiter l'artificialisation des sols, y compris en milieu urbain. En zones à vocation économiques (urbaines ou à urbaniser), dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Au sein des sites de STECAL, le règlement calibre strictement l'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes, participant directement à limiter l'artificialisation de ces sites isolés au sein des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Enfin, les prescriptions graphiques du PLUi constituent également un levier permettant de limiter l'artificialisation des sols sur les espaces les plus sensibles du territoire à travers par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcs et jardins à préserver dans les zones urbaines,</li> <li>• les prescriptions L.151-23 du code de l'urbanisme des corridors de la trame verte où les interventions sur les sols naturels, les emprises au sol et l'imperméabilisation des sols sont contraints et limités.</li> </ul>
--	--	---

<p><b>Eau et risques</b></p> <p>Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs</p>	<p>La prise en compte des risques inhérents à la ressource en eau s'effectue dans le PADD en marge de plusieurs objectifs plaçant en juxtaposition la question de la préservation de cette ressource avec les risques liés.</p> <p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p><b>Objectif IV.2 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p>	<p>Le PLUi met en place différents leviers pour préserver et gérer la ressource en eau et gérer également les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLUi priorise le développement du territoire en densification et en extension directe, ce qui permet un raccord plus facile au réseau d'eau potable et d'assainissement. De plus, le PLUi impose le raccordement à ces réseaux lorsqu'ils existent, afin de limiter les risques de pollution diffuse potentiellement induits par les systèmes autonomes,</li> <li>• Le PLUi a défini ses objectifs de production de logements et ses ambitions de développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux ;</li> <li>• Le PLUi prend en compte les captages en eau potable dans les choix d'urbanisation future et les Déclarations d'Utilités Publiques de ces captages sont annexées au PLUi ;</li> <li>• Concernant les eaux de pluie, le PLUi favorise l'infiltration, la rétention et la réutilisation plutôt que les rejets directs dans les réseaux collectifs afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau.</li> </ul> <p>Également, le PLUi limite l'urbanisation dans les zones à risques et plus particulièrement dans les zones concernées par un risque inondation ce qui limite le risque de pollution diffuse de la ressource. Ainsi, aucun secteur de développement n'est prévu en zone verte des PPRi (zone d'expansion des crues) et en zone rouge (zone à fort aléa inondation). Les règlements des PPRi sont également annexés au PLUi.</p>
<p><b>Santé</b></p> <p>Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations</p>	<p>La question sanitaire est directement liée aux questions environnementales par le PADD. Penser l'aménagement du territoire selon les enjeux de santé passe avant tout par la prise en compte des différents risques naturels et technologiques et l'atténuation de leurs nuisances.</p>	<p>Le PLUi prend des mesures permettant de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances recensées sur le territoire par l'Etat Initial de l'Environnement (voir Chapitre 2 paragraphe IX du Evaluation Environnementale). La problématique de la gestion des nuisances est également intégrée, notamment vis-à-vis de l'activité agricole. Ainsi, aucune zone de développement n'est située à moins de 100m d'un chai. De plus, les bâtiments identifiés</p>

	<p><b>Objectif IV.2 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p> <p>“Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités (carrières, activités agricoles, ...).</p> <p>Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</p> <p>Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage (périmètre de réciprocité).</p> <p>Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.”</p>	<p>comme éligibles au changement de destination doivent être situés à 100m ou plus d'un bâtiment d'élevage.</p> <p>De plus, les dispositions en matière de raccordement aux réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales déclinées par le règlement écrit permettent de réduire les risques de pollution diffuse de la ressource et garantissent la distribution d'une eau potable de bonne qualité.</p> <p>Le PLUi favorise le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, participant de fait à la réduction des GES, sources importantes de pollution et facteur aggravant du changement climatique. Ainsi, de nombreux emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement de liaisons douces, cyclables et de voies vertes. Les OAP intègrent également des principes de liaisons douces internes au sein des nouveaux quartiers, notamment pour relier les quartiers existants.</p> <p>Le PLUi prend également des mesures afin de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser l'accès aux espaces de nature. Ainsi, il oblige la mise en place de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable pour chaque secteur de projet. Certaines OAP intègrent, de plus, des zones de développement des espaces verts à créer ou à valoriser.</p> <p>Les dispositions en matière de raccordement aux réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales régies par le règlement écrit visent à limiter les risques de pollution diffuse de l'environnement et des nappes d'eau souterraines, participant ainsi à limiter les risques induits sur la population consommant cette ressource.</p>
<p><b>Objectif 3. Devenir une Région à Énergie Positive</b></p>		
<p><b>Consommation du bâti</b></p>	<p>L'importance de la consommation énergétique en lien avec les bâtiments est identifiée par le PADD comme un élément à lutter. Au vu de l'ancienneté et de la vétusté d'une partie du parc de logements, la</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce premier</p>

<p>Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040</p>	<p>rénovation thermique des bâtiments est identifiée comme un levier incontournable pour limiter la consommation énergétique.</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p> <p>"Favoriser la réduction de la consommation en énergies par : [...] la réhabilitation thermique du parc existant et la construction de logements plus performants d'un point de vue énergétique"</p>	<p>objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• Il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> <li>• Dans l'ensemble des zones du PLUi, le règlement écrit veille à favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur toiture, qui ne sont jamais proscrits. Cette règle du PLUi participe directement à réduire la consommation énergétique des bâtiments en les poussant à mobiliser leur propre production d'énergie.</li> </ul>
<p><b>Consommation transports</b></p> <p>Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040</p>	<p>Le PADD souhaite diminuer les consommations d'énergie liées au domaine du transport. Pour se faire, il fixe de nombreux objectifs permettant le développement de mobilités alternatives à l'automobile et de dispositifs limitant les émissions de GES.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</p> <p>- Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun.</p>	<p>La participation du PLUi aux ambitions régionales de baisse de la consommation énergétique du secteur des transports se traduit principalement par la mise en place de conditions favorisant le développement des mobilités non motorisées, notamment la marche à pied et le vélo. Les OAP prévoient notamment de proposer de nouvelles formes urbaines et moyens de se déplacer dans les nouveaux quartiers en prescrivant l'aménagement de liaisons douces internet ou en connexion avec les quartiers existants. Des emplacements réservés nombreux sont également définis afin d'aménager des liaisons douces, cyclables et voies vertes : il s'agit d'offrir des conditions favorables aux mobilités douces au quotidien sur le territoire. Enfin, le règlement du PLUi impose la mise en place de stationnements vélos sécurisés pour toutes nouvelles constructions en fonction de l'ampleur et des besoins du projet.</p>

	<p>- Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parkings-relais, notamment à Cahors" [...]</p> <p>"Anticiper les besoins en bornes électriques et hydrogènes.</p> <p>- Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</p> <p>- Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</p> <p><b>Objectif III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises</b></p> <p>"Favoriser les conditions de développement du télétravail."</p>	<p>De plus, les choix de développement et du règlement écrit du PLUi visent à limiter les déplacements motorisés au quotidien dans leur nombre et leurs distances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les trois polarités de l'armature territoriale que sont les pôles urbains, d'équilibre et de service concentrent 66% des logements à produire à travers le PLUi (secteurs de développement soumis à OAP, potentiel de densification mobilisé et changements de destination identifiés). Ainsi, la majorité des futurs logements sont situés dans ou à proximité immédiate (continuité urbaine) des aménités urbaines et pôles d'emplois, mais également dans des pôles où l'offre en transport en commun permet de limiter les mobilités motorisées individuelles.</li> <li>• Le règlement du PLUi s'attache à favoriser et maintenir la mixité fonctionnelle des centre-bourgs et centres-villes (UA, UA1) et dans les zones plus résidentielles.</li> <li>• Enfin, il est à noter l'existence d'emplacements réservés pour l'aménagement d'arrêts de bus, comme par exemple à Crayssac.</li> </ul>
<p><b>Production d'ENR</b></p> <p>Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040</p>	<p>Le développement des énergies renouvelables est vu comme une opportunité par le territoire de développer une nouvelle filière compatible avec les enjeux de résilience territoriale. Le PADD s'appuie notamment sur l'articulation de ses objectifs avec ceux du PCAET du Grand Cahors en cours d'élaboration.</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce deuxième objectif est intégré par la traduction réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le règlement écrit veille à permettre dans toutes les zones l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture, tout en prenant en compte les enjeux patrimoniaux de certains secteurs du territoire. Les toitures plates et bâtiments d'activités, particulièrement adapté pour cette production d'énergie solaire, ne sont pas contraints afin de favoriser le développement de ces installations.</li> </ul>

	<p>voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages.”</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p> <p>“Soutenir le développement des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement d'installations photovoltaïques en toitures (sous réserve d'une bonne insertion paysagère et patrimoniale) ou en serres.</li> <li>- Permettre l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère et environnementale des sites.</li> <li>- Permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique.</li> <li>- Contribuer au développement de différentes sources d'énergies renouvelables.</li> <li>- Optimiser les réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjols, Catus, Caillac).</li> <li>- Permettre la réhabilitation et la valorisation des sites d'anciennes carrières pour le développement de l'énergie solaire.”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions est imposé dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> <li>• afin de favoriser le développement d'ombrières sur les espaces de stationnement, le PLUi permet des dérogations aux principes d'aménagement et de végétalisation imposés par le règlement dans le cas d'ombrières photovoltaïques.</li> <li>• afin d'optimiser et maximiser les réseaux de chaleur, le raccordement des constructions pouvant être desservi est imposé par le règlement.</li> <li>• le PLUi ne prévoit pas de site dédié à la production d'ENR : la démarche de concertation menée par l'Etat avec les collectivités dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 n'est, au moment d'approuver le PLUi, pas terminée. Par conséquent, les sites de d'accélération seront identifiés a posteriori dans le PLUi.</li> </ul>
--	---	---

## 2. Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

**Objectif 1. Construire une région équilibrée pour ses territoires**

<p><b>Métropoles</b></p> <p>Des métropoles efficaces et durables</p>		
<p><b>Territoires d'équilibre/centralités</b></p> <p>Développer les nouvelles attractivités</p>	<p>L'identification d'une organisation territoriale multipolaire permet une identification claire des spécificités. L'articulation à la fois de Cahors, des différents bourgs structurants du territoire ainsi que du maintien des équipements et services dans les territoires ruraux permet de planifier une stratégie globale favorable au développement de nouvelles attractivités sur le territoire. L'ensemble du PADD est concerné par cette volonté-là et plus particulièrement deux objectifs identifiant l'ossature multipolaire spécifique à ce territoire.</p> <p><b>Objectif I.1 : S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</b></p> <p><b>Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité</b></p>	<p>Le PLUi et son projet de territoire ont pour ambition de conforter et développer des centralités, autour desquelles s'articule la majorité du développement urbain projeté. Les éléments de traduction réglementaire favorisant l'accueil démographique et les nouvelles constructions à proximité des pôles et aménités urbaines (voir précédemment) participent à cet objectif. De même, les dispositions des OAP et du règlement écrit, favorisant la mixité fonctionnelle, jouent un rôle dans le développement de l'attractivité des centre-bourgs et centres-villes.</p>
<p><b>Coopérations</b></p> <p>Renforcer les synergies territoriales</p>	<p>Les synergies et coopérations territoriales sont identifiées par le territoire comme un élément important dans les différents objectifs fixés par le territoire. L'inscription du territoire autour de plusieurs aires ainsi que de l'influence toulousaine est un élément clairement identifié par le PADD.</p>	<p>Le PLUi exerce son rôle au sein de l'intercommunalité du Grand Cahors. En ce sens, il ne constitue pas l'outil privilégié pour répondre à cet objectif de coopération entre les différents territoires de la Région. Néanmoins, les dispositions prises par le PLUi en matière de mobilités (routières et douces, voir précédemment) participent à favoriser la synergie avec les territoires voisins, notamment par exemple à travers les aménagements routiers sur les axes principaux (départementales) ou les projets de voies</p>

	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>“Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine”</p>	<p>vertes et leur articulation avec les grands axes doux du territoire élargi.</p> <p>Enfin, le PLUi base son projet de développement sur les synergies entre les différentes communes et les pôles du Grand Cahors : l'armature territoriale définie, la répartition de la production de logements projetée assurant un développement pour toutes les communes tout en polarisant l'accueil sur les pôles du territoire, ou encore la mutualisation des équipements structurant et du développement économique, participent à renforcer les synergies territoriales internes au Grand Cahors.</p>
<p><b>Objectif 2. Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales</b></p>		
<p><b>Offre territoriale</b></p> <p>Garantir dans les Massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès aux ressources extérieures</p>	<p>Les espaces ruraux souffrant d'un enclavement fort font l'objet d'un regard particulier par le PADD. Il s'effectue autour d'objectifs permettant le maintien voire le développement de services de proximité et d'un désenclavement général au travers du développement des services de mobilité ainsi que du déploiement du numérique.</p> <p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>“Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux”</p> <p><b>Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité</b></p> <p><b>Objectif III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises</b></p> <p>“Favoriser les conditions de développement du télétravail”</p>	<p>Le projet de PLUi vise à privilégier le développement dans les bourgs (UA et UB) plutôt que dans les hameaux isolés ou les zones résidentielles diffuses (UN et UH notamment). Pour autant, afin de répondre aux besoins en services et équipements à la population, les équipements sont autorisés dans ces zones. De plus, des emplacements réservés et des sites de STECAL Ne sont définis au sein des zones agricoles et naturelles pour assurer la réalisation des équipements nécessaires aux populations rurales.</p>

<p><b>Complémentarité</b></p> <p>Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains</p>		
<p><b>Économie rurale et de montagne</b></p> <p>Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne</p>	<p>Le PADD intègre la question du soutien de l'économie rurale au travers des champs paysagers, touristiques, de la préservation des savoir-faire dans une logique globale permettant à la fois de les accompagner dans les transitions et d'assurer un développement maîtrisé.</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p>"Porter une attention particulière aux sites emblématiques et principaux équipements touristiques (ainsi qu'à leurs abords). Ces éléments identitaires sont à la fois des outils de promotion touristique et des éléments facteurs d'attractivité pour la population permanente. Sont notamment pointés comme sites à enjeux de préservation et de valorisation : la Vallée du Lot et de ses affluents, le Lac Vert à Catus, la Plage aux Ptérosaures à Crayssac, le village et le site de Saint-Cirq Lapopie, le site du Pech Merle, Cahors, ..."</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en préservant la qualité paysagère aux abords des sites et de leurs zones d'influence,</li> <li>- en améliorant les infrastructures d'accueil (accès, stationnement, ...).</li> </ul>	<p>Territoire à forte attractivité touristique, le Grand Cahors identifie dès le diagnostic et entérine dans le PADD l'enjeu important de préservation du patrimoine et du paysage local, vecteurs de cette attractivité. A ce titre, le PLUi définit plusieurs règles et prescriptions : mise en place d'une zone de protection Ap autour notamment des hameaux patrimoniaux, prescriptions graphiques au plan de zonage pour assurer la préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti identifié, inconstructibilité stricte des milieux sensibles et typiques que sont les milieux rocheux par un zonage Np dédié, règles de volumétrie et architecturales veillant à la bonne intégration des constructions en milieux urbain et rural...</p> <p>En parallèle, comme affirmé par le PADD, l'ambition du Grand Cahors est d'assurer la pérennité des activités économiques rurales et de l'activité touristique et agricole typique de ces secteurs ruraux. Ainsi, le PLUi assure la préservation des terres agricoles, produits économique du territoire, en limitant la consommation d'espaces et l'artificialisation des terres agricoles, en classant 24,5% du territoire en zone agricole dédiée à cette activité (contre 19,5% dans les documents en vigueur), en veillant à favoriser l'activité agricole et sa diversification (vente directe, transformation de la production, agro-tourisme), en limitant les contraintes pour les serres agricoles afin de favoriser l'activité et le développement du maraîchage sur le territoire. Ensuite, le PLUi recherche un développement économique localisé en continuité des zones d'activités intercommunales existantes. Pour autant, il reconnaît l'existence d'activités économiques isolées, porteuses d'emplois et caractéristiques des zones rurales : ces activités bénéficient d'un zonage en STECAL dédié Nx afin de permettre, dans leur emprise existante, d'évoluer pour assurer leur pérennité et le maintien de leur activité. De même, le projet de PLUi repose sur le constat d'une activité de loisirs, de tourisme et d'hébergement touristique prenant la forme de sites multiples, isolés des espaces urbains. Afin d'assurer la pérennité de l'activité touristique, de renforcer son attractivité et répondre aux besoins d'hébergements (qualitatifs et quantitatifs), le PLUi s'est attaché à préserver l'activité des campings existants par un zonage STECAL propre Ntc, et à permettre la réalisation de projets touristiques et de loisirs adaptés</p>

	<p>Développer l'œnotourisme, l'agritourisme et les diversifications d'activités autour des métiers agricoles et artisanaux.</p> <p>Préserver l'ensemble des éléments du patrimoine participant à l'identité du territoire : sites emblématiques, ensembles urbains et ruraux (bourgs, hameaux patrimoniaux, ...), patrimoine industriel (briqueterie, moulins, ...), petit patrimoine (cabanes de vigne, pigeonniers, grangettes, gariottes, fours à pain, lavoirs, murets de pierres sèches, ...</p> <p>Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée (pédestres, VTT, équestres), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent.</p> <p>Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot."</p>	<p>au territoire via les zones Nt et NI. Cet objectif est également recherché par la mise en place d'emplacements réservés visant à développer les axes doux et voies vertes pour favoriser l'itinérance et renforcer l'attractivité du territoire auprès du tourisme vert et patrimonial.</p>
--	---	--

*Objectif 3. Partager et gérer durablement les ressources*

<p><b>Biodiversité</b></p> <p>Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette à l'horizon 2040</p>	<p>La préservation et la restauration de la biodiversité sont intégrées au cœur du projet au travers d'éléments veillant à la protection des milieux les plus sensibles tout en luttant contre les pratiques d'urbanisation prédatrices des milieux naturels.</p> <p><b>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</li> <li>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ...</li> </ul> <p>S'appuyer sur les espaces de nature ordinaire, y compris espaces agricoles, pour participer au maintien des continuités écologiques.</p> <p>Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation.</li> <li>- Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques :</li> </ul> <p>. Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation.</p>	<p>Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Verte et Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les réservoirs de biodiversité de pelouses sèches, de boisements thermophiles, de prairies et les corridors écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants ainsi que les projets prévus dans les STECAL et les zones AU qui n'ont pas pu faire l'objet de mesure d'évitement. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;</li> <li>• les réservoirs de biodiversité de milieux rupestres sont classés en zone Np qui implique une inconstructibilité totale du secteur ;</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité de boisements alluviaux et rivulaires sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui encadre strictement la destruction d'éléments de végétation et qui oblige à la replantation des éléments supprimés ;</li> <li>• Les mares et les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui interdit strictement les remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux et tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.</li> </ul> <p>Le PLUi prend également des mesures plus larges, participant à la préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue. En effet :</p>
--	--	--

	<p>. Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation.</p> <p>. Veiller à ce que les projets d'aménagement ne perturbent pas les déplacements de la faune dans les espaces urbanisés (maintien ou restauration de certaines haies végétales, perméabilité des clôtures, espaces libres, ...).</p> <p>- Contribuer à l'entretien des milieux naturels, ordinaires ou sensibles, pour éviter leur fermeture, en favorisant le maintien de l'activité agricole et en maîtrisant les coupes et abattages d'arbres.</p> <p>- Préserver les murets de pierres sèches, supports de biodiversité des milieux ouverts.</p> <p>- Lutter contre les espèces végétales invasives en favorisant le recours aux essences locales.</p> <p>- Soutenir une gestion durable de la forêt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il participe à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (voir chapitre 2 paragraphe II.B.4 du livre "Evaluation environnementale"). Environ 95% du territoire est concerné par une inconstructibilité en dehors des infrastructures techniques d'intérêt général, et de bâtiments agricoles ou forestiers (zones N, Np, Nj, A, Ap) ;</li> <li>• Il identifie et protège les éléments de biodiversité ordinaire (linéaires de haies, murets de pierres sèches, sources, etc.) sur les secteurs de projet par le biais du schéma d'aménagement des OAP et par l'application d'une trame réglementaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
--	--	---

<p><b>Milieux aquatiques</b></p> <p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</p>	<p>Tout comme la question de la préservation de la biodiversité, la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques est pleinement saisie par le PADD. Cette protection est intégrée au cœur de d'objectifs plus larges œuvrant pour un développement respectueux de l'environnement.</p> <p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>“- Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable.</p> <p>- Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet.</p> <p>- Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, en favorisant notamment la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, ...)</p> <p>- Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction.”</p> <p><b>Objectif IV.3 : Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>“Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <p>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert...”</p>	<p>Le PLUi prévoit la préservation de l'ensemble des zones humides du territoire par leur identification au titre des prescriptions graphiques L.151-23 du Code de l'urbanisme et des règles strictes associées : remblaiements, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de matériaux interdits, tout comme les travaux contrariant le régime hydrologique de ces zones humides.</p> <p>En parallèle, le PLUi repère les mares existantes et assure leur préservation par une prescription graphique et des règles associées dans chaque zone.</p> <p>Plus largement, le PLUi préserve les zones d'expansion de crue des cours d'eau en n'implantant aucun secteur de développement dans ces périmètres.</p> <p>Enfin, les mesures déclinées pour la préservation de la ressource en eau (voir chapitre 2 paragraphe IV du livret “Evaluation environnementale”) participent également au bon état des milieux aquatiques.</p>
--	---	---

<p><b>Déchets</b></p> <p>Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables</p>	<p>La gestion durable des déchets est intégrée au cœur du PADD avec la mise en place d'espaces de compostage en parallèle de la promotion de modèles de développement produisant moins de déchets.</p> <p><b>Objectif IV.4 : Gérer durablement les déchets</b></p> <p>“- Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux (proximité des centres bourgs ...), l'aménagement d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement (écoquartiers ...),</p> <p>- Aménager des espaces destinés aux conteneurs de collecte des déchets, dans le cadre des opérations d'aménagement ou de constructions, si nécessaire.”</p>	<p>Réglementairement, le PLUi n'a pas de levier direct sur la production de déchets. Néanmoins, il participe à la bonne organisation de la filière collecte en imposant l'aménagement d'espaces dédiés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activité.</p> <p>Des emplacements réservés dédiés à la gestion des déchets et à des zones de tri sont également prévus par le PLUi.</p>
---	---	---

### 3. Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

#### Objectif 1. Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires

<p><b>Grandes infrastructures</b></p> <p>Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur</p>	<p>L'inscription du territoire communautaire sur différents systèmes et aires d'influence voisins ou régionaux est un élément saisi pour développer des mobilités durables avec un objectif consacré à cela dans le PADD.</p> <p><b>Objectif 1.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p>	<p>Le PLUi s'inscrit en cohérence avec cet objectif dans la mesure où il prévoit l'aménagement ou l'élargissement de voies structurantes du territoire (voies départementales notamment) à travers des emplacements réservés. De plus, les dispositions réglementaires s'attachent à permettre les aménagements des abords de la gare de Cahors en pôle multimodal. Des emplacements réservés sont également prévus pour développer les mobilités douces : parmi eux on retrouve l'aménagement d'axes et voies vertes structurantes au niveau du SCoT et de la Région, ainsi que l'aménagement de sentiers de randonnées. Concernant la desserte ferroviaire, le PLUi ne possède pas d'outils pour assurer</p>
---	---	--

	<p>“Conforter et renforcer l’accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine, notamment par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l’offre de covoiturage aux abords des échangeurs de l’A20 et sur les principaux axes du territoire.</li> <li>- Améliorer la gestion des traversées des communes, notamment sur les routes départementales.</li> <li>- Entretien la voirie existante et améliorer le transport routier.</li> <li>- Aménager les abords de la gare de Cahors en pôle multimodal</li> <li>- Permettre le maintien ou la réhabilitation des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus.</li> <li>- Aménager la voie verte de la vallée du Lot.”</li> </ul>	<p>le maintien des haltes comme celles de Fontanes-Lalbenque ou Saint-Denis-Catus.</p>
<p><b>Métropoles</b></p> <p>Consolider les moteurs métropolitains</p>		
<p><b>Développement</b></p> <p>Valoriser l’ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales</p>	<p>Le caractère multipolaire du territoire est une caractéristique identifiée dans le PADD. La valorisation économique et touristique souhaite s’appuyer sur cette diversité afin de faire rayonner le territoire, au travers d’un ensemble d’éléments regroupés autour de deux objectifs.</p>	<p>Le PLUi intègre dans son projet de territoire et sa traduction réglementaire un projet de développement économique et touristique. Le développement économique projeté est ciblé sur les zones économiques intercommunales du territoire, de compétence donc communautaire. Le PLUi détermine des zones UX, 1AUX et 2AUX différentes, selon la vocation de chaque zone d’activité (mixte, commerciale, artisanale, industrielle...). Ce choix vise à articuler l’implantation des différentes activités économiques selon</p>

	<p><b>Objectif I.1 : S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</b></p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p>	<p>les besoins du territoire. Le PLUi prévoit notamment majoritairement le développement économique sur le site stratégique régional du Parc d'Activités de Cahors Sud (43% des zones économiques urbaines ou à urbaniser non différée, soit hors 2AUX). Avec 38,8 ha de zones économiques à urbaniser à court ou moyen termes (1AUX), le PLUi assure au territoire de pouvoir répondre favorablement aux projets d'implantation des activités économiques. De plus, le règlement écrit et le guide des bâtiments d'activités annexé à ce dernier visent à améliorer le paysage et la qualité des zones d'activités du territoire (principes d'implantation, nuancier des teintes des façades, localisation et visibilité des espaces techniques et aires de stationnement...), avec des règles communes à l'ensemble des zones (il s'agit de rechercher une harmonisation qualitative des zones d'activités du territoire). Ces dispositions participent à améliorer l'attractivité et l'ouverture économique du territoire.</p> <p>Fort vecteur de développement économique du Grand Cahors, le tourisme est valorisé et ses enjeux sont intégrés par le projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mixité des fonctions dans les centralités urbaines UA, et UA1 et dans les zones UB afin d'y favoriser le développement du tourisme et des unités d'hébergement,</li> <li>• valorisation et préservation des atouts paysagers du territoire (se référer aux justifications en la matière pour plus de détails : zone Ap, prescriptions graphiques assurant la préservation du patrimoine bâti et naturel, règles architecturales pour préserver l'identité des hameaux patrimoniaux et centre-bourgs...),</li> <li>• maintien et évolution mesurée de l'ensemble des campings existants pour développer l'offre d'hébergement sur le territoire, via un zonage de STECAL dédié Ntc,</li> <li>• intégration via un site de STECAL Nt ou NI des projets de loisirs ou de tourisme visant à développer ce secteur d'activité sur le territoire en cohérence avec le SCoT et le PADD du PLUi,</li> <li>• mise en place d'emplacements réservés pour répondre aux besoins de stationnements inhérents aux sites touristiques ou à la saison touristique,</li> </ul>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>valorisation du paysage local et des sites touristiques par l'aménagement de voies vertes et liaisons douces (emplacements réservés).</li> </ul>
<b>Objectif 2. Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux</b>		
<b>Ouverture méditerranéenne</b>  Construire et faire vivre les coopérations méditerranéennes de la région Occitanie		
<b>Économie bleue</b>  Développer l'économie bleue et le tourisme littoral dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité		
<b>Résilience</b>  Faire du littoral une vitrine de la résilience		
<b>Objectif 3. Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique</b>		
<b>Logistique</b>	La présence de lignes ferroviaires est une opportunité saisie par le projet afin de les réhabiliter et d'en faire des éléments logistiques viables, notamment en lien avec le transport de quartz.	Le territoire du Grand Cahors ambitionne le développement du fret ferroviaire et fluvial : <ul style="list-style-type: none"> <li>pôle multimodal de la gare de Cahors,</li> </ul>

<p>Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime et du secteur logistique</p>	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Permettre le maintien ou la réhabilitation des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus</li> </ul> <p>Néanmoins, le PLUi n'est pas un outil mobilisable pour la préservation de ces haltes. Concernant le pôle multimodal, le PLUi ne prévoit pas de zone dédiée car le besoin n'est pas avéré : ce projet est réalisable dans le cadre réglementaire défini par le PLUi.</p> <p>Concernant le secteur logistique, le Parc d'Activités de Cahors, dont le PLUi projette le développement, vise notamment à pouvoir accueillir des entreprises du secteur logistique nécessitant des emprises foncières importantes et une localisation stratégique à proximité de l'autoroute et des axes structurants du territoire.</p>
<p><b>Économie durable</b></p> <p>Accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique</p>	<p>Les objectifs inhérents aux transitions écologiques et climatiques sont intégrés dans le PADD de manière transversale notamment sur la question économique.</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>"Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures" [...] "Permettre le maintien et le développement mesuré des activités existantes situées en dehors des zones d'activités, et des centres-villes et centres-bourgs et espaces urbanisés ayant vocation à être restructurés" [...] Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages.</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot."</p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p>	<p>Le PLUi inscrit par ses choix le territoire du Grand Cahors dans la transition écologique et climatique.</p> <p><u>La protection de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue, espaces puits de carbone.</u> Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Verte et Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les réservoirs de biodiversité de pelouses sèches, de boisements thermophiles, de prairies et les corridors écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants ainsi que les projets prévus dans les STECAL et les zones AU qui n'ont pas pu faire l'objet de mesure d'évitement. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;</li> <li>• les réservoirs de biodiversité de milieux rupestres sont classés en zone Np qui implique une inconstructibilité totale du secteur ;</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité de boisements alluviaux et rivulaires sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui encadre strictement la destruction d'éléments de</li> </ul>

	<p>“Permettre le développement des modes d'agriculture alternatifs notamment le maraîchage et les jardins coopératifs.”</p>	<p>végétation et qui oblige à la replantation des éléments supprimés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mares et les zones humides (252 ha de zones humides au total sur le territoire) sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui interdit strictement les remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux et tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.</li> </ul> <p>Le PLUi prend également des mesures plus larges, participant à la préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue. en effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il participe à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (voir chapitre 2 paragraphe II.B.4 du livret "Evaluation environnementale"). Environ 95% du territoire est concerné par une inconstructibilité en dehors des infrastructures techniques d'intérêt général, et de bâtiments agricoles ou forestiers (zones N, Np, Nj, A, Ap). Ainsi, il engendre une réduction de la consommation d'espaces résidentielle et d'équipement de 49,5% par rapport à la décennie passée. Le PLUi assure plus globalement une réduction de la consommation d'espaces de 38,7% par rapport à la décennie passée (vocation résidentielle, mixte, d'équipements, économique et touristique) et engendre une consommation d'espaces inférieure à l'enveloppe foncière mobilisable au maximum au titre du PADD, en consommant seulement 42% des 350 ha définis. En réduisant la consommation d'espaces par l'urbanisation, le PLUi participe directement à préserver les milieux naturels du territoire et à inscrire le territoire dans une transition écologique ;</li> <li>• Il identifie et protège les éléments de biodiversité ordinaire (linéaires de haies, murets de pierres sèches, sources, etc) sur les secteurs de projet par le biais du schéma d'aménagement des OAP et par l'application d'une trame réglementaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Il prévoit des dispositions pour limiter l'artificialisation des sols, y compris en milieu urbain. En zones à vocation économiques (urbaines ou à urbaniser), dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des</li> </ul>
--	---	---

		<p>espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Au sein des sites de STECAL, le règlement calibre strictement l'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes, participant directement à limiter l'artificialisation de ces sites isolés au sein des espaces naturels et agricoles. Ces dispositions visant à limiter l'imperméabilisation participent à limiter les impacts irréversibles sur les milieux que représentent l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation.</p> <p><u>Le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques.</u> Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce premier objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• la mise en place d'une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur ou la production d'énergie renouvelable sur les nouvelles constructions dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser.</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans l'ensemble des zones du PLUi, le règlement écrit veille à favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur toiture, qui ne sont jamais proscrits. Cette règle du PLUi participe directement à réduire la consommation énergétique des bâtiments en les poussant à mobiliser leur propre production d'énergie.</li> <li>• afin de favoriser le développement d'ombrières sur les espaces de stationnement, le PLUi permet des dérogations aux principes d'aménagement et de</li> </ul>
--	--	--

		<p>végétalisation imposés par le règlement dans le cas d'ombrières photovoltaïques.</p> <p>Le PLUi ne prévoit pas de site dédié à la production d'ENR : la démarche de concertation menée par l'Etat avec les collectivités dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 n'est, au moment d'approuver le PLUi, pas terminée. Par conséquent, les sites de d'accélération seront identifiés a posteriori dans le PLUi.</p> <p><u>La limitation des trajets automobiles et distances du quotidien et le développement des mobilités douces.</u> Le PLUi favorise le développement des mobilités douces sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cohérence avec les enjeux identifiés et le PADD, l'offre de logements projetée par le PLUi est principalement ciblée sur les centralités du territoire : les centres-bourgs et centres-villes d'une part, et les pôles de l'armature territoriale d'autre part. Les trois polarités de l'armature territoriale que sont les pôles urbains, d'équilibre et de service concentrent environ 66% des logements à produire à travers le PLUi (secteurs de développement soumis à OAP, potentiel de densification mobilisé et changements de destination identifiés). Ce choix vise à stopper le développement résidentiel diffus et isolé pour le recentrer à proximité des commerces, services et équipements du quotidien : cela participe directement à réduire les distances des mobilités individuelles motorisées et à favoriser l'usage de la marche à pied ou du vélo. De plus, la majorité des logements étant produits dans on en continuité des centralités des pôles (urbain, d'équipements et de services) de l'armature territoriale, cela induit que cette majorité de logements est projeté sur des secteurs desservis ou pouvant facilement être desservis par les transports en commune (favorisant ainsi le report d'une partie des mobilité motorisées individuelle vers ces transports). En lien avec cet objectif, il est à noter l'existence d'emplacements réservés pour l'aménagement d'arrêts de bus, comme par exemple à Crayssac ;</li> <li>• En outre, des emplacements réservés nombreux sont également définis afin d'aménager des liaisons douces, cyclables et voies vertes : il s'agit d'offrir des conditions favorables aux mobilités douces au quotidien sur le territoire. Les OAP définies intègrent des principes</li> </ul>
--	--	--

		<p>d'aménagement de liaisons douces internes aux nouveaux quartiers ou assurant leur lien avec les quartiers existants voisins. Ces différents leviers participent à développer les mobilités douces et réduire l'usage de la voiture individuelle, et donc à diminuer les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. De plus, le règlement du PLUi impose dans toutes les zones urbaines et à urbaniser la réalisation de places de stationnement vélo sécurisée, au prorata de l'ampleur des projets résidentiels ou d'activité. Cette disposition permet de définir des conditions favorables au développement de la mobilité cyclable sur le territoire intercommunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLUi s'attache à favoriser et maintenir la mixité fonctionnelle des centre-bourgs et centres-villes (UA, UA1) et dans les secteurs plus résidentiels (UB) allant jusqu'à imposer l'interdiction de changement de destinations des restaurants et commerces de proximité existant afin de maintenir ces activités dans les centralités du territoire. Cette disposition participe au maintien des services et activités du quotidien à proximité des zones résidentielles.</li> </ul>
<p><b>Biens communs</b></p> <p>Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région</p>	<p>Le PADD met en avant la protection des différentes ressources communes, concernant les questions agricoles, la ressource en eau ou encore le patrimoine naturel à sauvegarder.</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>"Permettre le développement des modes d'agriculture alternatifs notamment le maraîchage et les jardins coopératifs."</p>	<p>Le PLUi préserve les espaces naturels, agricoles et forestiers, supports des ressources alimentaires, sylvicoles, etc. En effet, il assure une réduction de la consommation d'espaces par l'urbanisation observée sur la dernière décennie. Au total, 14 567 ha soit 24,5% du territoire sont classés en zones agricoles. Afin de pérenniser l'agriculture, le PLUi émet des dispositions réglementaires favorisant la diversification des activités agricoles afin de valoriser leur production (vente directe, transformation et conditionnement) localement. De plus, il recense les exploitations agricoles actuellement en fonctionnement sur le territoire et limite l'urbanisation à leurs abords.</p> <p>De plus, le PLUi préserve la ressource en eau en protégeant les abords des périmètres de captages pour l'alimentation en eau potable, mais également en favorisant l'assainissement collectif et en limitant l'urbanisation des abords de cours d'eau ;</p> <p>Enfin, le PLUi valorise l'exploitation de la ressource sous-sol en classant les activités d'extraction en zone Nc qui autorise uniquement l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les activités</p>

	<p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable.</p> <p>Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet.</p> <p>Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, en favorisant notamment la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, ...)</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction."</p> <p><b>Objectif IV.3 : Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p>	<p>industrielles sous réserve que les constructions soient nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière.</p>
--	---	---

## 5.1.2. Articulation avec les règles du SRADDET

Règles du SRADDET	Prise en compte du PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
<b>1. Viser le rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires</b>		
<i>1. Des solutions de mobilités pour tous</i>		
<p>Règle 1 :</p> <p><b>Pôles d'échanges multimodaux stratégiques</b></p> <p>Lorsque le territoire comporte des pôles d'échanges multimodaux stratégiques définis par la planification locale, densifier et développer les projets structurants prioritairement autour de ces pôles, au regard du contexte local, et notamment des enjeux sanitaires, environnementaux et paysagers.</p>	<p><b>Objectif 1.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine, notamment par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre de covoiturage aux abords des échangeurs de l'A20 et sur les principaux axes du territoire.</li> <li>- Améliorer la gestion des traversées des communes, notamment sur les routes départementales.</li> <li>- Entretien la voirie existante et améliorer le transport routier.</li> <li>- Aménager les abords de la gare de Cahors en pôle multimodal</li> <li>- Permettre le maintien ou la réhabilitation des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus.</li> </ul>	<p>Le territoire du Grand Cahors est concerné par un projet de pôle multimodal autour de la gare de Cahors, projet que les règles du PLUi s'attachent à faciliter. Autour de ce pôle, dans un rayon de 500 mètres, le PLUi prévoit des secteurs de développement économiques soumis à OAP, favorisant la pratique de mobilité multimodale pour les employés et clients. De plus, 44,4% à 45,0 % des logements projetés par le PLUi dans ces secteurs de développement soumis à OAP sont situés sur le pôle urbain c'est-à-dire à Cahors et Pradines. Cela signifie que ces logements sont relativement accessibles depuis le pôle multimodal de la gare de Cahors (transports en commun, mobilités douces).</p>

	- Aménager la voie verte de la vallée du Lot.”	
<p>Règle 2 :</p> <p><b>Réseaux de transport collectif</b></p> <p>Améliorer la performance des réseaux de transport collectif en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développant les itinéraires vélos ou pédestres depuis et vers le service public régional LiO ainsi que les services associés (stationnement modes doux) ;</li> <li>- développant les interconnexions autour des Pôles d'Échanges Multimodaux (rabattement des lignes de transports collectifs, itinéraires et stationnements modes doux, aires de covoiturage) ;</li> <li>- s'assurant que les projets d'aménagement (notamment les travaux de voirie et les opérations d'aménagement) permettent le bon fonctionnement/développement des services de mobilité LiO.</li> </ul>	<p><b>Objectif 1.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>“Organiser les déplacements internes au territoire : [...].</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun.”</li> </ul>	<p>Le PLUi ne valant pas Plan de Déplacement Urbain, il ne prévoit pas les modalités de la desserte en transports en communs sur le territoire. Néanmoins, il favorise l'usage de ces transports :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en développant les liaisons douces et permettant ainsi de proposer des itinéraires doux pour rejoindre les arrêts des transports en commun,</li> <li>• en développant l'habitat majoritairement dans les pôles et le pôle urbain notamment, soit à proximité des lignes de transports en commun existantes.</li> </ul>
<p>Règle 3 :</p> <p><b>Services de mobilité</b></p> <p>Optimiser le fonctionnement des services de transport collectif en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'assurant de la compatibilité entre les services de mobilité locaux et régionaux : billettique, système d'information voyageurs, tarification ;</li> <li>- assurant l'organisation des réseaux de transports publics locaux de manière à ce que ceux-ci s'articulent et se coordonnent avec le service régional des transports d'Occitanie liO ;</li> <li>- favorisant une action coordonnée des acteurs infrarégionaux, notamment à travers le GART régional.</li> </ul>	<p><b>Objectif 1.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>“Organiser les déplacements internes au territoire [...].</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun”</li> </ul>	<p>Le PLUi ne valant pas Plan de Déplacement Urbain, il ne prévoit pas les modalités de la desserte en transports en communs sur le territoire.</p>

## 2. Des services disponibles sur tous les territoires

<p>Règle 4 :</p> <p><b>Centralités</b></p> <p>Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture.</p>	<p><b>Objectif I.1 S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</b></p> <p><b>Objectif I.5 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>“Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.”</li> </ul> <p><b>Objectif II.4 Conforter et développer les équipements de proximité</b></p> <p>“Favoriser l'implantation des nouveaux équipements dans les centralités lorsque leur nature le permet.”</p>	<p>Le PLUi a défini, en cohérence avec le SCoT Cahors et Sud du Lot, une armature territoriale multipolaires reposant sur l'articulation du territoire autour de trois types de polarités : le pôle urbain, les pôles équilibre et les pôles de services. Le PADD et le projet de PLUi priorisent le développement urbain résidentiel sur ces pôles (environ 66% du total de logements projetés par le PLUi sont situés sur ces communes pôles). En parallèle, le PLUi identifie également une approche complémentaire de la notion de centralité : les centre-bourgs et centres-villes, en distinction des espaces diffus et isolés. Afin d'assurer le maintien et le développement des commerces, services et équipements dans les centralités le PLUi régleme les destinations des constructions et l'article sur la mixité fonctionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les commerces, services et équipements sont autorisés sans condition dans les centralités que sont les centre-bourgs et centres-villes (UA1, UA) et les extensions immédiates (zones UB).</li> <li>• l'article régissant la mixité fonctionnelle des centralités des centre-bourgs et centres-villes (UA et UA1) et dans les extensions immédiates (zones UB) fixe des seuils de surface selon les activités et équipements en fonction de l'armature urbaine. Ces dispositions visent à faciliter les services, commerces et équipements de proximité dans toutes les communes, mais à réserver ces activités aux pôles du territoire lorsqu'elles sont de plus grande ampleur ou plus structurantes. Ainsi, par exemple, les commerces d'une surface de vente égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> sont nécessairement implantés sur le pôle urbain soit sur les communes de Pradines ou Cahors.</li> </ul>
---	---	---

<p>Règle 5 :</p> <p><b>Logistique des derniers kilomètres</b></p> <p>Favoriser le développement d'une logistique des derniers kilomètres efficace et durable (identification d'espaces mutualisés et accessibles, réflexion sur les itinéraires de distribution, gestion des nuisances, promotion des véhicules propres, mutualisation du fret).</p>		<p>Comme explicité précédemment, le projet de PLUi du Grand Cahors intègre des réflexions sur la gestion des déplacements (se référer aux justifications précédentes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• localisation des secteurs de développement stratégique majoritairement sur les communes pôles de l'armature à proximité des transports en commun du territoire,</li> <li>• mise en place d'emplacements réservés pour la création ou l'amélioration de voies, dont notamment des axes départemental structurants, et pour le développement des mobilités douces de proximité comme de grands itinéraires (voie verte).</li> </ul>
<p>Règle 6 :</p> <p><b>Commerces</b></p> <p>Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.</p>	<p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>“Maintenir et dynamiser les services et commerces de proximité dans les centralités (centres-villes et centres-bourgs et des espaces urbanisés à vocation résidentielle ayant vocation à être restructurés) en préservant la diversité de l'offre.</p> <p>Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures.”</p>	<p>Se référer aux justifications exposées sur la mixité fonctionnelle traduite dans le PLUi, dans les objectifs du SRADET :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestion de la mixité fonctionnelle priorisée sur les centralités que sont les centres-bourgs et centres-villes, et règles associées en fonction de l'activité commerciale afin de prioriser les commerces structurants dans les pôles de l'armature et favoriser les commerces de proximité dans les communes non pôles.</li> <li>• le développement urbain économique projeté par le PLUi se réalise en densification des zones urbaines économiques et en extension sur les zones à urbaniser. Ces dernières sont délimitées en continuité des zones économiques intercommunales existantes, afin de conserver les pôles commerciaux actuels et les conforter.</li> </ul>
<p><b>3. Des logements adaptés aux besoins des territoires</b></p>		
<p>Règle 7 :</p> <p><b>Logement</b></p>	<p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p>	<p>Se référer aux justifications des objectifs du SRADET sur la diversité de l'offre en logements/ Pour rappel, dans les grandes lignes, le PLUi répond à cette règle :</p>

<p>Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements neufs ou réhabilités permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels et se déclinant du locatif social à l'accession libre en incluant les besoins spécifiques (accession sociale ; locatif intermédiaire ; hébergement des jeunes, des personnes en perte d'autonomie, des saisonniers...).</p>	<p>“Favoriser la diversité de l'offre et la mixité sociale (taille des logements et des terrains, typologie (individuel ou collectif), locatif/accession à la propriété.), en s'appuyant sur l'organisation territoriale et sur le nouveau modèle de développement urbain.</p> <p>Favoriser le développement du logement social, en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et de services et, en cohérence avec les objectifs du PLH du Grand Cahors et adapter l'offre en tenant compte des besoins des personnes âgées et des personnes seules (typologie des logements).</p> <p>Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer des opérations d'aménagement de logements et d'hébergement adaptés,</li> <li>- favoriser l'adaptation/extension des logements existants en vue de l'accueil de personnes âgées tout en favorisant la solidarité intergénérationnelle,</li> <li>- créer une offre entre logement classique et maison de retraite.</li> </ul> <p>Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs.</p> <p>Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés. Le revenu moyen des ménages étant faible à l'échelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• typologies de logements prévues par les secteurs d'OAP,</li> <li>• production de logements différenciée assurant une offre variée des modes d'habiter sur le territoire : secteurs de projets soumis à OAP avec des objectifs résidentiel denses, possibilités de construction sur les dents creuses et par division parcellaire dans les zones urbaines des centralités (UA, UA1, UB), mobilisation des constructions existantes en zones N et A par les changements de destination (proposant des modes d'habiter isolés tout en évitant le développement urbain dans ces zones agricoles et naturelles).</li> </ul>
--	---	---

	<p>du Grand Cahors, il est important de veiller à proposer des opérations d'aménagement réalistes, à faible coût.</p> <p>Permettre sous conditions les changements de destination de bâtiments existants"</p>	
<p><b>4. Un rééquilibrage du développement régional</b></p>		
<p>Règle 8 :</p> <p><b>Rééquilibrage régional</b></p> <p>Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements.</p>	<p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p> <p>A l'échelle du Grand Cahors, l'objectif fixé, pour une période de 10 ans, est de 250 logements par an en moyenne, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 210 à 230 résidences principales par an en moyenne réparties par pôle et par secteur,</li> <li>- 20 à 30 résidences secondaires par an en moyenne (maintien du ratio résidences principales et résidences secondaires).</li> </ul> <p>130 à 170 logements vacants au minimum seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années.</p> <p>Objectifs de répartition de la production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 56 à 60% pôle urbain</li> <li>- 4 à 6% pôles d'équilibre</li> <li>- 10 à 12 % pôles de services</li> </ul>	<p>Afin de s'intégrer dans un rééquilibrage régional, le PLUi veille à ne pas dépasser les objectifs de production de logements et de consommation d'espaces prévus par le SCoT Cahors et Sud du Lot, garant de cette répartition territoriale.</p>

	- 24 à 26 % autres communes”	
<p>Règle 9 :</p> <p><b>Équilibre population-emploi</b></p> <p>Établir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi.</p>	<p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p>	<p>Le PLUi s'attache à prévoir un développement économique assurant une offre d'emplois sur le territoire, en parallèle des objectifs démographiques et résidentiels définis. Il s'agit pour la collectivité de préserver un équilibre population-emploi. Pour autant, il est impossible pour le PLUi de prévoir le nombre d'entreprises nouvelles qui s'implantent sur le territoire dans les secteurs de développement économique. A ce titre, il est difficile d'estimer le nombre d'emplois créés indirectement par les choix de développement économique du PLUi.</p>
<p><b>5. Des coopérations territoriales renforcées</b></p>		
<p>Règle 10 :</p> <p><b>Coopération territoriale</b></p> <p>Intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale, notamment en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'accueil des populations,</li> <li>- de continuités écologiques,</li> <li>- de ressources naturelles (notamment l'eau),</li> <li>- de production d'énergies renouvelables,</li> <li>- de flux de déplacements,</li> <li>- de gestion du trait de côte (interactions à l'échelle intra et inter cellules sédimentaires),</li> </ul>		<p>En respectant les principes et orientations définis par le SCoT Cahors et Sud du Lot, le PLUi s'intègre ainsi dans un objectif de cohérence territoriale avec ses territoires voisins. Il en est de même avec le respect des présents objectifs et règles du SRADDET.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'agriculture et d'alimentation,</li> <li>- d'aménagement économique.</li> </ul>		
<h2 style="color: white; background-color: #92d050; padding: 5px;">2. Viser le rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires</h2>		
<h3 style="color: white; background-color: #92d050; padding: 5px;">1. Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040</h3>		
<p>Règle 11 :</p> <p><b>Sobriété foncière</b></p> <p>Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.</p>	<p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>“Phaser les ouvertures à l'urbanisation et modérer la consommation d'espace, intégrer la programmation de logements dans la définition des zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Privilégier le renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants, changements de destination) tout en tenant compte des faisabilités techniques et financières, limiter les extensions urbaines (pôle urbain ...).”</p> <p><b>Objectif I.4 : Modérer la consommation foncière</b></p> <p>“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.</p>	<p>Le PLUi s'attache à respecter une sobriété foncière par différents biais (pour plus de détail se référer aux justifications des objectifs du SRADDET en matière de consommation d'espace et objectif ZAN) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mobilisation du potentiel de densification (des dents creuses et divisions parcellaires), des logements vacants (130 à 170 logements) et des constructions existantes par le changement de destination (au total ces formes de densification et renouvellement urbain représentent environ 50% des logements produits par le projet de PLUi.</li> <li>Objectif de mobilisation de 130 à 170 logements vacants, en cohérence avec les objectifs du SCoT, déduits du besoin en nouveaux logements pour répondre à l'ambition démographique du territoire à l'horizon des 10 ans du PLUi.</li> <li>des projets de renouvellement urbain visant à une amélioration de l'organisation des quartiers existants et à y assurer un tissu résidentiel plus dense (22,27 ha en zones U ou AU, soit 9% des surfaces des OAP).</li> <li>la grande majorité des secteurs de développement résidentiel sont situés en continuité des tissus des bourgs, hameaux ou centres-villes. La totalité des zones de développement économique projetée s'inscrivent en continuité des zones économiques existantes.</li> </ul>

	<p>Dans le PLUi, 350 à 380 hectares seront mobilisés pour le développement résidentiel et économique, pour les 10 prochaines années.”</p> <p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p> <p>“A l'échelle du Grand Cahors, l'objectif fixé, pour une période de 10 ans, est de 250 logements par an en moyenne, dont :</p> <p>[...]</p> <p>130 à 170 logements vacants au minimum seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années.”</p> <p><b>Objectif II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</b></p> <p>“Maintenir et renforcer la vitalité des centres-villes et centres-bourgs, en privilégiant le développement de l'urbanisation (en extension et densification) et le renouvellement urbain.”</p> <p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 66% des logements produits par le PLUi sont situés sur les communes pôles du territoire, à proximité des aménités urbaines, équipements et services structurants, et des offres en transports en commun principales du territoire.</li> <li>• le PLUi prévoit une réduction de la consommation d'espaces par rapport à celle observée sur la décennie passée (se référer au bilan de la consommation d'espaces projetée par le projet de PLUi du présent rapport de présentation).</li> </ul>
--	--	--

	<p>“Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs.”</p>	
<p>Règle 12 :</p> <p><b>Qualité urbaine</b></p> <p>Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ;</li> <li>- Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.</li> </ul>	<p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>“Préserver des « espaces tampons » ou « espaces de respiration » à proximité des espaces urbanisés pour éviter les risques de conflits de voisinage, notamment avec certaines activités.”</p> <p><b>Objectif III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises</b></p> <p>“Améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En œuvrant pour des aménagements qualitatifs des zones, d'un point de vue paysager et environnemental (création d'espaces publics, maillage, traitement des franges, ...).</li> <li>- En veillant à la bonne insertion paysagère des bâtiments d'activités (traitement des abords des constructions, végétalisation, ...).”</li> </ul> <p><b>Objectif IV.1: Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>“Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction.”</p>	<p>Le PLUi s'attache à limiter l'artificialisation des sols par plusieurs leviers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Réduction de la consommation d'espaces observée sur la dernière décennie (voir les justifications en la matière dans le présent rapport de présentation).</li> <li>● Préservation des boisements et d'espaces végétalisés non imperméabilisés dans les secteurs de développement soumis à OAP.</li> <li>● En outre, le règlement écrit prévoit des dispositions pour limiter l'artificialisation des sols, y compris en milieu urbain. En zones à vocation économiques (urbaines ou à urbaniser), dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Au sein des sites de STECAL, le règlement calibre strictement l'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes, participant directement à limiter l'artificialisation de ces sites isolés au sein des espaces naturels et agricoles.</li> <li>● Enfin, les prescriptions graphiques du PLUi constituent également un levier permettant de limiter l'artificialisation des sols sur les espaces les plus sensibles du territoire à travers par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les parcs et jardins à préserver dans les zones urbaines, les arbres et alignements d'arbres à préserver, ces dispositions permettant de préserver la nature en ville,</li> <li>○ les prescriptions L.151-23 du code de l'urbanisme des corridors de la trame verte où les interventions sur les sols naturels, les emprises au sol et l'imperméabilisation des sols sont contraints et limités.</li> </ul> </li> </ul>

		<p>Afin d'assurer la qualité urbaine et l'intégration paysagère des nouveaux espaces urbains et des constructions en générales, le PLUi fixe, en plus des OAP définissant des principes d'aménagement et d'intégration (bande tampon, haies et alignements d'arbres limitant la visibilité des nouvelles constructions...), des règles écrites architecturales et de volumétrie (dont implantation) adaptées aux enjeux des différentes zones urbaines. Ces règles veillent dans toutes les zones à assurer la cohérence architecturale des constructions avec le paysage local du Lot (pentes de toitures adaptées aux entités paysagères du Lot, interdiction de ton blanc ou couleurs vives en façade, nuancier spécifique pour les zones d'activités économique), préservation des plantations existantes autant que possible et remplacement des arbres supprimés par les aménagements, aménagements paysagers végétales pour les constructions agricoles d'importance (plus de 30 m de long), règles spécifiques pour les travaux sur des constructions traditionnelles anciennes dans toutes les zones du règlement...</p>
<p>Règle 13 :</p> <p><b>Agriculture</b></p> <p>Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu, par exemple des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité,</li> <li>- Potentiel agronomique et écologique,</li> <li>- Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité,</li> <li>- Parcelles équipées à l'irrigation,</li> </ul>	<p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>“Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées : viticulture (Préserver les terroirs spécifiques), grandes cultures, élevage, cultures maraichères, sylviculture (filiale bois), méthanisation, truffières, ...”</p> <p>[...]</p> <p>“Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles.”</p>	<p>Le PLUi veille à préserver les espaces agricoles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il limite la consommation d'espaces agricoles en réduisant la consommation d'espaces engendrée par le PLUi par rapport à la décennie précédente,</li> <li>• il s'attache à limiter les conflits d'usages potentiel en instaurant comme critère des changements de destination que les constructions concernées ne soient pas situées dans un rayon de 100 m d'un bâtiment d'élevage,</li> <li>• il classe 24,5% du territoire en zones agricoles (contre 19,5% dans les documents en vigueur), hors zones naturelles N correspondant aux espaces de prairies.</li> </ul>

<p>- Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie),</p> <p>Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).</p>		
<p>Règle 14 :</p> <p><b>Zones d'activités économiques</b></p> <p>Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.</p>	<p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>“Veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments d'activités”</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>“Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures.</p> <p>Permettre le maintien et le développement mesuré des activités existantes situées en dehors des zones d'activités, et des centres-villes et centres-bourgs et espaces urbanisés ayant vocation à être restructurés.</p> <p>Conforter et restructurer les zones d'activités du Grand Cahors.</p> <p>Conforter le rayonnement du site économique d'intérêt régional Cahors-Sud.</p> <p>Permettre la création de micro-sites d'activités au nord du territoire en continuité avec des activités existantes.”</p>	<p>Dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification des zones urbaines du territoire, le PLUi a identifié un potentiel de 1,49 ha pour accueillir des activités économiques au sein des zones existantes. De plus, au sein des 73,8 ha de sites de projets U ou 1AU soumis à OAP ayant une vocation économique, 21,2 ha (soit 29,3%) correspondent à des sites imbriqués ou secteurs de restructuration urbaine (se référer au bilan de la consommation d'espaces du PLUi pour davantage de détails), c'est-à-dire qu'ils s'apparentent à de la densification et de la requalification d'espaces économiques existants.</p>
<p>Règle 15 :</p> <p><b>Zones logistiques</b></p>		

<p>Maximiser le potentiel de densification et de reconversion des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires.</p>		
<p><b>2. Atteindre la non-perte nette de biodiversité à horizon 2040</b></p>		
<p>Règle 16 :</p> <p><b>Continuités écologiques</b></p> <p>Afin de contribuer à l'objectif de non-perte nette de biodiversité, favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales (cf. atlas cartographique des continuités) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en préservant les zones Natura 2000, les espèces protégées, et les zones humides,</li> <li>- en identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins,</li> <li>- en développant des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Région qui leur sont associés.</li> </ul>	<p><b>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</li> <li>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ...</li> </ul> <p>S'appuyer sur les espaces de nature ordinaire, y compris espaces agricoles, pour participer au maintien des continuités écologiques.</p> <p>Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation.</li> </ul>	<p>Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Verte et Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les réservoirs de biodiversité de pelouses sèches, de boisements thermophiles, de prairies et les corridors écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants ainsi que les projets prévus dans les STECAL et les zones AU qui n'ont pas pu faire l'objet de mesure d'évitement. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;</li> <li>• les réservoirs de biodiversité de milieux rupestres sont classés en zone Np qui implique une inconstructibilité totale du secteur ;</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité de boisements alluviaux et rivulaires sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui encadre strictement la destruction d'éléments de végétation et qui oblige à la replantation des éléments supprimés ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation.</li> <li>- Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation.</li> <li>- Veiller à ce que les projets d'aménagement ne perturbent pas les déplacements de la faune dans les espaces urbanisés (maintien ou restauration de certaines haies végétales, perméabilité des clôtures, espaces libres, ...).</li> </ul> </li> <li>- Contribuer à l'entretien des milieux naturels, ordinaires ou sensibles, pour éviter leur fermeture, en favorisant le maintien de l'activité agricole et en maîtrisant les coupes et abattages d'arbres</li> <li>- Préserver les murets de pierres sèches, supports de biodiversité des milieux ouverts.</li> <li>- Lutter contre les espèces végétales invasives en favorisant le recours aux essences locales.</li> <li>- Soutenir une gestion durable de la forêt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mares et les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui interdit strictement les remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux et tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.</li> </ul> <p>Le PLUi prend également des mesures plus larges, participant à la préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue. en effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il participe à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (voir chapitre 2 paragraphe II.B.4 du livret "Evaluation environnementale"). Environ 95% du territoire est concerné par une inconstructibilité en dehors des infrastructures techniques d'intérêt général, et de bâtiments agricoles ou forestiers (zones N, Np, Nj, A, Ap) ;</li> <li>• Il identifie et protège les éléments de biodiversité ordinaire (linéaires de haies, murets de pierres sèches, sources, etc) sur les secteurs de projet par le biais du schéma d'aménagement des OAP et par l'application d'une trame réglementaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p>Règle 17 :</p> <p><b>Séquence écologique « Éviter-Réduire-Compenser »</b></p> <p>Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant</p>		<p>L'application de la séquence ERC a été effectuée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état initial de l'environnement a permis de déterminer les secteurs concernés par des enjeux environnementaux plus ou moins importants : secteurs de la TVB, secteurs concernés par des risques naturels, industriels, et des nuisances, etc.</li> </ul>

<p>l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones de développement ont fait l'objet d'analyses environnementales régulières afin d'éviter au plus tôt les incidences. Ces analyses environnementales ont été réalisées à intervalles réguliers pour accompagner l'évolution de ces zones. Ainsi, 49 OAP ont été supprimées entre août 2019 et l'arrêt du PLUi car elles présentaient un enjeu fort. Les modifications réalisées pour chaque secteur de développement ont été suivies sur un tableau de travail (voir Chapitre I paragraphe IV du livret "Evaluation environnementale").</li> </ul> <p>Lors de l'arrêt du PLUi, les zones de développement étant susceptible de porter atteinte à l'environnement ont été identifiées et sont traitées dans la présente évaluation environnementale. Un focus particulier sur ces zones est réalisé. Celui-ci fait apparaître</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP prévue sur cette zone ;</li> <li>• La localisation de la zone de développement avec son périmètre initial, une orthophoto ainsi que la matérialisation de l'enjeu environnemental qui la concerne ;</li> <li>• Un récapitulatif des enjeux environnementaux identifiés</li> <li>• L'analyse des incidences potentielles induites par l'aménagement de cette zone ;</li> <li>• Les mesures proposées pour éviter, réduire voire compenser les incidences identifiées ;</li> <li>• L'analyse des incidences résiduelles.</li> </ul> <p>L'analyse des incidences potentielles et résiduelles se réalise selon l'échelle suivante :</p> <p>Niveau nul // Très faible // Faible // Modéré // Fort.</p> <p>Cette analyse prend en compte les enjeux environnementaux identifiés sur la zone de développement mais également les résultats des visites de terrain menées et le contexte existant autour de la zone.</p>
--	--	---

<p>Règle 18 :</p> <p><b>Milieux aquatiques et espaces littoraux</b></p> <p>Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux (notamment zones humides, plages, cordons dunaires, cours d'eau et leur transit sédimentaire), afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques.</p>	<p><b>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées.</p> <p>Préserver les abords des cours d'eau pour lutter contre l'érosion des sols.</p> <p>Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion.</p> <p><b>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</li> </ul>	<p>Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les réservoirs de biodiversité de prairies sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants ainsi que les projets prévus dans les STECAL et les zones AU qui n'ont pas pu faire l'objet de mesure d'évitement. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité de boisements alluviaux et rivulaires sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui encadre strictement la destruction d'éléments de végétation et qui oblige à la replantation des éléments supprimés ;</li> <li>• Les mares et les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui interdit strictement les remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux et tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.</li> </ul> <p>Également, le PLUi ne positionne aucune zone de développement dans les secteurs d'expansion de crue (zone verte du PPRi).</p> <p>Enfin, le PLUi prend des mesures permettant de limiter la pollution des milieux aquatiques (protection des abords des captages pour l'alimentation en eau potable et des abords de cours d'eau, obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif s'il existe, développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux, etc.).</p>
---	---	---

### 3. La première Région à énergie positive

<p>Règle 19 :</p> <p><b>Consommation énergétique</b></p> <p>Expliciter dans chaque document de planification locale une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique finale (en matière de bâti et de transport) et une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, toutes deux aux horizons 2030 et 2040, de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif Région à Energie Positive.</p>		<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire. Ce premier objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables ;</li> <li>• le PLUi œuvre pour le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelles : développement des cheminements doux par le biais des emplacements réservés et des OAP, obligation d'implantation de parking vélos dans les opérations d'aménagement importantes, etc.</li> </ul> <p>Le PLUi ne prévoit pas de site dédié à la production d'ENR : la démarche de concertation menée par l'Etat avec les collectivités dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 n'est, au moment d'approuver le PLUi, pas terminée. Par conséquent, les sites de d'accélération seront identifiés a posteriori dans le PLUi.</p>
<p>Règle 20 :</p> <p><b>Développement des ENR</b></p>	<p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables. Cet objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p>

<p>Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple), et les inscrire dans les documents de planification.</p>	<p>l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages.”</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p> <p>“Soutenir le développement des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement d'installations photovoltaïques en toitures (sous réserve d'une bonne insertion paysagère et patrimoniale) ou en serres.</li> <li>- Permettre l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère et environnementale des sites.</li> <li>- Permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique.</li> <li>- Contribuer au développement de différentes sources d'énergies renouvelables.</li> <li>- Optimiser les réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjols, Catus, Caillac).</li> <li>- Permettre la réhabilitation et la valorisation des sites d'anciennes carrières pour le développement de l'énergie solaire.”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> <li>• dans l'ensemble des zones du PLUi, le règlement écrit veille à favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur toiture, qui ne sont jamais proscrits. Cette règle du PLUi participe directement à réduire la consommation énergétique des bâtiments en les poussant à mobiliser leur propre production d'énergie.</li> </ul>
<p><b>4. Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau</b></p>		
<p>Règle 21 :</p>	<p><b>Objectif IV.1 Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p>	<p>Le PLUi met en place différents leviers pour préserver et gérer la ressource en eau et gérer également les eaux pluviales :</p>

<p><b>Gestion de l'eau</b></p> <p>Définir un projet de territoire économe en eau en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservant la qualité de la ressource en eau,</li> <li>- assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux,</li> <li>- optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.</li> </ul>	<p>"Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable.</p> <p>Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet.</p> <p>Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, en favorisant notamment la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, ...)</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLUi priorise le développement du territoire en densification et en extension directe, ce qui permet un raccord plus facile au réseau d'eau potable et d'assainissement. De plus, le PLUi impose le raccordement à ces réseaux lorsqu'ils existent, afin de limiter les risques de pollution diffuse potentiellement induits par les systèmes autonomes,</li> <li>• Le PLUi a défini ses objectifs de production de logements et ses ambitions de développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux ;</li> <li>• Le PLUi prend en compte les captages en eau potable dans les choix d'urbanisation future et les Déclarations d'Utilités Publiques de ces captages sont annexées au PLUi ;</li> <li>• Concernant les eaux de pluie, le PLUi favorise l'infiltration, la rétention et la réutilisation plutôt que les rejets directs dans les réseaux collectifs afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau.</li> </ul> <p>Également, le PLUi limite l'urbanisation dans les zones à risques et plus particulièrement dans les zones concernées par un risque inondation ce qui limite le risque de pollution diffuse de la ressource. Ainsi, aucun secteur de développement n'est prévu en zone verte des PPRi (zone d'expansion des crues) et en zone rouge (zone à fort aléa inondation). Les règlements des PPRi sont également annexés au PLUi.</p>
<p>Règle 22 :</p> <p><b>Santé environnementale</b></p> <p>Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'environnement sonore ;</li> </ul>	<p><b>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p> <p>"Tenir compte des risques technologiques (transport de matières dangereuses, rupture de barrage, ...).</p>	<p>Le PLUi prend des mesures permettant de limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances recensées sur le territoire par l'Etat Initial de l'Environnement (voir Chapitre 2 paragraphe IX du livret Evaluation Environnementale). La problématique de la gestion des nuisances est également intégrée, notamment vis-à-vis de l'activité agricole. Ainsi, aucune zone de développement n'est située à moins de 100m d'un chai. De plus, les bâtiments identifiés comme éligibles au changement de destination doivent être situés à 100m ou plus d'un bâtiment d'élevage.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- la pollution atmosphérique ;</li> <li>- les sites et sols pollués.</li> </ul> <p>En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.</p>	<p>Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités (carrières, activités agricoles, ...).</p> <p>Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</p> <p>Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage (périmètre de réciprocité).</p> <p>Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement."</p>	<p>De plus, les dispositions en matière de raccordement aux réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales déclinées par le règlement écrit permettent de réduire les risques de pollution diffuse de la ressource et garantissent la distribution d'une eau potable de bonne qualité.</p> <p>Le PLUi favorise le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, participant de fait à la réduction des GES, sources importantes de pollution et facteur aggravant du changement climatique. Ainsi, de nombreux emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement de liaisons douces, cyclables et de voies vertes. Les OAP intègrent également des principes de liaisons douces internes au sein des nouveaux quartiers, notamment pour relier les quartiers existants.</p> <p>Le PLUi prend également des mesures afin de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser l'accès aux espaces de nature. Ainsi, il oblige la mise en place de surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable pour chaque secteur de projet. Certaines OAP intègrent, de plus, des zones de développement des espaces verts à créer ou à valoriser.</p> <p>Les dispositions en matière de raccordement aux réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales régies par le règlement écrit visent à limiter les risques de pollution diffuse de l'environnement et des nappes d'eau souterraines, participant ainsi à limiter les risques induits sur la population consommant cette ressource.</p>
<p>Règle 23 :</p> <p><b>Risques</b></p> <p>Intégrer systématiquement les risques naturels existants, et anticiper ceux à venir liés au changement climatique (inondations, submersions marines et érosions du trait de côte, sécheresses, incendies, retrait-gonflement des argiles, épisodes caniculaires,</p>	<p><b>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p> <p>"Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées.</p>	<p>Le PLUi prend des mesures permettant de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels existants.</p> <p>Il prend en compte la réglementation actuellement appliquée sur le territoire, et notamment les trois PPRI qui encadrent le risque inondation dans les vallées du Lot, du Vert, de la Masse, du Célé, etc. Ces règlements sont annexés au PLUi.</p> <p>Il limite l'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire. Il impose notamment le maintien d'une part de</p>

<p>éboulis), dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.</p>	<p>Préserver les abords des cours d'eau pour lutter contre l'érosion des sols.</p> <p> limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion.</p> <p>Prendre en compte le risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie (accès aux rivières, bâches à eau, poteaux incendie, ...).</p> <p>Prendre en compte les risques de mouvements de terrain, lorsqu'ils sont connus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire les nouvelles constructions dans les dolines.</li> </ul> <p>Tenir compte des risques technologiques (transport de matières dangereuses, rupture de barrage, ...).</p> <p>Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités (carrières, activités agricoles, ...).</p> <p>Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</p> <p>Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage (périmètre de réciprocity).</p>	<p>surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p> <p>Il impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune dans les zones agricoles et naturelles, ce qui participe indirectement au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.</p> <p>Il intègre la lutte contre les incendies dans le projet d'aménagement du territoire, en prescrivant la mise en place de voiries permettant le passage d'engins de lutte contre les incendies et en positionnant des emplacements réservés dédiés à la défense incendie (bâche à eau, citerne souple, borne, etc.).</p> <p>Enfin, il limite l'urbanisation sur les secteurs de dolines qui constituent un risque d'effondrement important. Ces secteurs sont identifiés par une trame réglementaire au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme qui prescrit une inconstructibilité totale sur ces secteurs.</p>
--	--	---

	Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement."	
<b>5. Un littoral vitrine de la résilience</b>		
<p>Règle 24 :</p> <p><b>Stratégie littorale et maritime</b></p> <p>Prévoir, dans chaque document de planification concerné, une stratégie littorale et maritime (notamment concernant les enjeux environnementaux, les risques présents et futurs, la valorisation et le développement durable de l'économie bleue) pouvant aller jusqu'à la réalisation d'un chapitre valant Schéma de mise en valeur de la mer.</p>		
<p>Règle 25 :</p> <p><b>Recomposition spatiale littorale</b></p> <p>Accompagner la recomposition spatiale (notamment par le développement d'une urbanisation résiliente, la programmation de la relocalisation et de la renaturation) des territoires littoraux exposés aux risques actuels et futurs.</p>		
<p>Règle 26 :</p> <p><b>Economie bleue durable</b></p>		

<p>Pour un développement durable de l'économie bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en place, dans le respect de la préservation des espaces naturels, une politique foncière littorale visant à prioriser l'installation des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (conchyliculture, activités portuaires, balnéaires et nautiques, pêche...) et notamment réserver les bords à quai pour les activités portuaires dans les documents d'urbanisme ;</li> <li>- lors du développement des activités nautiques et récréatives, notamment sur le milieu marin, prévoir des équipements écologiques associés (zones de mouillage écologique en mer, équipements permettant de collecter les déchets dans les ports, etc.) permettant de limiter leur impact et d'éviter les conflits d'usages.</li> </ul>		
<p><b>6. Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion</b></p>		
<p>Règle 27 :</p> <p><b>Économie circulaire</b></p> <p>Développer l'économie circulaire en l'intégrant dans les stratégies de territoire et dans leurs déclinaisons opérationnelles (notamment dans le cadre des opérations d'aménagement)</p>	<p><b>Objectif III.4 Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>"Favoriser la mise en place de circuits courts de proximité (mode de commercialisation des produits agricoles s'exerçant soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire) afin de développer la valeur ajoutée des productions locales et de limiter le déplacement des marchandises et des habitants (en lien avec le Projet Alimentaire Territorial du Grand Cahors)."</p>	<p>Réglementairement, le PLUi n'a pas de levier direct sur la production de déchets. Néanmoins, il participe à la bonne organisation de la filière collecte en imposant l'aménagement d'espaces dédiés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activité.</p> <p>Des emplacements réservés dédiés à la gestion des déchets et à des zones de tri sont également prévus par le PLUi.</p>

<p>Règle 28 :</p> <p><b>Capacité d'incinération et de stockage des déchets non dangereux</b></p>	<p><b>Objectif IV.4 Gérer durablement les déchets</b></p> <p>“Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux (proximité des centres bourgs ...), l'aménagement d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement (écoquartiers...),</p> <p>Aménager des espaces destinés aux conteneurs de collecte des déchets, dans le cadre des opérations d'aménagement ou de constructions, si nécessaire.”</p>	
<p>Règle 29 :</p> <p><b>Installations de stockage des déchets non dangereux</b></p>	<p><b>Objectif IV.4 Gérer durablement les déchets</b></p> <p>“Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux (proximité des centres bourgs ...), l'aménagement d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement (écoquartiers...),</p> <p>Aménager des espaces destinés aux conteneurs de collecte des déchets, dans le cadre des opérations d'aménagement ou de constructions, si nécessaire.”</p>	
<p>Règle 30 :</p> <p><b>Zones de chalandises des installations</b></p>		
<p>Règle 31 :</p> <p><b>Stockage des déchets dangereux</b></p>		
<p>Règle 32 :</p> <p><b>Situation exceptionnelle</b></p>		

## 5.2. Compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PADD	Traduction dans les OAP et dispositif réglementaire
1. Conforter le positionnement régional de Cahors et du sud du Lot et organiser le territoire sur la base de ses pôles et de ses bassins de vie		
<i>Objectif 1. Affirmer le positionnement de Cahors et du Sud du Lot à l'échelle régionale et interrégionale</i>		
P.1. Conforter la gare de Cahors comme pôle multimodal du territoire	<p>Le PADD fait de la gare de Cahors un pôle multimodal comme indiqué sur la prescription n°1 du SCoT dans l'ambition de mieux intégrer le territoire vis-à-vis de ses territoires voisins, autour de mobilités durables.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine, notamment par les actions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>-Aménager les abords de la gare de Cahors en pôle multimodal"</p>	<p>Le projet de pôle multimodal de la gare de Cahors est permis par le projet de PLUi, lequel prévoit environ 66% des logements produits dans les deux communes du pôle urbain, soit à proximité de ce futur pôle multimodal.</p>

<p>R.1. Prévoir une billettique intégrée pour conforter l'attractivité des offres de transports collectifs</p>	<p>Le PADD prend en compte l'attractivité des dessertes de transports collectifs.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire</p> <p>[...]</p> <p>-Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun"</p>	<p>Le PLUi ne possède pas d'outil réglementaire pour traduire cet objectif qui relève de la politique de transports en commun du territoire.</p>
<p>P.2. Développer une offre routière "express" en transport en commun sur deux "fuseaux" : pour les CC de la Vallée du Lot et du Vignoble, et CC du Quercy Blanc</p>		
<p>R.2. Ces deux lignes "express" pourraient bénéficier de dessertes locales à la demande (zonale ou virtuelle) sur des arrêts de pôles de la vallée du Lot ou des arrêts stratégiques entre Cahors et Montcuq afin de capter les usagers situés à plus de 500 m d'un arrêt</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le PLUi ne possède pas d'outil réglementaire pour traduire cet objectif qui relève de la politique de transports en commun du territoire.</p>
<p>R.3. L'intérêt d'une liaison "express" entre Cahors - Cahors Sud et Montauban - Bressols sera à examiner au regard du niveau de desserte ferroviaire entre les gares de Cahors et Montauban-Bressols</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le PLUi ne possède pas d'outil réglementaire pour traduire cet objectif qui relève de la politique de transports en commun du territoire.</p>
<p><b>Objectif 2. Promouvoir et mettre en œuvre un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent</b></p>		

<p>P.3. Le développement urbain résidentiel envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec l'hypothèse de croissance explicitée ci-après et selon la répartition géographique indiquée par le tableau et les cartes ci-après.</p> <p>CA du Grand Cahors : 3800 à 4300 résidences principales entre 2016 et 2034, réparties ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 66% de la croissance sur le pôle urbain</li> <li>• 5% de la croissance sur les pôles d'équilibre</li> <li>• 9% de la croissance sur les pôles de service</li> <li>• 20% de la croissance sur les autres communes</li> </ul>	<p>Le PADD prévoit des fourchettes de production de logements sur le territoire selon différents secteurs. Il fixe des objectifs en termes de résidences principales, secondaires, de réhabilitation de logements vacants ou encore de répartition de la production de logements selon une hiérarchie des communes. La production de logements, envisagée pour le territoire du Grand Cahors est précisée dans les orientations stratégiques du PLH.</p> <p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p>	<p>Il est rappelé que le PLUi comme la collectivité ne possèdent juridiquement pas le moyen d'imposer qu'une construction soit une résidence principale ou une résidence secondaire. Le PLUi répond à ces objectifs du SCoT en termes de production globale de logements. Sa traduction réglementaire projette la réalisation de 2065 à 2671 logements à l'horizon du PLUi (programmation des secteurs de développement soumis à OAP, logements pouvant être produits au sein du potentiel de densification des zones urbaines, logements pouvant être produits par la mobilisation des constructions existantes pouvant changer de destination grâce à leur identification au règlement graphique). Cette production de logement correspond à la période des 10 ans du PLUi soit 2022-2032. Aussi, une analyse des logements construits entre 2016 et 2021 a été réalisée. Afin d'avoir des données fines, la base Si@adel a été exploitée, néanmoins celle-ci ne porte qu sur les données 2016, 2017, 2018 et 2019 au moment de la rédaction du présent rapport de présentation : entre 2016 et 2019, 643 logements ont été commencé (date réelle) sur le territoire du Grand Cahors. Cela signifie qu'entre 2016 et l'horizon du projet de PLUi 2032, le Grand Cahors projette une réalisation de 2677 à 3316 logements, soit la réalisation de 70,5% à 77,1% des logements 3800-4300 logements prévus par le SCoT entre 2016 et 2034. Comme prévu par le SCoT en P.4, la production de logements 2016-2021 et projetée par le PLUi représente un rythme inférieur à celui projeté par le SCoT mais ne dépassant jamais le rythme maximum autorisé.</p>
<p>P.4. Un rythme inférieur à la "fourchette basse" affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explications nécessaires dans leur rapport de présentation. Une répartition des logements à produire au sein des communes de chaque EPCI est précisée en fonction de leur statut (pôle urbain, pôle d'équilibre, pôle de service, communes des sites stratégiques, communes rurales). Une adaptation de cette répartition des logements à produire au sein des EPCI peut être envisagée dans le cadre d'un PLU intercommunal, d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), ou d'un PLUi valant PLH tout en étant attentif au respect de l'orientation générale d'organisation territoriale.</p>	<p>Le PADD prévoit des fourchettes de production de logements sur le territoire selon différents secteurs. Il fixe des objectifs en termes de résidences principales, secondaires, de réhabilitation de logements vacants ou encore de répartition de la production de logements selon une hiérarchie des communes. La production de logements, envisagée pour le territoire du Grand Cahors est précisée dans les orientations stratégiques du PLH.</p> <p><b>Objectif II.1 : Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 56-60% de la croissance sur le pôle urbain</li> <li>• 4-6% de la croissance sur les pôles d'équilibre</li> <li>• 10-12% de la croissance sur les pôles de service</li> <li>• 24-26% de la croissance sur les autres communes</li> </ul>	<p>Le PLUi prévoit une répartition de la production de logements produits par le PLUi (production totale comprenant les programmations des sites développement prévus par les OAP, le nombre de logements réalisables dans le potentiel de densification identifié des zones urbaines, et le potentiel de logements induits par les changements de destination autorisés en zones A et N du PLUi). Le PADD du PLUi recherche à s'inscrire en cohérence avec l'objectif affiché par le SCoT de polariser l'accueil des logements sur les communes pôles de l'armature territoriale, à proximité des aménités urbaines et des transports en commun. Néanmoins, comme prévu par la prescription P.4 du SCoT, le PLUi adapte cette répartition des logements à produire étant dans le cadre d'un PLUi intercommunal. Il s'agit de polariser l'accueil sur les pôles de l'armature tout en veillant à assurer un développement de</p>

		<p>l'ensemble des communes du territoire, en cohérence avec l'objectif de coopération et solidarité intercommunale édictés par l'orientation 0 du PADD du PLUi. De plus, l'analyse des nouveaux logements commencés entre 2016 et 2021 (données Sit@del disponibles : 2016 à 2019) montre une production de logements renforcée sur les pôles, que le projet de PLUi compense donc légèrement.</p> <p>Enfin, la production de la majorité des logements sur les communes pôles, recherchée par le SCoT et le PADD du PLUi, est assurée par le projet de PLUi : environ 66% des logements projetés sont situés dans les pôles de l'armature territoriale.</p>
<h2>2. Développer, diversifier l'emploi sur tout le territoire</h2>		
<h3>Objectif 3. Développer l'économie présentielle avec comme priorités le tourisme et les services à la personne</h3>		
<p>P.5. Favoriser le développement de la filière artisanale et de services</p>	<p>Le PADD souhaite renforcer le développement de la filière artisanale en permettant le maintien et le développement des activités présentes.</p> <p><b>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p>	<p>Le PLUi répond à cette ambition, et y associe une stratégie territoriale. Dans les centralités que sont les centres-bourgs et centres-villes du territoire (zones UA et UA1), ces activités sont autorisées et favorisées, tout comme dans les secteurs situés en continuité des centralités (UB). En revanche, dans les secteurs patrimoniaux (UH) et diffus (UN), seules les constructions nouvelles à destination d'habitation sont admises. Ces zones admettent toutefois le changement de destination vers d'autres destination pour valoriser le bâti existant. En parallèle, les activités artisanales (artisanat de service de la destination commerces et activités de services" et artisanat dit industriel de la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires") sont permises dans les zones d'activités existantes et projetées (1AUX et 2AUX) par le projet de PLUi. Enfin, le PLUi veille à assurer la pérennité des activités économiques isolées artisanales, repérées</p>

		par un zonage de STECAL Nx permettant les nouvelles constructions, l'évolution des constructions et les annexes dans le périmètre d'activité actuel de ces activités économiques.
P.6. Permettre l'implantation d'activités touristiques et de loisirs dès lors que ces structures favorisent le développement économique, et / ou pérennisent les exploitations agricoles et / ou valorisent les paysages et le patrimoine, sous réserve de ne pas impacter les sites naturels majeurs et de respecter les objectifs de préservation des continuités écologiques : réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, valorisation des productions agricoles locales, agro-tourisme, œnotourisme, etc.	<p>Le renforcement du tourisme est un objectif clé du PADD. Cette volonté veut être concrétisée sous réserve de la préservation de la qualité paysagère et en améliorant les infrastructures d'accueil déjà existantes. Les activités agricoles, viticoles et artisanales sont perçues comme des leviers d'un développement touristique valorisant ces activités.</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"-Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques notamment :</p> <p>.en préservant la qualité paysagère aux abords des sites et de leurs zones d'influence,</p> <p>en améliorant les infrastructures d'accueil (accès, stationnement, ...).</p> <p>-Développer l'œnotourisme, l'agritourisme et les diversifications d'activités autour des métiers agricoles et artisanaux."</p>	<p>Fort vecteur de développement économique du Grand Cahors, le tourisme est valorisé et ses enjeux sont intégrés par le projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mixité des fonctions dans les centralités urbaines UA, et UA1 ainsi que dans les secteurs plus résidentiels (UB) afin d'y favoriser le développement du tourisme et des unités d'hébergement,</li> <li>• valorisation et préservation des atouts paysagers du territoire (se référer aux justifications en la matière pour plus de détails : zone Ap, prescriptions graphiques assurant la préservation du patrimoine bâti et naturel, règles architecturales pour préserver l'identité des hameaux patrimoniaux et centre-bourgs...),</li> <li>• maintien et évolution mesurée de l'ensemble des campings existants pour développer l'offre d'hébergement sur le territoire, via un zonage de STECAL dédié Ntc,</li> <li>• intégration via un site de STECAL Nt ou NI des projets de loisirs ou de tourisme visant à développer ce secteur d'activité sur le territoire en cohérence avec le SCoT et le PADD du PLUi,</li> <li>• mise en place d'emplacements réservés pour répondre aux besoins de stationnements inhérents aux sites touristiques ou à la saison touristique,</li> <li>• valorisation du paysage local et des sites touristiques par l'aménagement de voies vertes et liaisons douces (emplacements réservés),</li> <li>• favorisation de la diversification agricole en lien avec le tourisme patrimonial et gastronomique avec la possibilité de réaliser en zones agricoles ET naturelles des sites de vente directe de production ou de réaliser la transformation et le conditionnement de la production, du</li> </ul>
P.7. Permettre le développement d'équipements touristiques structurants	<p>Le développement d'équipements touristiques structurants sont clairement identifiés dans les différents objectifs du PADD. Le document porte un regard particulier sur les sites touristiques emblématiques du territoire et leurs équipements.</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p>	

	<p>"-Porter une attention particulière aux sites emblématiques et principaux équipements touristiques (ainsi qu'à leurs abords). Ces éléments identitaires sont à la fois des outils de promotion touristique et des éléments facteurs d'attractivité pour la population permanente. Sont notamment pointés comme sites à enjeux de préservation et de valorisation : la Vallée du Lot et des ses affluents, le Lac Vert à Catus, la Plage aux Ptérosaures à Crayssac, le village et le site de Saint-Cirq-Lapopie, le site du Pech Merle, Cahors, ..."</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"-Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>.en préservant la qualité paysagère aux abords des sites et de leurs zones d'influence,</li> <li>.en améliorant les infrastructures d'accueil (accès, stationnement, ...).</li> </ul> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée (pédestres, VTT, équestres), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent.</li> <li>-Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot"</li> </ul>	<p>moment que ces activités restent liées et minoritaire par rapport à l'activité agricole de l'exploitation.</p> <p>L'équilibre entre développement touristique d'une part et préservation des continuités écologiques et du patrimoine naturel, bâti et paysager d'autre part et notamment assurer la l'application de règles restrictives de préservation au titre des prescriptions graphiques identifiées au plan de zonage (continuité écologiques, patrimoine naturel et paysager, patrimoine bâti).</p>
<p>P.8. Les secteurs préférentiels d'implantation pour d'éventuels projets d'hébergement touristiques avec forte capacité sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pôle urbain,</li> <li>- les pôles d'équilibre,</li> </ul>	<p>Le renforcement du tourisme sur le territoire (notamment par l'amélioration des infrastructures d'accueil) est identifié dans les objectifs du PADD selon la préservation de la qualité paysagère des sites concernés et de leurs alentours.</p>	

<p>- les secteurs en lien avec les principaux sites majeurs du territoire en termes touristiques (Vallée du Lot, Saint Cirq Lapopie, Grotte de Pech Merle, Plage aux Ptérosaures, Phosphatières, ...) :</p> <p>- les secteurs en lien avec les principaux flux d'entrée et sortie des mobilités touristiques</p> <p>Ces projets doivent miser sur la qualité et le respect du site et de l'environnement</p>	<p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"-Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques notamment :</p> <p>.en préservant la qualité paysagère aux abords des sites et de leurs zones d'influence,</p> <p>.en améliorant les infrastructures d'accueil (accès, stationnement, ...).</p> <p>[...]</p> <p>"Valoriser l'accès autoroutier au nord du territoire, en tant que porte d'entrée touristique : conforter et développer les activités existantes, permettre la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme."</p>	
<p>P.9. Améliorer qualitativement et quantitativement l'hébergement touristique de groupe (hôtels notamment) en complément de la poursuite de l'amélioration de l'offre globale en matière d'hébergement touristique marchand.</p>	<p>Le développement de l'offre d'hébergement touristique est identifié par le PADD autour de différentes modalités (hôtel, camping, gîte, camping à la ferme,).</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Développer les hébergements touristiques (hôtels, parcs résidentiels de loisirs, campings, ...)."</p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>"Permettre la diversification et le développement de nouvelles activités et filières émergentes comme par exemple l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à ferme, ...), la vente et la</p>	<p>Voir précédemment.</p>

	transformation des produits agricoles locaux, filière forêt-bois, ..."	
<p>P.10. Valoriser le potentiel touristique lié à l'itinérance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- chemins de Saint Jacques de Compostelle répertoriés et identifiés sur le territoire du SCoT : protéger en particulier les « zones tampons » liée au Label UNESCO (démarche en cours sur l'ensemble des chemins de Saint Jacques de Compostelle) et les abords des éléments constitutifs (sites, patrimoine, panoramas, points de vue ...) de ces chemins.</li> <li>- poursuivre la mise en œuvre du schéma de déplacement doux et d'itinérance sur la vallée du Lot avec notamment le développement et l'aménagement de la voie verte.</li> <li>- préserver les abords des chemins de randonnées et de la voie verte, ainsi que les panoramas et points de vue identifiés sur ces itinéraires.</li> </ul>	<p>Le PADD veut préserver et valoriser les espaces touristiques liés à l'itinérance, que cela soit les chemins de Saint-Jacques de Compostelle ou plus généralement l'ensemble des formes d'itinérance possibles.</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"-Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée (pédestres, VTT, équestres), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent.</p> <p>-Permettre l'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot."</p>	<p>Le PLUi participe à valoriser le potentiel touristique du territoire lié au tourisme vert et à l'itinérance en favorisant le développement d'itinéraires doux et voies vertes ou sentiers de randonnées, avec des emplacements réservés dédiés à des aménagements de liaisons et itinéraires doux, dont des sentiers de randonnée.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP thématique « Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle » permet de protéger et valoriser la section du GR65 qui concerne Cahors et Cieurac, en répondant aux attentes et exigences du classement UNESCO.</p>
<p>P.11. Améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation pour tous les publics. Une attention devra être portée aux services d'accompagnement (accessibilité, stationnement, signalétique, points d'eau, toilettes ...).</p>	<p>L'amélioration des conditions d'accueil et de fréquentation par tous est identifié comme un levier important dans le renforcement de l'activité touristique.</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Valoriser les sites emblématiques et les principaux équipements et sites touristiques notamment :</p> <p>-en améliorant les infrastructures d'accueil (accès, stationnement, ...)."</p>	<p>En favorisant le développement des hébergements touristiques et en intégrant la gestion du stationnement notamment (règles écrites et emplacements réservés), le PLUi participe à améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation pour le public.</p>

<p>P.12. Prévoir des accès en modes de déplacements doux aux principaux sites touristiques et de loisirs.</p>	<p>L'accès aux différents sites touristiques et de loisirs au travers de modes de déplacements doux est identifié sur plusieurs objectifs du PADD.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>-Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</p>	<p>Le PLUi participe à valoriser le potentiel touristique du territoire lié au tourisme vert et à l'itinérance en favorisant le développement d'itinéraires doux et voies vertes ou sentiers de randonnées, avec des emplacements réservés dédiés à des aménagements de liaisons et itinéraires doux, dont des sentiers de randonnée.</p>
<p>P.13. Préserver les abords des routes touristiques et des circuits de découverte (circuits d'intérêt touristique, notamment ceux identifiés dans les guides locaux), en particulier au niveau des entrées de villes et villages</p>	<p>La question des abords des routes touristiques est abordée par le PADD. Le document fait également mention de la problématique des entrées de villes et de villages selon une volonté d'amélioration qualitative.</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p>"Requalifier les entrées de ville (portes de l'agglomération cadurcienne) et de bourgs, de manière à ce que les silhouettes bâties présentent une image qualitative (gestion des transitions aux abords des enveloppes urbaines)."</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée (pédestres, VTT, équestres), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent."</p>	<p>Les éléments de traduction réglementaire visant à la préservation du patrimoine naturel, bâti et paysager du territoire (se référer aux justifications en la matière) contribuent directement à préserver les abords des axes et circuits touristiques du territoire. Les prescriptions graphiques assurant la préservation de parcs et jardins, arbres et alignements d'arbres ou éléments de patrimoine vernaculaire dans les villages, bourgs et hameaux participe à remplir cet objectif. A noter que les hameaux patrimoniaux, partie intégrante des circuits touristiques d'itinérance du territoire, sont préservés par un zonage dédié (et des règles adaptées) et un zonage Ap de protection sur leurs abords (fonction des enjeux et de la topographie).</p>

#### Objectif 4. Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire, un des piliers de l'économie locale

<p>P.14. Pour les documents d'urbanisme des communes du pôle urbain, des pôles d'équilibre, des pôles de services et pour les communes de l'aire urbaine : Un diagnostic agricole sera réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole. Les thèmes suivants seront particulièrement analysés afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le diagnostic du PLUi établit un diagnostic agricole du territoire afin de réaliser un état des lieux, considérer les évolutions connues par l'activité, et identifier les enjeux de l'agriculture sur le territoire. Ce diagnostic mobilise des données nationales et locales. Il intègre également des données fournies par la Chambre d'Agriculture 47, notamment sur la localisation des bâtiments agricoles, et des données et connaissances fournies directement par les acteurs du monde agricole, principalement les exploitants du territoire. En effet, un temps d'échange consacré au monde agricole a été réalisé dans le cadre de la participation et la concertation du public (se référer pour plus de détail au bilan de la concertation du PLUi). Les informations, connaissances, données et débats ont permis d'alimenter à la fois le diagnostic et le projet de traduction réglementaire afin notamment d'assurer que le zonage du PLUi permettra la réalisation des projets des exploitations.</p> <p>(Se référer à la partie diagnostic agricole du diagnostic territorial du PLUi).</p>
<p>P.15. Tout choix de développement urbain à l'échelle communale ou intercommunale devra être justifié au regard des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole et notamment par la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale.</p>	<p>L'intégration du développement urbain dans une logique de préservation des milieux agricoles est un élément clé du PADD à la fois dans le développement de projets urbains qualitatifs sur l'angle paysager et environnemental mais aussi dans un souci de ne pas perturber les activités agricoles.</p> <p><b>Objectif 1.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p>	<p>Les choix de traduction réglementaire du PLUi participent à la préservation des espaces agricoles, à la pérennisation de l'activité des exploitations et à la prise en compte des enjeux agricoles identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A noter qu'environ 95% du territoire est ainsi classé en zone naturelle ou agricole inconstructible pour tout autre activité que l'agriculture et la sylviculture (zones N, Np, Nj, A, Ap).</li> <li>• Le projet de PLUi classe 14 567 ha en zones agricoles (contre 11 600 ha aux documents d'urbanisme en vigueur).</li> <li>• Le PLUi s'est attaché à définir des changements de destination autorisés ne générant pas de conflit d'usage</li> </ul>

	<p>"-Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les espaces agricoles, naturels ou forestiers"</p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>"-Permettre les changements de destination dans les espaces agricoles lorsque cela ne compromet pas le maintien ou le développement de l'activité agricole et sous certaines conditions.</p> <p>-Prévenir les risques de conflits d'usage avec les activités agricoles."</p>	<p>potentiel avec la pratique agricole en ne retenant pas les constructions implantées à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLUi limite la consommation d'espaces potentiellement engendrée par le PLUi par rapport à la décennie passée, réduisant ainsi l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole et la préservation des terres.</li> </ul>
<p>P.16. En complément, le SCoT prescrit également de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les associations foncières pastorales (AFP) : landes calcicoles, pelouses sèches : se référer à la cartographie de protection des espaces naturels (chapitre 4 objectif 20)</li> <li>- Maintenir la vocation agricole des fonds de vallées, versants et crêtes identifiées par la charte du PNRCQ et cartographiés dans le Plan du Parc.</li> </ul>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Les éléments de préservation des continuités écologiques et les règles de préservation associées visent à assurer la préservation des landes et pelouses sèches du territoire (voir les justifications en la matière et l'évaluation environnementale pour plus de détails).</p> <p>En classant les fonds de vallées, versants et crêtes non urbanisés en zones A ou N, la vocation agricole de culture (A) ou pastorale (N) de ces espaces est préservée par le PLUi. Pour rappel, et de façon non exhaustive, il est à noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le PLUi, dès le PADD, fait le choix de préserver de toute urbanisation nouvelle les combes de Cahors,</li> <li>reconnaître l'urbanisation diffuse linéaire passée, souvent en lignes de crête, mais ne plus y autoriser de nouvelles constructions.</li> </ul>
<p>P.17. Un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 100 mètres sera mis en place autour des bâtiments d'élevage, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme). En ce qui concerne les sites d'exploitation classés ICPE, la largeur de cet</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le PLUi a veillé au respect des distances sanitaires vis-à-vis des exploitations dans les choix de développement urbain du territoire. Il est à considérer que ces distances s'appliquent réglementairement aux constructions indépendamment du PLUi (application du RSD et de la réglementation des ICPE).</p>

<p>espace inconstructible sera portée à 150 m autour des bâtiments d'élevage, et de leurs équipements de gestion des effluents.</p> <p>Un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 50 mètres sera identifié autour des chais viticoles et de leurs équipements de gestion des effluents (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme ; cette disposition ne s'applique pas pour les chais implantés au cœur des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux.</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres destinés à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront celles liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Ces périmètres pourront être adaptés en fonction des contraintes techniques et des contextes particuliers identifiés et expliqués par le rapport de présentation (diagnostic et explication des choix)</p>		
<p>P.18. A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme) un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur adaptée sera mis en place hors zone agricole. L'emprise de cet espace inconstructible peut être un écran de végétation (bosquet, haie arborée dense, merlon paysager, ...) permettant de gérer les « conflits de voisinage ».</p>	<p>La préservation d'espaces tampons est identifiée par le PADD comme un élément clé dans la constitution de projets urbains de qualité où les risques de conflits de voisinage sont limités.</p> <p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>"Préserver des « espaces tampons » ou « espaces de respiration » à proximité des espaces urbanisés pour éviter les risques de conflits de voisinage, notamment avec certaines activités."</p>	<p>Au sein des OAP, des dispositions sont prévues en limites de l'urbanisation avec les espaces agricoles comme naturels afin de préserver des espaces tampons (distances) ou des écrans végétalisés.</p>
<p>P.19. Les documents d'urbanisme locaux devront permettre de développer l'agritourisme. Les secteurs susceptibles d'accueillir des projets agritouristiques feront l'objet d'un zonage et d'une réglementation adaptés au vu de la prise en compte :</p>	<p>Le PADD identifie le développement de l'agritourisme et de l'œnotourisme comme un levier contribuant au renforcement de l'activité touristique.</p>	<p>Le PLUi participe au développement de l'agritourisme tout en veillant à la préservation de l'activité agricole, notamment avec la possibilité de points de vente à la ferme, sites de transformation ou conditionnement de la production. Cette disposition permet la valorisation touristique de la production des exploitations. Le PLUi</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des possibilités de développement de l'activité agricole, qui devra rester l'activité principale de la zone ;</li> <li>- De la sensibilité des paysages et des écosystèmes à proximité ;</li> <li>- Du patrimoine bâti.</li> </ul>	<p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"-Développer l'œnotourisme, l'agritourisme et les diversifications d'activités autour des métiers agricoles et artisanaux."</p>	<p>n'identifie pas de zone dédiée à un ou des projets d'agrotourisme dans la mesure où aucun projet n'a été porté à la connaissance de la collectivité dans le cadre de la concertation publique. A ce titre, des projets d'accueil touristique ont été remontés mais pas de projets liés à une exploitation agricole. En cohérence avec les critères définis voir la justification des STECAL) et le Code de l'urbanisme, le PLUi n'identifie pas de telle zone en l'absence de projet réel et justifiable.</p>
<p>P.20. Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites potentiels d'accueil de structures utiles à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le choix des sites ne devra pas compromettre le développement des activités agricoles ;</li> <li>- Les dispositions réglementaires pourront autoriser l'implantation de structures spécifiques : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées, ...);</li> <li>- La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et voirie devront être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.</li> </ul>	<p>Le PADD souhaite rendre les activités agricoles et viticoles pérennes notamment par la structuration de circuits courts en lien avec les éléments identifiés par le PAT du Grand Cahors.</p> <p><b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b></p> <p>"-Permettre la diversification et le développement de nouvelles activités et filières émergentes comme par exemple l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à ferme, ...), la vente et la transformation des produits agricoles locaux, filière forêt-bois, ...</p> <p>-Favoriser la mise en place de circuits courts de proximité (mode de commercialisation des produits agricoles s'exerçant soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire) afin de développer la valeur ajoutée des productions locales et de limiter le déplacement des marchandises et des habitants (en lien avec le Projet Alimentaire Territorial du Grand Cahors)."</p>	<p>En zones A, Ap et N, le projet de PLUi permet la réalisation de constructions de vente directe, transformation ou conditionnement sous réserve d'être le prolongement de l'activité agricole. Ces dispositions participent à favoriser l'agritourisme et les circuits courts sur le territoire.</p>
<p>R.4. Consulter les organismes en charge des installations à savoir, le point info installation et le service « installation » de la Chambre d'Agriculture lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>La réalisation du diagnostic agricole du PLUi a mobilisé le monde agricole afin de connaître ses besoins (se référer aux justifications précédentes, au diagnostic agricole et au bilan de la concertation du PLUi).</p>

d'identifier et de considérer les projets d'installation sur le territoire dans l'élaboration notamment du zonage.		
R.5. Se référer à la carte des enjeux agricoles du PADD	Pas de traduction dans le PADD.	La carte des enjeux agricoles du SCoT a été prise en compte dans la définition des enjeux agricoles du territoire du Grand Cahors.
R.6. Mettre en place un système collectif de gestion du foncier entre la SAFER et la Collectivité afin de constituer des réserves de foncier agricole pour assurer un accès à du foncier agricole adapté (mécanisable, de qualité suffisante, accès à l'eau...)	Le foncier agricole est identifié dans les objectifs du PADD notamment par le développement des réserves de foncier agricole.  <b>Objectif III.4 : Maintenir et développer une agriculture et une viticulture pérennes</b>  "Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles."	La traduction de cette recommandation du SCoT ne relève pas du PLUi.
R.7. Utiliser des Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique  Recourir aux Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) : instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.	Pas de traduction dans le PADD.	La traduction de cette recommandation du SCoT ne relève pas du PLUi.

## Objectif 5. Développer la formation

P.21. Permettre le développement des équipements existants et la création de nouveaux (enseignement supérieur, formation professionnelle etc...)

Le PADD souhaite développer les équipements de formation par le maintien des équipements déjà existants sur le scolaire et la formation professionnelle mais aussi par une affirmation des équipements de rang d'agglomération sur le pôle urbain, notamment en termes d'enseignement supérieur.

### Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité

"Permettre le maintien et le développement des équipements de proximité en s'appuyant sur le nouveau modèle d'organisation territoriale : au sein de toutes les communes sous réserve que cela complète et ne porte pas atteinte au maintien des équipements présents dans les pôles. La mutualisation des équipements à l'échelle des micro-bassins de vie sera favorisée.

Types d'équipements de proximité à conforter à l'échelle du Grand Cahors :

[...]

-enseignement : tous niveaux de scolarisation, formation professionnelle, ..."

"-Permettre le maintien et le développement des équipements de rang d'agglomération (crématorium, salles de spectacle, caserne de pompiers, déchetterie, enseignement supérieur, ...) en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et dans les autres communes lorsque la nature de l'équipement le justifie."

Le PLUi a défini, en cohérence avec le SCoT Cahors et Sud du Lot, une armature territoriale multipolaires reposant sur l'articulation du territoire autour de trois types de polarités : le pôle urbain, les pôles équilibre et les pôles de services. Le PADD et le projet de PLUi priorisent le développement urbain résidentiel sur ces pôles (Environ 66% du total de logements projetés par le PLUi sont situés sur ces communes pôles). En parallèle, le PLUi identifie également une approche complémentaire de la notion de centralité : les centre-bourgs et centres-villes, en distinction des espaces diffus et isolés. Afin d'assurer le maintien et le développement des commerces, services et équipements dans les centralités le PLUi réglemente les destinations des constructions et l'article sur la mixité fonctionnelle :

- les commerces, services et équipements sont autorisés sans condition dans les centralités que sont les centre-bourgs et centres-villes (UA1, UA) et les extensions immédiates (zones UB). A l'inverse, il s'attache à ne pas développer ces activités dans les secteurs isolés des hameaux (UH) et résidentiels diffus (UN) éloignés de ces centralités (seule l'évolution de l'existant est permise)..
- l'article régissant la mixité fonctionnelle des centralités des centre-bourgs et centres-villes (UA et UA1) et des extensions immédiates (zones UB) fixe des seuils de surface selon les activités et équipements en fonction de l'armature urbaine. Ces dispositions visent à faciliter les services, commerces et équipements de proximité dans toutes les communes, mais à réserver ces activités aux pôles du territoire lorsqu'elles sont de plus grande ampleur ou plus structurantes. Ainsi, par exemple, les commerces d'une surface de vente égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> sont nécessairement implantés sur le pôle urbain soit sur les communes de Pradines ou Cahors.

### Objectif 6. Développer de nouvelles filières et les activités économiques liées au numérique

P.22. Permettre l'installation de « télécentres » : privilégier leur implantation sur le pôle urbain, les pôles d'équilibre et les pôles de services et favoriser la mise en place de réseaux de « coworking » (espace de travail partagé) en lien avec les territoires ruraux.

Pas de traduction dans le PADD.

La traduction réglementaire du PLUi permet à la collectivité de répondre à cette prescription du SCoT. Néanmoins, le PLUi ne délimite pas de zone dédiée à des télécentres ou espaces de coworking, il s'attache à assurer la possibilité de réaliser de telles installations dans les centralités des pôles du territoire et dans les zones économiques.

### Objectif 7. Faciliter et encourager les activités industrielles et artisanales : s'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et de services de chaque bassin de vie et sur le maillage de l'ensemble des communes

P.23. # P.23. Le SCOT définit la stratégie économique du territoire et de chaque bassin de vie à partir d'une armature économique organisée sur la base du modèle de développement : pôle urbain (dont sites stratégiques), pôles d'équilibre, pôles de services, autres communes :

- des sites économiques de bassin d'intérêt régional ;
- des sites économiques d'intérêt « SCoT » et les sites économiques d'intérêt « bassins de vie »

La création ou l'extension de ZAE ((hors zones a vocation uniquement commerciale), est autorisée sur les sites repérés sur la carte ci-après et sur les sites présentés dans le tableau page suivantes.

L'analyse de la consommation d'espaces passée, 2009-2019 établit une consommation foncière à vocation économique de 34,12 ha sur la période soit une moyenne annuelle de 3,4 ha. Cela permet de projeter et estimer qu'entre 2016 et 2021 (soit avant le projet de PLUi), le territoire du Grand Cahors a mobilisé 17,1 ha pour le développement économique sur l'enveloppe de 137 ha identifiée par le SCoT pour la période 2016-2035.

Le PLUi identifie un développement économique de 87,5 ha différencié ainsi :

- 1,5 ha mobilisable en densification des zones économiques existantes,
- 73,8 ha de sites de projets en zones UX ou 1AUX soumis à OAP,

P.24. Le tableau de programmation ci-dessous indique le phasage de réalisation des ZAE (hors zones à vocation uniquement commerciale), et leur capacité foncière : cette programmation est à intégrer dans les documents d'urbanisme sur une échéance de 2 phases (exemple : un PLU approuvé en 2018 intégrera les phases 1 et 2 dans la définition des emprises des secteurs à vocation économique)

- 12,2 ha de foncier mobilisable à moyen ou long terme dans les zones à urbaniser différées.

Cela signifie que le territoire a réalisé et prévoit de mobiliser une enveloppe foncière économique des ZAE de 104,6 ha entre 2016 et 2032 (horizon des 10 ans du PLUi) sur l'enveloppe de 137 ha mobilisable au titre du SCoT entre 2016 et 2034. En ce sens, le projet de PLUi est compatible avec les objectifs du SCoT.

Le SCoT a pour objectif d'arrimer le rôle stratégique du Parc d'Activité de Cahors Sud, d'envergure régionale. Ce site économique stratégique est censé accueillir 73% du besoin foncier des 137 ha à mobiliser entre 2016 et 2034. Le projet de PLUi prévoit la traduction suivante :

- pour les zones urbaines économiques des ZAE (UX) le site de Cahors Sud représente 117 ha soit 38% des ZAE. Il s'agit de l'existant sur le territoire, le projet de Cahors Sud étant relativement récent et en réalisation.
- pour les secteurs de développement économiques des ZAE (zones à urbanisées à vocation économique 1Au et 2AU), 83% des secteurs de développement projetés par le projet correspondent au site de Cahors Sud.

Les secteurs de développement économiques 1AUX et 2AUX du projet de PLUi sont ainsi répartis, en lien avec les objectifs du SCoT, hors cas du Parc d'Activité de Cahors Sud exposé ci-dessus :

- 6 ha sur les Matalines (Catus et Crayssac) au SCoT, le PLUi prévoit 2,8 ha, une partie ayant été mobilisée avant le projet de PLUi (la zone existante représente 19,9 ha au plan de zonage UX) ;
- 6 ha sur la ZA Grands Camps (Merçuès et Espère) au SCoT. La zone existante représente 40,4 ha au plan de zonage (UX), le foncier prévu par le SCoT a été mobilisé avant l'arrêt du PLUi.
- 5 ha sur la ZA Les Serres (Cahors) au SCoT. Le PLUi ne prévoit pas d'extension sur cette zone, fortement développée ces dernières années.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>25 ha sur les autres ZAE hors Cahors Sud au SCoT. Le PLUi prévoit de mobiliser un foncier de 8,3 ha (zones AUX et 2AUX hors Cahors Sud).</li> </ul> <p>En résumé, le projet de PLUi s'attache à respecter les ambitions du SCoT de conforter en priorité la ZAE du Parc d'Activités de Cahors Sud. De plus, il veille à ne pas dépasser les enveloppes foncières prévues pour le développement des ZAE.</p>
<p>P.25. Aérodrome : Maintenir et développer une activité de loisirs/tourisme (aéronefs, ULM, parachutisme) et d'affaire :</p> <p>- Améliorer la desserte depuis la RD820.</p> <p>- Valoriser et aménager les espaces libérés à proximité des taxiway (suite à la modification de la servitude aéronautique et à la prise de connaissance du coût des investissements à réaliser pour développer cet équipement aéroportuaire) en lien avec le développement économique du parc d'activités : accueil notamment d'activités économiques liées à l'aéronautique.</p> <p>- Porter attention à la qualité paysagère des aménagements en particulier au niveau de l'accès depuis la RD 820 et aux abords de la piste.</p>	<p>Le soutien et l'accompagnement au développement de l'aérodrome est intégré dans le PADD.</p> <p><b>Objectif I.1 : S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire</b></p> <p>"Conforter les communes du site stratégique Cahors Sud : Cieurac, Le Montat et Fontanes accueillent des activités économiques et des équipements d'envergures régionale et locale, au-delà du bassin de vie du Grand Cahors : le parc d'activités économiques Cahors Sud, l'aérodrome et la gare de Fontanes-Lalbenque. Il convient de soutenir et d'accompagner le développement économique de ce site stratégique par une offre d'habitat adaptée."</p>	<p>Le PLUi identifie la zone de l'aérodrome au sein des zones urbaines afin de conforter le site existant et permettre la réalisation des aménagements nécessaires à ses activités. Les zones économiques le long de la RD820 sont régies par le règlement écrit qui s'attache à assurer un paysage urbain de qualité pour les zones économiques du territoire (nuancier pour les teintes de façade, prescriptions d'aménagements paysagers, implantation des visibilités des espaces techniques...).</p>
<p>P.26. Voie ferrée : permettre une valorisation de cette desserte ferroviaire en lien avec la gare de Lalbenque, et/ou en permettant la création d'un nouvel embranchement pour le parc d'activités.</p>	<p>La valorisation de la gare de Fontanes-Lalbenque est prise en compte dans les objectifs de mobilité du PADD selon une perspective du rayonnement des espaces d'activité du Grand Cahors sur des territoires extérieurs.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la</p>	<p>La valorisation de la desserte viaire est traduite par le développement prévu de ce site stratégique</p>

	<p>métropole toulousaine, notamment par les actions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>-Permettre le maintien ou la réhabilitation des haltes ferroviaires de Fontanes-Lalbenque et de Saint-Denis-Catus."</p>	
<p>P.26bis. Permettre le développement des activités extractives sous réserve de prendre en compte les objectifs de l'axe 4 relatifs à la préservation des paysages et des continuités écologiques et sous réserve de prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat</p>	<p>Le PADD intègre ces sensibilités paysagères, écologiques et sur la question de l'habitat dans le développement des activités extractives.</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>"Maintenir et développer les activités de carrières et les activités qui en découlent, sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."</p>	<p>Le PLUi prévoit un zonage Nc dédié aux activités de carrières et extractives (183 ha au plan de zonage) reposant sur les périmètres préfectoraux autorisant ces activités.</p>
<p><b>Objectif 8. Aménager qualitativement les zones d'activités économiques</b></p>		
<p>P.27. L'aménagement des sites d'activités doit répondre aux critères suivants :</p> <p>- Rechercher un objectif de qualité urbaine des zones économiques pour atténuer les impacts préjudiciables (paysage, environnement, ...) et contribuer au « marketing territorial » qui renforce l'attractivité du territoire,</p>	<p>L'intégration paysagère et environnementale des zones d'activités est un point important du PADD. La volonté qualitative édictée sur le SCoT se retrouve sur les objectifs du document en agissant sur l'environnement global des entreprises selon ce souci qualitatif. Plus généralement, l'organisation de mobilités plus durables et la mise en place d'une desserte numérique sur l'ensemble du territoire visent à répondre aux attentes du SCoT.</p>	<p>Le PLUi s'attache à rechercher une amélioration du paysage des ZAE du territoire visant à leur meilleure qualité urbaine, leur harmonisation à l'échelle du Grand Cahors et l'intégration paysagère des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les secteurs de développement économiques soumis à OAP avec des principes d'aménagements sur la desserte, l'intégration paysagère, la gestion des franges urbaines, les itinéraires doux...</li> </ul>

<p>- Repenser globalement les formes urbaines des zones d'activités économiques (zones artisanales, industrielles ou commerciales),</p> <p>- Aménager l'espace non plus en suivant une logique « routière » mais en organisant plutôt de véritables quartiers d'entreprises,</p> <p>- Intégrer les zones économiques dans l'environnement par un traitement particulier de la visibilité des enseignes depuis l'espace public, des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes,</p> <p>- Desservir les nouvelles zones économiques par les transports en commun ou alternatifs à la voiture individuelle,</p> <p>- Porter une attention particulière au traitement des franges des zones économiques (lien avec le cadre paysager environnant, cohabitation entre espaces économiques et résidentiels, co-visibilités ...),</p> <p>- Mener une approche énergétique (actions en faveur des économies d'énergie et potentiel de productions d'énergies propres) et hydrologique (maintien de la qualité de l'eau),</p> <p>- Prévoir une desserte numérique adaptée.</p>	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>-Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun."</p> <p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p> <p><b>Objectif III.2 : Agir sur l'environnement des entreprises</b></p> <p>"-Améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques :</p> <p>.En œuvrant pour des aménagements qualitatifs des zones, d'un point de vue paysager et environnemental (création d'espaces publics, maillage, traitement des franges, ...).</p> <p>.En veillant à la bonne insertion paysagère des bâtiments d'activités (traitement des abords des constructions, végétalisation, ...).</p> <p>-Favoriser les conditions de développement du télétravail."</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le règlement écrit, la collectivité a fait le choix d'aller relativement loin dans les prescriptions de volumétrie, architecturales et paysagères : nuancier des teintes de façade, interdiction des teintes de façade vives et tons blancs adaptés au paysage local, implantation des espaces techniques et de stationnement pour réduire leur visibilité depuis l'espace public, hauteurs des constructions règlementée selon le besoin de types d'activité, préservation d'espaces perméables et d'espaces végétalisés au sein de chaque unité foncière, application des principes du bioclimatisme, obligation d'assurer une isolation thermique renforcée ou une production d'énergies renouvelables, absence de contrainte visant à favoriser le développement des toitures photovoltaïques sur les bâtiments d'activité, préservation autant que possible de la végétation existante, remplacement des arbres détruits...</li> </ul>
--	--	---

	<p>"Favoriser la réduction de la consommation en énergies par :</p> <p>-l'organisation multipolaire favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacements,</p> <p>[...]</p> <p>-une implantation adaptée des constructions"</p>	
R.8. Se référer aux fiches « Paysages des zones d'activités »		Le PLUi intègre en annexe du règlement les préconisations d'aménagement et d'intégration des bâtiments activités du Lot.
<h3>3.Concilier croissance démographique, évolution démographique (vieillesse) et qualité de vie</h3>		
<p><i>Objectif 9. Réinvestir le centre-ville de Cahors et les centres-bourgs dans une approche globale</i></p>		
P.28. Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être établi : les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre	<p><b>Objectif 1.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>"Privilégier le renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants, changements de destination) tout en tenant compte des faisabilités techniques et financières, limiter les extensions urbaines (pôle urbain ...)"</p>	<p>Le projet de PLUi favorise le renouvellement urbain et la reconquête du bâti vacant ou qui n'est plus utilisé sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intégration d'un objectif de réhabilitation de 130 à 170 logements déduits du besoins en logements induit par le projet de développement,</li> <li>• mobilisation de constructions existantes dans les espaces naturels et agricoles par les changements de</li> </ul>

<p>R.9. A travers la traduction réglementaire des documents d'urbanisme, favoriser la reconquête du bâti vacant pour toutes vocations : logement, notamment locatif, commerce, milieu associatif, offre culturelle, artisanat (sous réserve de prise en compte des nuisances et risques) ...</p>	<p>Le PADD indique cette volonté de lutte contre la vacance, notamment en centres-villes et centres-bourgs.</p> <p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p> <p>"Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs"</p>	<p>destination, permettant de créer du logement en renouvellement de l'existant,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au sein des sites de développement soumis à OAP, sont identifiés des sites de renouvellement urbain (22,3 ha).</li> </ul> <p>En parallèle, plusieurs éléments viennent favoriser la mobilisation des constructions existantes au sein des zones urbaines : changement de destination autorisé systématiquement, aménagements de liaisons douces et espaces de stationnement dans les bourgs et centres-villes favorisant l'attractivité de ces secteurs (OAP, emplacements réservés) à, maintien des activités de proximité et mesures de mixité fonctionnelle pour développer l'activité de ces centralités urbaines des villes et villages du territoire, aménagements d'espaces publics améliorant la qualité urbaine et participant à favoriser les projets privés de réhabilitation et reconquête du bâti (OAP et emplacements réservés).</p>
<p>R.10. Réinvestir certaines bâtisses de centres-bourgs à destination des personnes âgées en lien avec le vieillissement de la population</p>	<p>La question du vieillissement et de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées est intégrée dans le PADD au travers de deux objectifs : la prise en compte des besoins spécifiques de ces populations en termes de logements et la réhabilitation de l'habitat.</p> <p><b>Objectif II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</b></p> <p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p> <p>"-Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes :</p> <p>.favoriser l'adaptation/extension des logements existants en vue de l'accueil de personnes âgées tout en favorisant la solidarité intergénérationnelle"</p>	<p>Le PLUi n'intègre pas de projet connu à ce stade. Néanmoins, les règles de mixité fonctionnelle et favorisant l'implantation d'équipements dans les centres-bourgs et centres-villes permettent de répondre à cette recommandation du SCoT.</p>

<p>R.11. Réfléchir aux opportunités pour les collectivités d'acquérir du bâti vacant et/ou en ruine afin de recréer dans les centres-bourgs des espaces libres, des jardins, etc.</p>	<p>La question du renouvellement urbain est prise en compte dans le PADD.</p> <p><b>Objectif II.2 : Conforter l'habitat en priorité dans les centralités</b></p> <p>"Maintenir et renforcer la vitalité des centres-villes et centres-bourgs, en privilégiant le développement de l'urbanisation (en extension et densification) et le renouvellement urbain."</p>	<p>Le PLUi prévoit des emplacements réservés dans les bourgs afin de réaliser des espaces publics.</p>
<p>P.29. Le SCoT fixe les objectifs de sortie de vacance suivants :</p> <p>Grands Cahors - Objectif de sortie de vacance à l'horizon 2034 : 235 à 300 logements sur l'horizon du SCoT</p> <p>Cette prescription pourra se traduire par la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), et/ ou d'outils d'accompagnement (type OPAH, FIG...).</p> <p>CA du Grand Cahors : poursuivre la démarche de reconquête du centre ancien de Cahors, étendre et adapter celle-ci à d'autres secteurs du territoire intercommunal.</p>	<p><b>Objectif II.1 Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain</b></p> <p>130 à 170 logements vacants au minimum seront réhabilités à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années.</p>	<p>Le projet de PLUi prévoit le réinvestissement de 130 à 170 logements vacants sur la période du PLUi, un objectif cohérent avec l'ambition du SCoT et du PLH.</p>
<p>R.12. Le SCoT recommande des objectifs de sortie de vacance pour les pôles du territoire</p>		<p>Le PLUi répond à l'ambition de favoriser la réhabilitation de logements vacants : objectif de réhabilitation réduisant le besoin en logements et conditions et projets favorisant l'attractivité des centre-anciens concentrant la majorité des logements vacants (voir précédemment). Néanmoins, il est rappelé que PLUi ne représente pas un levier direct pour la réhabilitation des logements vacants. La collectivité du Grand Cahors mène en parallèle du PLUi une politique en faveur de la mobilisation de ces logements vacants ou dégradés (se référer au diagnostic territorial du PLUi).</p>
<p>R.13. Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions de type Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant la typologie des logements et opérations attendues</p>		

<p>R.14. Améliorer la performance énergétique des bâtiments réhabilités</p>	<p>La vétusté du parc de logements existant est un élément clairement identifié par le territoire et la consommation énergétique liée est un élément pris en compte selon une stratégie globale portée par des considérations à la fois sociales et environnementales.</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p> <p>"la réhabilitation thermique du parc existant et la construction de logements plus performants d'un point de vue énergétique"</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce premier objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• il est imposé aux constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> <li>• dans l'ensemble des zones du PLUi, le règlement écrit veille à favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur toiture, qui ne sont jamais proscrits. Cette règle du PLUi participe directement à réduire la consommation énergétique des bâtiments en les poussant à mobiliser leur propre production d'énergie.</li> </ul>
<p>R.15. Il sera également opportun de mettre en place toute action ou outil permettant la mise en œuvre de cet objectif notamment dans le cadre d'une démarche globale de revitalisation des centre- bourg et centre-ville. Exemple de démarches à décliner ou adapter sur le territoire du SCoT : OPAH- RU de Cahors, démarche ENERPAT à Cahors</p>		<p>Cette recommandation ne correspond pas aux possibilités réglementaires du PLUi.</p>
<p>P.30. Sur l'ensemble des communes, accompagner le réinvestissement des bourgs par des aménagements urbains : intervention sur l'espace public, création d'espaces collectifs, création d'espaces verts, ...</p>		<p>Le PLUi prévoit un réinvestissement des bourgs et de développer leur attractivité :</p>

<p>R.16. Recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou aux emplacements réservés afin de recomposer les centres-bourgs</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• préservation de la morphologie ancienne et de l'architecture traditionnelle, garante du cadre de vie et de la spécificité de ces tissus,</li> <li>• mise en places d'emplacements réservés pour la réalisation d'espaces publics, de liaisons douces favorisant la mobilité dans les bourgs, d'espaces de stationnement pour faciliter l'accès aux bourgs et leurs commerces</li> <li>• dans les sites de développement soumis à OAP en continuité des bourgs, les OAP prévoient des principes d'aménagement veillant à l'aménagement des franges de l'urbanisation, la création d'espace vert minéral ou verts public ou communs, des liaisons douces pour assurer la connexion avec les quartiers existants...</li> </ul>
<p>R.17. Proposer des espaces publics de respiration (petits espaces « agricoles » en milieu urbain tels que jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales, mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations ...)</p>	<p>Le PADD évoque la mise en place d'espaces tampons ou de respiration en milieu urbain organisés autour de différentes activités.</p> <p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>"Préserver des « espaces tampons » ou « espaces de respiration » à proximité des espaces urbanisés pour éviter les risques de conflits de voisinage, notamment avec certaines activités."</p>	
<p>P.31. Dans le cadre du réinvestissement des centres villes et centres-bourgs, intégrer une nécessaire réflexion sur l'accessibilité et les mobilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porter une attention particulière à l'accessibilité des bourgs pour les personnes âgées les personnes à mobilité réduite</li> <li>- Organiser les mobilités dans et autour des bourgs en réfléchissant l'organisation des déplacements routiers (sens de circulations,</li> </ul>	<p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p> <p>"Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-développer des opérations d'aménagement de logements et d'hébergement adaptés,</li> </ul>	<p>Le projet de PLUi prévoit des emplacements réservés visant à améliorer la desserte et l'accessibilité du territoire et dans les bourgs (se référer à la justification des emplacements réservés).</p>

<p>passages de poids lourds ...) et en développant les aménagements en faveur des piétons et cycles.</p>	<p>-favoriser l'adaptation/extension des logements existants en vue de l'accueil de personnes âgées tout en favorisant la solidarité intergénérationnelle,</p> <p>-créer une offre entre logement classique et maison de retraite. "</p> <p><b>Objectif 1.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</p> <p>Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun.</p> <p>Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parkings-relais, notamment à Cahors.</p> <p>Améliorer l'offre de stationnement dans les centres-villes et centre-bourgs et l'offre spécifique pour l'accueil touristique (principaux sites touristiques, aires de camping-car...).</p> <p>Anticiper les besoins en bornes électriques et hydrogènes.</p> <p>Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</p> <p>Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</p>	
--	---	--

<p>R.18. Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants dans le parc ancien et encourager les constructions écologiques, conformément aux réglementations thermiques en vigueur et en prenant en considération les sensibilités patrimoniales.</p>	<p>La vétusté du parc de logements existant est un élément clairement identifié par le territoire et la consommation énergétique liée est un élément pris en compte selon une stratégie globale portée par des considérations à la fois sociales et environnementales. Le PADD souhaite agir sur cette question en édictant à la fois la réhabilitation du parc actuel mais aussi par la construction de logements plus efficaces tout en prenant en considération les sensibilités patrimoniales.</p> <p><b>Objectif IV.5 : Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</b></p> <p>"Favoriser la réduction de la consommation en énergies par :</p> <p>-la réhabilitation thermique du parc existant et la construction de logements plus performants d'un point de vue énergétique"</p> <p><b>Objectif I.2 : Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</b></p> <p>"de préserver et valoriser les éléments architecturaux et la diversité du patrimoine bâti, notamment dans les hameaux patrimoniaux * tout en donnant la possibilité de faire évoluer le bâti pour l'adapter aux besoins des habitants d'aujourd'hui."</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce premier objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• il est imposé aux constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> <li>• dans l'ensemble des zones du PLUi, le règlement écrit veille à favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur toiture, qui ne sont jamais proscrits. Cette règle du PLUi participe directement à réduire la consommation énergétique des bâtiments en les poussant à mobiliser leur propre production d'énergie. Afin de considérer les enjeux patrimoniaux, le PLUi prévoit de limiter la surface des toitures photovoltaïques dans les secteurs de préservation établis autour des Monuments Historiques.</li> </ul>
--	--	--

*Objectif 10. Prendre en compte les évolutions des modes de vie et des désirs d'habiter / Organiser l'offre d'habitat pour répondre aux besoins actuels et futurs*

<p>P.32. Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun (moins de 300 mètres des points d'arrêt), les commerces, les services et les équipements.</p>		<p>Les OAP établies sur les secteurs de développement résidentiel U et AU soumis à OAP des pôles urbains, situés à proximité des services, équipements, commerces et transports en commun, prévoient l'aménagement d'opérations de logements collectifs.</p>
<p>P.33. Pour les communes du pôle urbain et des pôles d'équilibre, les documents d'urbanisme locaux et les Programmes Locaux de l'Habitat intégreront des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés en accord avec les bailleurs sociaux.</p>	<p>Le PADD intègre les objectifs de production de logements sociaux du SCoT en lien avec les objectifs du PLH sur le pôle urbain et les pôles d'équilibre, tel qu'édicté par le SCoT.</p> <p><b>Objectif II.3 : Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</b></p> <p>"Favoriser le développement du logement social, en priorité dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre et de services et, en cohérence avec les objectifs du PLH du Grand Cahors et adapter l'offre en tenant compte des besoins des personnes âgées et des personnes seules (typologie des logements)."</p>	<p>La collectivité soutient le développement du logement social par le biais de subventions et les garanties d'emprunt. Accompagner les porteurs de projets est suffisant car la mise en place d'une servitude de mixité sociale serait contre-productive. En effet, le contexte actuel est compliqué pour les bailleurs sociaux (prix des matériaux, pénurie artisans) et rend les équilibres d'opérations difficile à atteindre. Ainsi, naturellement, lorsque les bailleurs prennent part à une opération, c'est pour produire une part significative de logements sociaux (au moins 8 à 10) ce qui exclut les opérations de "petites tailles".</p> <p>Il faut rappeler que les chiffres de production de logements sociaux sont respectés par le PLH 2018-2024. L'objectif de référence que porte le PLH en matière de diversification de l'habitat par la production publique se situe à 360 logements en 6 ans. Le développement de cette offre est très largement porté par la production HLM. En outre, la production de logements sociaux ne repose pas uniquement sur la construction neuve. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration pèsent dans la production (29% des opérations livrées /en cours/programmées depuis 2016).</p> <p>Dans le cadre du PLH, la collectivité est attentive à la diversité des besoins notamment dans les OAP de plus d'1 hectare. Elle est associée à la définition de l'opération pour s'assurer de la conformité avec l'OAP. Elle s'assure aussi que la programmation corresponde aux besoins en matière de produits habitat : locatif privé, public, accession privé et sociale, typologie des logements.</p>

<p>R.19. Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux rencontrer les bailleurs sociaux pour analyser la faisabilité d'une opération de logements à caractère social.</p>		<p>Des échanges avec les opérateurs ont eu lieu durant l'élaboration du PLUi.</p>
<p>R.20. Pour favoriser la production de logements sociaux, l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mis en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.</p>		<p>Voir ci-avant</p>
<p>P.34. Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP devront traiter des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...</li> <li>- Diversité de taille des parcelles</li> <li>- Implantation sur les parcelles</li> <li>- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...</li> <li>- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.</li> <li>- Programmation urbaine avec un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser</li> </ul>		<p>Le PLUi assure la programmation de 2065 à 2671 logements afin de répondre aux besoins de développements et ambitions démographiques du territoire intercommunal du Grand Cahors. Une diversité de l'offre est assurée dans cette production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements à produire dans les secteurs de développement urbain des OAP cumulant des projets urbains denses avec une typologie de logements diversifiée et des projets plus ruraux avec une offre d'habitat individuel,</li> <li>• Objectifs de résorption de la vacance à hauteur de 130 à 170 logements à l'horizon du PLUi, permettant de proposer une offre concentrée dans l'habitat ancien et les centralités des communes,</li> <li>• Offre résidentielle permise par la mobilisation du potentiel de densification ponctuel (dents creuses et division parcellaires) permettant d'offrir des modes d'habiter au plus près des aménités urbaines.</li> <li>• Offre d'habitat permise par l'identification de 329 changements de destination en mobilisant des constructions déjà existantes sur le territoire, et permettant une offre différente et complémentaire à l'offre en milieux urbains.</li> </ul> <p>En parallèle, les OAP s'attachent à assurer une offre diversifiée en proposant des typologies d'habitat différentes. C'est notamment le cas dans les secteurs de développement soumis à OAP du pôle</p>

		<p>urbain Pradines et Cahors) où l'enjeu du développement de l'offre en habitat collectif est important.</p> <p>Le PLUi assure un phasage de l'urbanisation et donc de la production de logements sur le territoire à la fois à travers les OAP (qui prévoient des phases d'urbanisation) et le zonage (les zones à urbaniser sont réparties entre des zones à urbaniser 1AU ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi et des zones à urbaniser différée 2AU dont l'urbanisation est conditionnée à l'évolution future du PLUi).</p>
<p>P.35. Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et maisons de village, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs ...</p>	<p>Le PADD intègre la modération de la consommation foncière au travers d'objectifs fixés selon la consommation passée et selon le souci de la qualité du bâti, devant être intégré de manière harmonieuse avec les formes urbaines traditionnelles.</p> <p><b>Objectif I.4 : Modérer la consommation foncière</b></p> <p>"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"</p> <p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>"Elaborer les nouveaux projets urbains en s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles."</p>	<p>Le PLUi traduit des formes de logements diversifiées à travers les OAP. Ces OAP s'attachent également à respecter les objectifs de densité du SCoT (voir la justification des OAP dans le présent document). De façon générale, les développements urbains sont moins consommateurs d'espaces puisque le PLUi réduit la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée (voir le bilan de la consommation d'espaces du PLUi dans le présent document).</p>
<p>P.36. Les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat apporteront des réponses au logement de populations spécifiques :</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le PLUi veille à être cohérent avec le PLH du Grand Cahors.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation et propositions visant à adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées,</li> <li>- Evaluation et propositions pour l'accueil des personnes en situation de handicap,</li> <li>- Evaluation et propositions pour le logement des étudiants sur le pôle urbain,</li> <li>- Evaluation et définition d'un objectif de création de logements pour les saisonniers d'ici 2034.</li> </ul>		
<p><b>Objectif 11. Adapter le niveau d'équipements, de commerces et de services dans une démarche de proximité à l'échelle de chaque bassin de vie</b></p>		
<p>P.37. Les équipements seront planifiés pour répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population au regard du scénario de croissance démographique envisagé par le SCoT à horizon 2034.</p>	<p>Le PADD articule les volontés du SCoT en termes d'ossature territoriale avec un déploiement interne prenant en compte cette hiérarchie. Les volontés d'équilibre et de mutualisation des équipements sont intégrées.</p>	<p>Le PLUi veille à assurer une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines notamment des centralités (centres-bourgs et centres-villes) dans les zones UA, UA1 et UB (se référer à la justification des règles des zones urbaines). A ce titre, les services et équipements publics y sont autorisés afin de pouvoir répondre aux besoins. Dans les OAP stratégiques, les orientations prévoient également une mixité des fonctions urbaines visant à favoriser l'accès aux services et équipements pour les habitants.</p>
<p>P.38. Le SCoT préconise le développement d'un bon niveau de service de proximité, en s'appuyant sur l'armature suivante (Cf. tableau). Les communes veilleront à maintenir et développer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. Les équipements seront idéalement mutualisés.</p>	<p><b>Objectif II.4 : Conforter et développer les équipements de proximité</b></p> <p>"Permettre le maintien et le développement des équipements de proximité en s'appuyant sur le nouveau modèle d'organisation territoriale : au sein de toutes les communes sous réserve que cela complète et ne porte pas atteinte au maintien des équipements présents dans les pôles. La mutualisation des équipements à l'échelle des micro-bassins de vie sera favorisée."</p>	<p>De plus, afin de répondre aux besoins identifiés par les communes et la collectivité, des emplacements réservés pour des services et équipements publics ou d'intérêt général ont été établis au règlement graphique du PLUi</p> <p>Le PLUi a défini, en cohérence avec le SCoT Cahors et Sud du Lot, une armature territoriale multipolaires reposant sur l'articulation du territoire autour de trois types de polarités : le pôle urbain, les pôles équilibre et les pôles de services. Le PADD et le projet de PLUi priorisent le développement urbain résidentiel sur ces pôles (environ 66% du total de logements projetés par le PLUi sont situés sur ces communes pôles). En parallèle, le PLUi identifie également une approche complémentaire de la notion de centralité : les</p>

		centre-bourgs et centres-villes, en distinction des espaces diffus et isolés. Afin d'assurer le maintien et le développement des commerces, services et équipements dans les centralités le PLUi réglemente les destinations des constructions et l'article sur la mixité fonctionnelle. L'article régissant la mixité fonctionnelle des centralités des centre-bourgs et centres-villes (UA et UA1) et des secteurs plus résidentiels (UB) fixe des seuils de surface selon les activités et équipements en fonction de l'armature urbaine. Ces dispositions visent à faciliter les services, commerces et équipements de proximité dans toutes les communes, mais à réserver ces activités aux pôles du territoire lorsqu'elles sont de plus grande ampleur ou plus structurantes.
P.39. Le SCoT conforte l'intérêt du territoire pour un projet d'Établissement de Réinsertion Active avec une implantation à Sauzet.		
P.40. Valoriser et adapter l'armature commerciale existante  - en respectant les localisations du tableau ci-dessous pour l'implantation préférentielle de la création de nouveaux commerces  - en permettant l'extension ou l'adaptation des équipements commerciaux existants à la date d'approbation du SCoT		Comme justifié précédemment avec le SRADDET, le PLUi s'attache à préserver l'armature commerciale existante en assurant dans les zones urbaines la possibilité d'évoluer.  Il assure une cohérence avec le SCoT de la mixité fonctionnelle en fonction du statut des communes dans l'armature commerciale. L'article régissant la mixité fonctionnelle fixe des seuils de surface selon les activités et équipements en fonction de l'armature urbaine. Ces dispositions visent à faciliter les services, commerces et équipements de proximité dans toutes les communes, mais à réserver ces activités aux pôles du territoire lorsqu'elles sont de plus grande ampleur ou plus structurantes. Ainsi, par exemple, les commerces d'une surface de vente égale ou supérieure à 1000 m <sup>2</sup> sont nécessairement implantés sur le pôle urbain soit sur les communes de Pradines ou Cahors.
P.41. Cette adaptation de l'armature commerciale devra veiller d'une part à :  - Diversifier l'offre commerciale en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et éventuellement en continuité des espaces urbains existants sous réserve de respecter les coupures d'urbanisation et les objectifs relatifs aux entrées de ville (cf. OBJECTIF 18 : #P.80) - De maintenir et de permettre la mutation et le développement des commerces existants, - Travailler à la complémentarité des grandes surfaces et du commerce de proximité		En dehors des enveloppes urbaines des zones urbaines, les implantations commerciales ne sont permises que dans les ZAE à vocation commerciale ou mixte, dont le développement s'inscrit systématiquement en continuité de l'existant.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité, notamment touristique, de la vallée du Lot par une offre commerciale adaptée et diversifiée</li> <li>- Encourager le réinvestissement des rez-de-chaussée pour l'implantation de nouvelles activités</li> <li>- Favoriser l'implantation d'activités artisanales dans les centres comme valorisation du savoir-faire local et vectrices d'attractivité</li> <li>- Renforcer le centre-ville et les centre bourg (Cf. #P.40)</li> <li>- Identifier les besoins à venir en matière d'offre commerciale au regard des perspectives démographiques</li> <li>- Mener une stratégie commerciale prenant en compte l'influence de Montauban et Caussade (pour le bassin de Montcuq)</li> <li>- Mener une stratégie commerciale prenant en compte l'influence de Fumel (pour le bassin de Prayssac – Puy l'Evêque - Luzech)</li> <li>- De conforter le pôle d'équilibre de Limogne-en-Quercy et de l'affirmer à l'échelle du bassin de vie comme pôle relais du commerce de proximité</li> <li>- Renforcer les équipements commerciaux structurants sur le pôle urbain (Cf. carte ci-dessous) en étant attentif à la requalification de l'entrée sud.</li> </ul>		
<p>P.42. Cette adaptation de l'armature commerciale devra veiller d'autre part à réinvestir les centralités par le commerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'implantation commerciale dans les centres</li> <li>- Délimiter des secteurs centraux favorisant le commerce</li> <li>- Favoriser le réinvestissement des locaux commerciaux vacants (mobiliser les outils à disposition dans les PLU : périmètre de protection du commerce ...)</li> </ul> <p>et à contraindre les implantations commerciales hors centre :</p>	<p>Le PADD prend en compte cette volonté de dynamiser les centralités sur la question commerciale. Le document prend compte de ce double levier : à la fois de dynamiser les services de centralité tout en limitant les implantations commerciales hors centralités.</p> <p><b>Objectif III.1 : Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</b></p> <p>"-Favoriser la mixité des fonctions en confortant les activités au sein des centres-villes et centres-bourgs, et des espaces urbanisés à vocation résidentielle ayant</p>	<p>Voir les éléments de justification précédents sur cette thématique et les justifications du règlement des zones du PLUi.</p> <p>Le projet de PLUi répond à ces ambitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mesures du règlement favorisant la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs et centres-villes (UA, UA1) et dans les secteurs plus résidentiels (UB). Afin de considérer les différents pôles du territoire, les implantations commerciales sont permises sous condition de respecter les prescriptions du règlement : celles-ci visent à favoriser l'implantation des commerces structurants dans les pôles de l'armature territoriale et assurer en même temps l'implantation de commerces de</li> </ul>

<p>- Déterminer les secteurs où un développement commercial en extension du tissu bâti existant pourrait être envisageable en recherchant la mixité urbaine</p> <p>- Prohiber la vocation commerciale en dehors des zones précédemment citées</p>	<p>vocation à être restructurés, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage des lieux habités.</p> <p>-Maintenir et dynamiser les services et commerces de proximité dans les centralités (centres-villes et centres-bourgs et et des espaces urbanisés à vocation résidentielle ayant vocation à être restructurés) en préservant la diversité de l'offre.</p> <p>-Limiter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones commerciales existantes ou futures."</p>	<p>proximité dans les villages et bourgs des communes rurales (implantations commerciales réglementée selon la surface de vente et l'armature - se référer aux justifications précédentes et à la justification des règles des zones urbaines pour plus de détails).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les tissus résidentiels diffus UN et les hameaux patrimoniaux isolés UH, le règlement ne permet pas de nouvelles implantations commerciales dans des constructions neuves, pour limiter la diffusion du commerce, mais admet des changements de destination pour valoriser du bâti existant et du patrimoine</li> </ul> <p>Ainsi, le PLUi traduit réglementairement ces objectifs et ambitions du SCoT de mixité fonctionnelle et recentralisation des implantations commerciales.</p>
<p>R.21. Le SCoT préconise des fonctions commerciales différenciées selon l'armature territoriale.</p>		
<p><b>Objectif 12. Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p>		
<p>P.43. Permettre le développement de la desserte très haut débit par fibre optique des zones d'activités économiques (existantes à réaménager et futures) et des équipements de superstructures, en créant à minima les conditions pour que ces secteurs soient facilement raccordables à une desserte très haut débit.</p>	<p>La volonté de déployer le numérique sur le PADD répond à l'objectif global d'attractivité de tout le territoire.</p> <p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p>	<p>Le PLUi n'intervient pas directement sur le déploiement de la desserte numérique du territoire. A noter qu'il ne contraint pas les objectifs du SCoT : la desserte très haut débit des Offices de Tourisme ou la création de télécentre sur les pôles du territoire est possible au regard de la traduction réglementaire du PLUi.</p>
<p>P.44. Prévoir le développement de la desserte très haut débit des Offices de Tourisme et principaux sites touristiques</p>	<p>La volonté de déployer le numérique sur le PADD répond à l'objectif global d'attractivité de tout le territoire, y compris à des fins touristiques.</p>	

	<p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p>	
<p>P.45. La création de « télécentres » se fera sur le pôle urbain, les pôles d'équilibres ou pôles de services avec une desserte numérique en très haut débit. La création de ces « télécentres » veillera à privilégier la reconquête de locaux vacants au sein des centre- bourgs et centre-ville.</p>	<p>Le PADD entend déployer le numérique sur l'ensemble du territoire et pour tous les publics.</p> <p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p>	
<p>P.46. Prévoir le développement de l'habitat en priorité sur les secteurs présentant une desserte numérique adaptée</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD</p>	<p>En privilégiant le développement urbain comme explicité ci-dessous, le projet de PLUi participe à cet objectif du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires au sein des tissus urbains existants, desservis,</li> <li>• priorisation du développement urbain (U et AU soumis à OAP) dans les centralités, secteurs les mieux desservis.</li> <li>• Développement économique ciblé sur les zones d'activités intercommunales existantes ou en continuité immédiate.</li> </ul>
<p>P.47. Préalablement à la réalisation de tous travaux d'infrastructure, étudier la pertinence de mettre en place des fourreaux vides afin d'y installer à terme la fibre optique, après concertation avec le maître d'ouvrage du SDTAN et en cohérence avec ce SDTAN en particulier pour les sites et équipements prioritaires identifiés par bassin de vie.</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD</p>	<p>Cette prescription n'est pas traduisible dans un PLUi.</p>
<p>P.48. Repérage des points hauts pour les communes du secteur prioritaire / déploiement de la 4G en lien avec le réseau fibre optique existant ou futur .</p>	<p>Le PADD entend déployer le numérique sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>Cette prescription n'est pas traduisible dans un PLUi.</p>

	<p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p>	
<p>R.22. L'amélioration de la desserte numérique du territoire doit créer les conditions de développement des équipements et des installations liés aux activités de E-santé, de E-services ...</p>	<p>Le déploiement du numérique sur le territoire est souhaité sur le PADD au travers de l'idée de favoriser ses usages sur tout le territoire et pour tous les publics.</p> <p><b>Objectif I.6 : Améliorer la desserte numérique du territoire</b></p> <p>"Améliorer et faciliter la desserte numérique dans les secteurs urbains et ruraux."</p>	<p>Cette prescription n'est pas traduisible dans un PLUi.</p>
<p><b>Objectif 13. S'engager vers une mobilité durable</b></p>		
<p>P.49. Lier les choix d'habitat et offre de transport urbain : sur le pôle urbain privilégier le développement urbain et la densification du tissu urbain autour des points d'arrêt des lignes structurantes du transport urbain. Limiter les déplacements pendulaires en favorisant l'implantation de nouvelles zones d'urbanisation à proximité des zones d'emplois et des réseaux de transport collectif lorsqu'ils existent, et notamment ceux qui proposent un niveau d'offre performant (temps de parcours, fréquence, amplitude).</p>	<p>Le PADD prévoit de densifier les espaces urbanisés par le renforcement de la desserte de transports en commun dans l'idée de favoriser des choix d'habitat disposant d'offres de transports collectifs à proximité.</p> <p><b>Objectif I.3 : Promouvoir des projets urbains de qualité</b></p> <p>"Favoriser la qualité de vie dans les espaces habités en s'appuyant sur la desserte en transports en commun, lorsqu'elle existe, sur la présence des espaces verts et sur l'offre de commerces, services et équipements, notamment ceux nécessaires à la vie quotidienne."</p>	<p>Le PLUi priorise le développement du territoire sur les centralités (bourgs et centres-villes) conduisant ainsi à développer l'habitat près des centralités et des aménités urbaines qu'elles offrent. Cette logique est également conduite entre les pôles de l'armature territoriale, privilégiant le développement dans les pôles (environ 66% des logements produits sont situés sur des communes pôles) desservis par les transports en commun ou solutions alternatives (covoiturage, pôle multimodal de la gare de Cahors...).</p>

<p>P.50. Les pôles d'équilibre doivent bénéficier d'un niveau d'offre en transport collectif en relation avec le pôle de Cahors.</p> <p>Les types de services (ligne régulière, TAD en dessertes zonales ou lignes virtuelles) mais également des solutions de covoiturage et partage de véhicules (publics ou privés) sont à étudier dans le cadre d'un plan de déplacement type Schéma Local (SLD)/ Plan Local (PGD) de Déplacements et doivent tenir compte du potentiel d'usage réellement captable et les besoins de mobilité (travail, études, santé, achats...)</p>		
<p>P.51. Développer des solutions de mobilité/accessibilité des services vers les pôles de services/proximité et du pôle urbain à destination des publics « vulnérables et /ou territorialement assignés »</p>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	<p>Le PLUi ne possède pas de volet déplacements (PDU), cette prescription du SCoT trouve sa traduction dans les schémas de déplacement et politiques publiques en matière de mobilité.</p>
<p>P.52 Elaborer un « réseau des interfaces » cohérent avec la structuration des polarités du SCoT.</p>	<p>La construction d'un réseau des interfaces à l'échelle du SCoT se matérialise par la mise en place d'une amélioration globale de la desserte en transports collectifs.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>-Mettre en place les conditions d'amélioration de la desserte de transports en commun."</p>	
<p>P.53. Le SCoT détermine la localisation des secteurs à enjeux pour l'implantation des aires de covoiturage</p>	<p>Le PADD mentionne l'enjeu que représente le covoiturage en précisant des modalités de développement suivant les principaux axes routiers du territoire</p>	<p>Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT dans la mesure où il ne prévoit pas d'implanter des aires de covoiturage en dehors de ces secteurs à enjeux.</p>

	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Conforter et renforcer l'accessibilité du territoire du Grand Cahors, vis-à-vis des territoires voisins et de la métropole toulousaine, notamment par les actions suivantes :</p> <p>-Développer l'offre de covoiturage aux abords des échangeurs de l'A20 et sur les principaux axes du territoire."</p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>-Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parkings-relais, notamment à Cahors."</p>	
<p>R.23. Observation : L'organisation d'un schéma d'aire de covoiturage se définit à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'identification et l'organisation des sites stratégiques à aménager (à vocation communale ou intercommunale).</li> <li>- L'apport d'une dimension opérationnelle en détaillant les éléments techniques, fonciers, de sécurité et financiers.</li> <li>-L'intégration de démarches PDE/PDA dans la réflexion pour participer aux modalités d'actualisation et d'amélioration des conditions d'implantation et d'aménagement des aires de covoiturage.</li> <li>- L'observation et la mesure des évolutions de flux pendulaires inhérents aux projets d'habitat et de zones d'activités économiques que peuvent accompagner la création ou l'extension d'aires de covoiturage sur le territoire.</li> <li>- afin de compléter l'offre en matière de transport alternatif à la voiture, les pôles de services pourront bénéficier à terme d'un niveau d'offre en transport collectif en relation avec le pôle de Cahors</li> </ul>		<p>Le PLUi ne possède pas de volet déplacements (PDU), cette prescription du SCoT trouve sa traduction dans les schémas de déplacement et politiques publiques en matière de mobilité. Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT dans la mesure où il ne prévoit pas d'implanter des aires de covoiturage ne respectant pas ces principes.</p>

<p>R.24. Les principes de création d'une aire de covoiturage s'appuient nécessairement sur les aires existantes « officieuses » et intègrent plusieurs conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus la distance séparant l'aire du pôle de destination est importante, plus le covoiturage est attractif,</li> <li>- Une aire de covoiturage est située sur un corridor de déplacement (moins d'1/4 du trajet global, positionnement dans un carrefour.)</li> <li>- Elle ne doit pas être confidentielle : visibilité de l'aire,</li> <li>- Elle doit bénéficier de plusieurs usages (intermodalité, services.) et être si possible implantée près d'un arrêt TC ou de commerces/services.</li> </ul>	<p>Pas de traduction dans le PADD.</p>	
<p>P.53bis. Organiser les mobilités en lien avec les pôles touristiques (notamment la circulation et le stationnement des cars de tourisme), et permettre le développement de nouveaux modes de déplacement pour le pôle touristique Saint-Cirq-Lapopie/grotte du Pech-Merle/ Vallée du Lot en lien avec le développement d'activités de loisirs et de sports (voie cyclable, etc.)</p>	<p>La prise en compte des flux touristiques dans le développement des mobilités douces est un angle abordé par le PADD qui fixe différents objectifs de valorisation, de préservation et de développement des itinéraires verts.</p> <p><b>Objectif I.5 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</p> <p><b>Objectif III.3 : Contribuer au renforcement du tourisme</b></p> <p>"Préserver, développer et valoriser les sentiers de randonnée (pédestres, VTT, équestres), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance en veillant à un aménagement cohérent."</p>	<p>La traduction réglementaire du PLUi s'attache à intégrer les problématiques de mobilité. Les OAP définies intègrent des orientations d'aménagement pour assurer l'accessibilité et la desserte des sites. Elles définissent également des principes de liaisons douces dans le but de favoriser le développement des mobilités individuelles motorisées. Il s'agit d'assurer la gestion et l'offre de mobilité au quotidien dans les futurs quartiers, secteurs de développement du PLUi. Les OAP prévoient notamment de proposer de nouvelles formes urbaines et moyens de se déplacer dans les nouveaux quartiers en prescrivant l'aménagement de liaisons douces internet ou en connexion avec les quartiers existants. Des emplacements réservés nombreux sont également définis afin d'aménager des liaisons douces, cyclables et voies vertes : il s'agit d'offrir des conditions favorables aux mobilités douces au quotidien sur le territoire. Enfin, le règlement du PLUi impose la mise en place de stationnements vélos sécurisés pour toutes nouvelles constructions en fonction de l'ampleur et des besoins du projet.</p>

<p>P.54. Créer un maillage de liaisons pour les modes doux (cheminements, aménagements spécifiques etc.) à l'échelle des bourgs permettant d'établir des liens entre les quartiers résidentiels et les principales polarités (centre-ville, centre bourg, équipements, commerces...) et entre ces polarités en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrant systématiquement l'aménagement de liaisons douces dans les nouvelles zones urbaines à créer (résidentielles, économiques, équipements ...).</li> <li>- Cherchant à développer un maillage sur l'ensemble des espaces urbains, notamment au sein des tissus urbains existants</li> </ul> <p>Ces liaisons douces devront être pensées en lien avec les centralités (équipements et services) et le cas échéant avec les points de desserte en Transport en commun.</p>	<p>Le PADD prend en compte ces objectifs de liaisons douces entre les différentes polarités du territoire.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</li> <li>-Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</li> <li>-Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</li> </ul>	
<p>P.55. Le maillage doux sera réfléchi en amont des zones urbaines à venir dans les PLU et PLUi selon trois grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminements interconnectés,</li> <li>- Connexion aux centralités,</li> <li>- Connexion aux équipements et principaux services.</li> </ul>	<p>Le PADD prend en compte ces trois grands principes permettant de mailler les différents espaces du territoire.</p> <p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</li> <li>-Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</li> </ul>	

	-Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."	
R.25. Des emplacements réservés pourront être identifiés pour intervenir en complément de ce maillage.	<p><b>Objectif I.5 : Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable</b></p> <p>"Organiser les déplacements internes au territoire :</p> <p>-Réduire les déplacements en rapprochant le plus possible l'offre d'habitat des services, commerces et/ou équipements de proximité.</p> <p>-Permettre le développement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons.</p> <p>-Valoriser les projets de voies vertes pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme."</p>	Voir précédemment
<b>4.Valoriser les paysages, l'environnement et les ressources naturelles de Cahors et du Sud du Lot au profit de l'attractivité, de la qualité de vie et du développement du territoire</b>		
<i>Objectif 14. Poursuivre et renforcer une gestion globale de la ressource en eau</i>		
P.56. Poursuivre la mise en place, conformément à la réglementation, de périmètres de protection pour l'ensemble des sites de captage d'eau.	La question des captages est intégrée au sein des objectifs du PADD dans la volonté de sécuriser la ressource en eau.	Le PLUi met en place différents leviers pour préserver et gérer la ressource en eau et gérer également les eaux pluviales. Il prend notamment en compte les captages pour l'alimentation en eau potable dans les choix de développement.

	<p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>"Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable."</p>	<p>De plus, le positionnement des choix des secteurs de développement a été fait en concertation avec les acteurs des réseaux de distribution d'eau potable et d'assainissement afin de s'assurer de la bonne capacité des réseaux à absorber une charge supplémentaire.</p>
<p>P.57. Les documents d'urbanisme locaux doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) lorsque ceux-ci sont établis, et, dans tous les cas, les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protection autour des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP), existants et nouveaux, vis-à-vis de l'urbanisation (y compris les Zones d'Activités Economiques (ZAE)). A ce titre et du fait de la haute vulnérabilité du sous-sol karstique, les sites de stockage de déchets de classe 1 sur le territoire du Parc sont interdits.</p>	<p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>"-Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable."</p> <p>-Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet."</p>	
<p>R.26. L'une des mesures de protection à envisager dans les documents d'urbanisme locaux peut notamment être un classement en zone inconstructible naturelle ou agricole immédiatement en amont de la source ou du captage. Des mesures de précautions doivent être prises dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée. L'utilisation à des fins agricoles des terrains inclus dans les périmètres de captage doit être compatible avec le principe de protection de la ressource en eau. Un conventionnement est à privilégier pour garantir la préservation des captages prioritaires.</p>	<p>La question des captages est intégrée au sein des objectifs du PADD dans la volonté de sécuriser la ressource en eau.</p> <p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>"-Prendre en compte les points et périmètres de captage en eau potable dans les choix d'urbanisation future, de manière à sécuriser la ressource en eau potable."</p> <p>-Concilier le développement urbain avec la capacité du réseau public de distribution d'eau potable existante ou en projet."</p>	

<p>P.58. Dans le but de concilier agriculture et préservation des milieux humides, la création de nouvelles retenues d'eaux brutes est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (la création d'une retenue est soumise à une procédure d'autorisation ou de déclaration prévue par le code de l'environnement) et d'une analyse des impacts cumulés générés par de tels aménagements à l'échelle du bassin versant des cours d'eau qui les alimentent. La création de retenue d'eaux brutes doit également veiller à préserver les zones humides (Cf. également les prescriptions de l'objectif 20)</p>		
<p>R.27. L'analyse préalable des impacts potentiellement cumulés liés à la création de retenues collinaires traitera notamment des débits aval, des effets sur les équilibres écologiques de la Trame Bleue, etc. Les retenues artificielles ont vocation à être remplies durant une période où l'eau est abondante, ce qui signifie qu'à l'échelle d'une retenue l'impact hivernal est normalement plutôt limité. Par contre, à l'échelle d'un bassin versant, l'effet cumulatif de plusieurs retenues peut devenir pénalisant pour les milieux. Pour apprécier au mieux l'impact du développement des retenues artificielles sur un bassin versant, il faut donc intégrer tous les projets et tenir compte des retenues existantes. Pour ce qui concerne les retenues qui seraient remplies par des forages en eaux profondes, l'impact cumulatif sera aussi apprécié à l'échelle d'une année complète, afin de s'assurer que les prélèvements hivernaux ne grèveront pas les niveaux en été. Idéalement, ces réflexions doivent donc être menées de manière collective entre tous les porteurs de projet.</p>		
<p>R.28. Par ailleurs, il conviendra d'améliorer les retenues existantes en aménagement des abords végétalisés qui permettent de réguler les dépôts de sédiments. Il sera utile de consulter les plaquettes informatives du CAUE, du PNR, etc.</p>		

<p>R.28bis. Pour la mise en œuvre de cette prescription #P.58 il conviendra de solliciter les personnes compétentes en charge de ces projets telles que l'Organisme Unique de gestion collective des prélèvements d'eau et d'irrigation à la Chambre d'Agriculture, de la DDT (service de l'eau).</p>		
<p>P.59. Le SCoT proscrit tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions de milieu environnemental sensible (relief, nature du sol, absence d'exutoire après traitement, absence de réseau collectif, ...) ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement, qu'il soit autonome ou collectif. (Exemple : dolines ou tout autre secteur présentant une géologie sensible tels les milieux karstiques, etc.)</p>	<p>Le PADD fixe plusieurs objectifs visant à préserver la biodiversité dans son sens large avec un regard particulier sur les milieux sensibles.</p> <p><b>Objectif IV.3 : Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</b></p> <p>"Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité "</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <p>-Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation.</p> <p>-Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques :</p> <p>.Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation.</p> <p>.Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation.</p> <p>.Veiller à ce que les projets d'aménagement ne perturbent pas les déplacements de la faune dans les espaces urbanisés (maintien ou restauration de certaines haies végétales, perméabilité des clôtures, espaces libres, ...)."</p>	<p>Le PLUi oblige toute nouvelle construction à se brancher sur le réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe. De plus, le PLUi privilégie le développement urbain en densification ou en extension directe, au plus près des réseaux existants.</p> <p>En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions 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.</p> <p>De plus, le PLUi limite fortement les possibilités de nouvelles constructions dans les zones vulnérables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune zone de développement n'est située en zone rouge de PPRi ;</li> <li>• Les abords des dolines sont identifiés et rendus inconstructibles par une trame réglementaire au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme.</li> </ul>

<p>P.60. Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines (pour l'habitat et/ou pour les activités économiques) doivent être cohérents avec les possibilités d'assainissement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les conclusions des schémas d'assainissement ;</li> <li>- Être justifiés au regard de l'adéquation avec la capacité existante ou potentielle des réseaux et avec la capacité de la station d'épuration (existante ou projetée) à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution ;</li> <li>- Privilégier le développement des secteurs raccordés (et considérés comme raccordables dans les schémas d'assainissement).</li> </ul>		
<p>R.29. Il convient de prévoir en parallèle de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux une révision du schéma d'assainissement en partenariat avec les acteurs locaux (collectivités, syndicats, Agence de l'Eau, ...), de manière à mettre en adéquation les démarches.</p>		
<p>P.61. Des schémas de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre sur les zones du territoire les plus sensibles au ruissellement, notamment sur le secteur du pôle urbain.</p>		
<p>R.30. Il convient de prévoir en parallèle de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux un schéma de gestion des eaux pluviales en partenariat avec les acteurs locaux (collectivités, syndicats, ...).</p>		

<p>R.30bis. Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement viseront à favoriser le développement de solutions de récupération d'eau (habitat, activités, agriculture etc.)</p>	<p>Le PADD intègre la gestion de la ressource en eau en favorisant le ruissellement et la circulation de l'eau.</p> <p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>"Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, en favorisant notamment la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, ...)"</p>	
<p>P.62. Pour les secteurs concernés par la prescription précédente (cf. #P.61), les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer un objectif de rétention des eaux en vue de réduire les rejets des eaux pluviales dans le réseau public. Des mesures applicables aux nouvelles opérations d'aménagement mais également aux projets de renouvellement urbain ou encore de densification consisteront notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer pour les espaces publics et privés l'infiltration naturelle des eaux pluviales si les conditions techniques (nature du sol, taille de la parcelle) le permettent ;</li> <li>- Prévoir la rétention des eaux avant rejet dans le réseau par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (espaces d'épandage des crues ponctuelles liées aux ruissellements, espaces de rétention et de stockage des eaux de pluie, noues ou fossés destinés à ralentir le débit des écoulements, ... tout en prenant en compte la réglementation contre la prolifération des moustiques) ;</li> <li>- Protéger et éventuellement renforcer les espaces végétalisés environnants qui jouent un rôle dans la lutte contre l'érosion et qui permettent d'absorber une partie des eaux pluviales (végétation présente dans les zones d'épandage des crues).</li> </ul>	<p>La lutte contre l'érosion des sols est un élément pleinement intégré par le PADD au travers de la préservation des abords des cours d'eau ainsi que la limitation de l'urbanisation sur les secteurs à risque.</p> <p><b>Objectif IV.1 : Préserver la ressource en eau et sa gestion</b></p> <p>"-Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans toute nouvelle opération d'aménagement et projet de construction, en favorisant notamment la mise en place de techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, ...)"</p> <p><b>Objectif IV.2 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</b></p> <p>"-Préserver les abords des cours d'eau pour lutter contre l'érosion des sols.</p> <p>-Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion."</p>	<p>Le PLUi réglemente les modes de gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Il limite l'imperméabilisation du territoire, notamment en prescrivant le maintien d'espaces libres dans les opérations d'aménagement, ce qui favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle ; Concernant les eaux de pluie, le PLUi favorise l'infiltration, la rétention et la réutilisation plutôt que les rejets directs dans les réseaux collectifs afin de favoriser une gestion intégrée du petit cycle de l'eau.</li> </ul>

	-Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction."	
P.63. Pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des principes bioclimatiques et de performance énergétique	<p>Objectif IV.5 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</p> <p>"Favoriser la réduction de la consommation en énergies par : [...] une implantation adaptée des constructions (prendre en compte les principes du bioclimatisme) : interdire les constructions dans les combes, au sein de boisement denses..."</p>	Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce premier objectif est traduit par des prescriptions volontaristes dans le règlement écrit qui impose notamment le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),
P.64. Le SCoT ambitionne de réduire de 25% la production de gaz à effet de serres en fixant un objectif. Les documents d'urbanisme locaux doivent, à travers leurs dispositions, contribuer à l'atteinte de ces objectifs.		<p>Afin de réduire les émissions de GES, le PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impose le respect des principes du bioclimatisme pour l'ensemble des constructions et dans toutes les zones du PLUi (hors contraintes techniques et constructions aux besoins spécifiques comme les exploitations agricoles et les industries),</li> <li>• il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> </ul> <p>La participation du PLUi aux ambitions régionales de baisse de la consommation énergétique du secteur des transports se traduit principalement par la mise en place de conditions favorisant le développement des mobilités non motorisées, notamment la marche à pied et le vélo. Les OAP prévoient notamment de</p>

		<p>proposer de nouvelles formes urbaines et moyens de se déplacer dans les nouveaux quartiers en prescrivant l'aménagement de liaisons douces internet ou en connexion avec les quartiers existants. Des emplacements réservés nombreux sont également définis afin d'aménager des liaisons douces, cyclables et voies vertes : il s'agit d'offrir des conditions favorables aux mobilités douces au quotidien sur le territoire. Enfin, le règlement du PLUi impose la mise en place de stationnements vélos sécurisés pour toutes nouvelles constructions en fonction de l'ampleur et des besoins du projet.</p> <p>De plus, les choix de développement et du règlement écrit du PLUi visent à limiter les déplacements motorisés au quotidien dans leur nombre et leurs distances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les trois polarités de l'armature territoriale que sont les pôles urbains, d'équilibre et de service concentrent environ 66% des logements à produire à travers le PLUi (secteurs de développement soumis à OAP, potentiel de densification mobilisé et changements de destination identifiés). Ainsi, la majorité des futurs logements sont situés dans ou à proximité immédiate (continuité urbaine) des aménités urbaines et pôles d'emplois, mais également dans des pôles où l'offre en transport en commun permet de limiter les mobilités motorisées individuelles.</li> <li>• Le règlement du PLUi s'attache à favoriser et maintenir la mixité fonctionnelle des centre-bourgs et centres-villes (UA, UA1) et dans les zones plus résidentielles. Cette disposition participe au maintien des services et activités du quotidien à proximité des zones résidentielles.</li> <li>• Enfin, il est à noter l'existence d'emplacements réservés pour l'aménagement d'arrêts de bus, comme par exemple à Crayssac.</li> </ul>
<p>P.65. Les dispositifs de productions d'énergies (collectifs ou individuels) doivent s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager et respecter les prescriptions de l'objectif 16. Les</p>	<p>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</p>	<p>Afin de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, le PLUi cherche à favoriser la baisse de la consommation énergétique du territoire d'une part, et favoriser le développement</p>

projets de production d'énergie renouvelable électrique doivent prendre en compte la capacité de réseau existant auquel ils sont amenés à se raccorder.	"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."	<p>de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce deuxième objectif est intégré par la traduction réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement écrit veille à permettre dans toutes les zones l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture.</li> </ul>
P.66. Les projets de production d'énergies doivent permettre de porter à 50% la part des énergies renouvelables sur le territoire du PNRCQ.	<p>Objectif IV.5 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</p> <p>"Soutenir le développement des énergies renouvelables"</p>	
P.67. En complément de la prescription #P.65, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisés en priorité sur les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique ni paysager (bâtiments, surfaces bitumées, ...), dans le but de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels les plus riches. Les dispositifs de production d'énergie au sol sont notamment interdits au sein des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, au sein des secteurs identifiés comme « espaces agricoles à enjeux agro-économique » (cf. OBJECTIF 4 : #P.15 et OBJECTIF 20 : #P.85 à #P.104).	<p>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</p> <p>"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."</p> <p>Objectif IV.5 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</p> <p>"Soutenir le développement des énergies renouvelables</p> <p>-Permettre le développement d'installations photovoltaïques en toitures (sous réserve d'une bonne insertion paysagère et patrimoniale) ou en serres."</p>	
P.68. Le développement des filières de production d'énergie par valorisation de la biomasse (bois-énergie, valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture, ...) doit être facilité. Les	Objectif IV.4 Gérer durablement les déchets	

<p>documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des dispositions dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Permettre l'accès aux forêts locales de production ;</li> <li>● Organiser le stockage des matières premières ;</li> <li>● Permettre l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes) dans le respect des contraintes environnementales.</li> </ul>		<p>de la production d'énergies renouvelables d'autre part. Ce deuxième objectif est intégré par la traduction réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le PLUi ne prévoit pas de site dédié à la production d'ENR : la démarche de concertation menée par l'Etat avec les collectivités dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 n'est, au moment d'approuver le PLUi, pas terminée. Par conséquent, les sites de d'accélération seront identifiés a posteriori dans le PLUi.</li> </ul>
<p>P.69. La production d'énergie géothermique est à encourager dans les secteurs favorables, en particulier au niveau de la Vallée du Lot en aval de Cahors.</p>	<p>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</p> <p>"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement écrit veille à permettre dans toutes les zones l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture.</li> </ul>
<p>P.70. Développer les réseaux de chaleur notamment en lien avec la filière bois énergie et favoriser le raccordement aux réseaux existants (Cahors, Catus, Caillac, Nuzéjols, ...).</p>	<p>Objectif IV.5 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</p> <p>"Soutenir le développement des énergies renouvelables [...] Optimiser les réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjols, Catus, Caillac)."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Il est imposé aux nouvelles constructions, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, de participer à la transition énergétique du territoire soit en assurant une isolation thermique renforcée de +5% par rapport à la réglementation en vigueur, soit d'assurer une production d'énergies renouvelables.</li> </ul>
<p>P.71. Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier des secteurs à l'intérieur desquels pourront être autorisées les implantations d'éoliennes, sous réserve des résultats des études de faisabilité préalable et sous réserve de limiter les impacts paysagers et de respecter les prescriptions de l'objectif 16 en matière de préservation des paysages et du patrimoine.</p>	<p>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</p> <p>"Développer les installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Afin de favoriser le développement d'ombrières sur les espaces de stationnement, le PLUi permet des dérogations aux principes d'aménagement et de végétalisation imposés par le règlement dans le cas d'ombrières photovoltaïques.</li> </ul>
<p>P.72. Permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique en conciliant celui-ci avec les prescriptions environnementales liées aux milieux aquatiques</p>	<p>Objectif IV.5 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Afin d'optimiser et maximiser les réseaux de chaleur, le raccordement des constructions pouvant être desservi est imposé par le règlement.</li> </ul>

	"Soutenir le développement des énergies renouvelables [...] Permettre le développement des installations de production d'énergie hydroélectrique"	
<p>P.73. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages doivent être préservés et valorisés, afin de conforter la stratégie de préservation de la qualité du cadre de vie, la stratégie de développement touristique et l'obtention des futurs labels Pays d'Art et d'Histoire. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), [...] et intègrent notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public, etc.</p>		<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des éléments de patrimoine industriel, d'autres éléments de patrimoine bâti et des éléments de patrimoine vernaculaire. Le règlement écrit du PLUi précise que la destruction de ces éléments est interdite.</li> <li>• Des éléments de patrimoine liés à l'eau (fontaines, puits, mares bâties, citernes). Le règlement écrit du PLUi précise que toute opération de remblais, déblais, affouillement, exhaussement des sols et tout autres travaux qui pourraient impacter le fonctionnement de l'élément est interdit ;</li> <li>• Des éléments de patrimoine archéologique (aqueduc gallo-romain, borne Desplat, dolmen, ruine, stèle, etc.). Le règlement écrit du PLUi indique que le déplacement et la modification des éléments identifiés sont interdits.</li> </ul> <p>Le PLUi identifie également des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale et autorise leur changement de destination, ce qui permet leur préservation sur le long terme.</p> <p>Enfin, les structures paysagères naturelles (haies, bosquets, etc) sont préservées par la traduction réglementaire de la trame Verte et Bleue mais également par leur classement en patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le PLUi précise que la destruction d'éléments de végétation dans ces secteurs est admise sous réserve, et que les éléments supprimés doivent être plantés.</p>
<p>P.74. Les panoramas et scénographies notables a minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui pourront également réaliser des inventaires complémentaires précisant les vues remarquables d'importance locale à préserver. Ces panoramas à préserver sont notamment à identifier dans les secteurs en covisibilité avec des Sites Inscrits ou Classés (Saint Cirq Lapopie ...) ou encore aux</p>	<p>Objectif I.2 Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</p> <p>Préserver et valoriser les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire (Bouriane, Causses du Quercy, de Limogne et de Gramat, Vallées du Lot et du Quercy Blanc) : [...] de valoriser les scénographies les plus remarquables du territoire</p>	<p>Le PLUi identifie sur les schémas d'aménagement des OAP les points de vue à préserver.</p> <p>De plus, les prescriptions réglementant la volumétrie et la hauteur des constructions ainsi que leurs caractéristiques architecturales participent également à la préservation de la qualité des points de vue et panoramas existants.</p>

<p>abords des itinéraires de découverte du territoire (Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, ...).</p>	<p>(panoramas, covisibilités depuis les rebords des coteaux de part et d'autre de la Vallée du Lot, covisibilités sur les silhouettes de bourgs perchés, ...).</p>	
<p>P.75. Les éléments géomorphologiques et géologiques caractéristiques qui font la spécificité des paysages de surface ou souterrains des Causses doivent être préservés : cloups (dolines), vallées sèches, zones humides, igues (gouffres), phosphatières et les galeries fossiles du karst (paléokarst), ... Toute valorisation scientifique, pédagogique et touristique devra faire l'objet de mesures de préservation.</p>	<p>Objectif I.2 Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</p> <p>"Préserver et valoriser les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire (Bouriane, Causses du Quercy, de Limogne et de Gramat, Vallées du Lot et du Quercy Blanc) : Une attention particulière sera portée à la préservation des ambiances variées véhiculées par les différentes entités paysagères du territoire. Les entités géomorphologiques liées aux motifs karstiques (dolines, cloups, résurgences, particularités géologiques, ...) et le patrimoine vernaculaire (motif de la pierre sous ses différentes formes), et certains éléments naturels (écrans boisés, bosquets, arbres remarquables, haies, ...) ... sont des éléments majeurs à valoriser car ils contribuent pleinement à l'image qualitative qui imprime le territoire.</p>	<p>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.</p>
<p>P.76. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction réglementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix réglementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables</p>		<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des éléments de patrimoine industriel, d'autres éléments de patrimoine bâti et des éléments de patrimoine vernaculaire. Le règlement écrit du PLUi précise que la destruction de ces éléments est interdite.</li> <li>• Des éléments de patrimoine liés à l'eau (fontaines, puits, mares bâties, citernes). Le règlement écrit du PLUi précise que toute opération de remblais, déblais, affouillement, exhaussement des sols et tout autres travaux qui pourraient impacter le fonctionnement de l'élément est interdit ;</li> <li>• Des éléments de patrimoine archéologique (aqueduc gallo-romain, borne Desplat, dolmen, ruine, stèle, etc.). Le règlement écrit du PLUi indique que le déplacement et la modification des éléments identifiés sont interdits.</li> </ul> <p>Le PLUi identifie également des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale et autorise leur changement de destination, ce qui permet leur préservation sur le long terme.</p>

<p>P.77. Dans les secteurs où la Charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy (PNRCQ) identifie un enjeu de préservation du paysage nocturne, une réflexion sur l'éclairage public doit être entreprise afin de réduire l'impact des points lumineux en termes de pollution lumineuse et de consommation d'énergie</p>		<p>Le cahier des OAP du PLUi décline des principes d'aménagement qui s'imposent aux projets en complémentarité des dispositions du règlement écrit. Le principe d'aménagement 1 "Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains" indique que l'éclairage nocturne doit être limité.</p>
<p>P.78. Le "mitage" et l'urbanisation linéaire et diffuse doivent être proscrits, notamment dans les secteurs de terrasses ou sur les points hauts de manière à maintenir des espaces naturels et agricoles à leur rôle de "coupures d'urbanisation" favorables à la préservation de paysages de qualité (ces coupures permettent de rendre plus lisibles les entrées d'agglomération, de valoriser les silhouettes bâties, de garantir des continuités écologiques, de préserver des panoramas notables, de créer des "respirations", ...). Le SCoT identifie les secteurs prioritaires pour lesquels les documents d'urbanisme locaux doivent être en mesure d'indiquer les choix réglementaires en faveur du maintien et ou de la création de coupures d'urbanisation et de requalification des entrées d'agglomération.</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>" Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels [...] Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation. Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation."</p>	<p>Les zones de développement prévues par le PLUi ont été positionnées en densification, en extension urbaine ou encore en renouvellement urbain ou en restructuration (environ 43% des surfaces des OAP).</p> <p>Ce choix permet de limiter la diffusion de l'urbanisation et la dégradation de l'organisation des grands paysages naturels. Cette mesure permet également de contrôler la qualité des entrées de ville et de conserver une bonne lisibilité des silhouettes urbaines.</p>
<p>P.78 bis. Préserver les sites naturels majeurs du PNRCQ</p>		<p>Les éléments de préservation des continuités écologiques et les règles de préservation associées visent à assurer la préservation des landes et pelouses sèches du territoire (voir les justifications en la matière et l'évaluation environnementale pour plus de détails).</p> <p>En classant les fonds de vallées, versants et crêtes non urbanisés en zones A ou N, la vocation agricole de culture (A) ou pastorale (N) de ces espaces est préservée par le PLUi. Pour rappel, et de façon non exhaustive, il est à noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLUi, dès le PADD, fait le choix de préserver de toute urbanisation nouvelle les combes de Cahors,</li> </ul>

		<p>Le cahier des OAP du PLUi décline des principes d'aménagement qui s'imposent aux projets en complémentarité des dispositions du règlement écrit.</p>
<p>P.79. Pour tous les secteurs de développement urbain (à vocation résidentielle et économique), les documents d'urbanisme locaux doivent faire état des dispositions prévues visant à prendre en considération les caractéristiques paysagères locales et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Gestion des implantations des constructions vis-à-vis des contraintes climatiques (bioclimatisme) ;</li> <li>● Gestion des implantations des constructions vis-à-vis des espaces publics ;</li> <li>● Valorisation des spécificités de la trame bâtie originelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les villages à couderc, à boucles en essaims, organisés autour d'une doline ou d'un cloups : ne pas artificialiser le couderc, le coeur de boucle, la doline ou le cloups et définir dans les documents d'urbanisme une organisation spécifique pour les éventuelles urbanisations en bordure ;</li> <li>○ Pour les villages bastides : aligner les nouvelles constructions en respectant la trame constitutive de la bastide et éviter la trop grande densité des cours d'îlots ;</li> <li>○ Pour les bourgs castraux ou ecclésiiaux : garder la lisibilité des empreintes castrales ou ecclésiiales.</li> </ul> </li> <li>● Valorisation de la structure du relief du site d'accueil : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les villages linéaires (villages-rues) de terrasse : compléter les dents creuses en respectant les limites de l'extension linéaires actuelle ;</li> <li>○ Pour les villages perchés : rendre inconstructible les espaces de glacis (écran</li> </ul> </li> </ul>	<p>Objectif I.2 Préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire</p> <p>"Requalifier les entrées de ville (portes de l'agglomération cadurcienne) et de bourgs, de manière à ce que les silhouettes bâties présentent une image qualitative (gestion des transitions aux abords des enveloppes urbaines)."</p> <p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</p> <p>" Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées"</p>	<p>Afin de garantir une cohérence de l'ensemble urbain, le règlement écrit du PLUi intègre des dispositions concernant les <b>caractéristiques architecturales</b> des nouvelles constructions et installations (chapitre II du règlement écrit). Ces dispositions réglementaires précisent notamment les <b>caractéristiques des volumes</b> des constructions extensions et annexes, des <b>toitures</b>, des <b>façades</b> et des <b>ouvertures</b> et ont été adaptées pour chaque sous-zonage mais également les implantations adaptées aux enjeux des différentes zones urbaines</p> <p>Ce chapitre du règlement écrit prescrit également la <b>gestion des espaces libres et des abords des constructions</b>. Il impose notamment le <b>traitement paysager</b> des façades de parc de stationnement et des entrées des espaces de stationnement, le <b>traitement des espaces non-imperméabilisés en espaces verts</b> (en zone U), les <b>caractéristiques architecturales des clôtures et portails</b>, etc. Le règlement écrit précise également que les éléments de végétation existants devront être <b>conservés</b> autant que possible.</p> <p>Ces règles veillent dans toutes les zones à assurer la cohérence architecturale des constructions avec le paysage local du Lot (pentes de toitures adaptées aux entités paysagères du Lot, interdiction de ton blanc ou couleurs vives en façade, nuancier spécifique pour les zones d'activités économique), préservation des plantations existantes autant que possible et remplacement des arbres supprimés par les aménagements, aménagements paysagers végétales pour les constructions agricoles d'importance (plus de 30 m de long), règles spécifiques pour les travaux sur des constructions traditionnelles anciennes dans toutes les zones du règlement..</p> <p>Le PLUi identifie sur les schémas d'aménagement des OAP les points de vue à préserver. De plus, les prescriptions réglementant la volumétrie et la hauteur des constructions ainsi que leurs caractéristiques architecturales</p>

<p>paysager ceinturant les silhouettes urbaines) et maintenir leur vocation agricole et naturelle ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Prise en compte des structures paysagères traditionnelles des vallées sur le territoire du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy (PNRCQ) interdisant les constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vallées du Lot et du Célé : hors des limites des empreintes urbaines existantes sur les rebords de plateaux, les falaises, les versants, ou les fonds de vallées ;</li> <li>○ Vallées sèches et vallées du Vers, de la Rauze : sur les rebords de plateaux, les falaises et les fonds de vallées ;</li> </ul> </li> <li>● Prise en compte des composantes agricoles (potentialités, positionnement des unités d'exploitation, contraintes...) et des composantes végétales (espaces naturels ordinaires, éléments constitutifs des trames vertes et Bleues, ...);</li> <li>● Prise en compte du patrimoine vernaculaire et des scénographies permises par le relief (panorama, perspectives particulières, ...)</li> <li>● Pour les communes du PNRCQ, les extensions urbaines seront réalisées en priorité sur les terrasses identifiées au Plan de parc</li> <li>● Repérer et préserver les éléments du patrimoine arboré identifié comme éléments d'identité du paysage et du cadre de vie.</li> </ul>		<p>participent également à la préservation de la qualité des points de vue et panoramas existants.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● des éléments de patrimoine industriel, d'autres éléments de patrimoine bâti et des éléments de patrimoine vernaculaire. Le règlement écrit du PLUi précise que la destruction de ces éléments est interdite.</li> <li>● Des éléments de patrimoine liés à l'eau (fontaines, puits, mares bâties, citernes). Le règlement écrit du PLUi 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 ;</li> <li>● Des éléments de patrimoine archéologique (aqueduc gallo-romain, borne Desplat, dolmen, ruine, stèle, etc.). Le règlement écrit du PLUi indique que le déplacement et la modification des éléments identifiés sont interdits.</li> </ul> <p>Le PLUi identifie également des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale et autorise leur changement de destination, ce qui permet leur préservation sur le long terme.</p> <p>Le PLUi identifie également des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale et autorise leur changement de destination, ce qui permet leur préservation sur le long terme. Enfin, les structures paysagères naturelles (haies, bosquets, etc.) sont préservées par la traduction réglementaire de la trame Verte et Bleue mais également par leur classement en patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le PLUi précise que la destruction d'éléments de végétation dans ces secteurs est admise sous réserve, et que les éléments supprimés doivent être plantés.</p>
<p>P.80. Soigner l'intégration paysagère des entrées de ville sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Les principaux axes traversants ou longeant les zones d'activités économiques aux portes de l'agglomération cadurcienne</li> <li>● Les axes principaux de la vallée du Lot ;</li> <li>● Les circuits de découverte touristique du territoire.</li> </ul>		<p>Les prescriptions liées à la <b>qualité architecturale et paysagère</b> ainsi qu'à l'<b>aménagement des espaces libres</b> déclinées dans le règlement écrit du PLUi participent à la <b>bonne qualité des entrées de ville</b>. De plus, le PLUi a favorisé l'implantation de zones de projet en densification et en extension directe, tout en <b>limitant</b> le développement de l'urbanisation <b>le long des voiries</b>.</p>

<p>Ces entrées de ville, devront également faire l'objet, dans le cadre des PLU, d'une réflexion particulière : les documents d'urbanisme devront prévoir des dispositions spécifiques relatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles au traitement des façades commerciales ;</li> <li>• la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient ;</li> <li>• les espaces verts et plantations ;</li> <li>• l'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores, ...) ;</li> <li>• l'implantation et l'aménagement paysager des aires de stationnement ;</li> <li>• l'obligation de réalisation d'une étude de sol relative à la prise en compte du risque "mouvement de terrain" pour toute construction sur le territoire de la commune du Montat sur l'entrée sud de Cahors.</li> </ul>		<p>Au total, <b>15 zones de développement</b> sont situées en entrée de ville. Des OAP déclinant des principes d'intégration paysagère s'appliquent sur celles-ci.</p>
<p>P.81. Réduire l'artificialisation des terres agricoles et naturelles de l'ordre de 50% par rapport à la décennie passée.</p> <p>Le SCoT prévoit pour le développement urbain résidentiel (production de logements) une enveloppe foncière de l'ordre de 1000 ha sur la période 2016-2034 répartie selon le tableau ci-après pour chaque EPCI ; ces capacités pourront être adaptées selon +/- 5% en fonction des caractéristiques géographiques du territoire (contraintes topographiques, servitudes ...)</p>	<p>Objectif I.4 Modérer la consommation foncière</p> <p>"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. Dans le PLUI, 350 à 380 hectares pourront être mobilisés pour le développement résidentiel et économique pour les 10 prochaines années"</p>	<p>La traduction du PLUI s'avère plus vertueuse puisqu'elle s'attache à réduire la consommation d'espaces observée sur son territoire durant la dernière décennie, soit une consommation d'espaces inférieure aux ambitions du SCoT. Le PLUI engendre ainsi une réduction de la consommation d'espaces résidentielle et d'équipement de 49,5% par rapport à la décennie passée. Le PLUI assure ainsi une réduction de la consommation d'espaces de 38,7% par rapport à la décennie passée (vocation résidentielle, mixte, d'équipements, économique et touristique) et engendre une consommation d'espaces inférieure à l'enveloppe foncière mobilisable au maximum au titre du PADD, en consommant seulement 42% des 350 ha définis.</p>
<p>P.82. Pour atteindre cet objectif de réduction de l'ordre de 50% le SCoT prescrit également d'intervenir en priorité à l'intérieur des espaces urbanisés : 50% minimum des nouveaux logements seront réalisés (soit par réhabilitation, soit par résorption de la vacance, soit par construction neuve) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf. définition suivante) du document d'urbanisme.</p>	<p>Objectif I.3 Promouvoir des projets urbains de qualité</p> <p>"Privilégier le renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants, changements de destination) tout en tenant compte des faisabilités techniques et</p>	<p>En outre, le règlement écrit prévoit des dispositions pour limiter l'artificialisation des sols, y compris en milieu urbain. En zones à vocation économiques (urbaines ou à urbaniser), dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le</p>

<p>Une adaptation de cette disposition est possible pour les bourgs, quartiers ou secteurs présentant des enjeux importants de préservation du patrimoine et pour lesquels une urbanisation nouvelle trop conséquente à l'intérieur des espaces bâtis serait préjudiciable ou incompatible avec les objectifs de préservation et de protection du patrimoine.</p> <p>Une adaptation est également possible pour les bourgs, quartiers ou secteurs présentant des contraintes topographiques, des zones inondables, ou comportant des espaces boisés classés ou secteurs inconstructibles de la Trame Verte et Bleue.</p>	<p>financières, limiter les extensions urbaines (pôle urbain ...)."</p> <p>Objectif II.3 Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous</p> <p>"Favoriser la réhabilitation des logements vacants en centres-villes et centres-bourgs."</p>	<p>maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Au sein des sites de STECAL, le règlement calibre strictement l'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes, participant directement à limiter l'artificialisation de ces sites isolés au sein des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Enfin, les prescriptions graphiques du PLUi constituent également un levier permettant de limiter l'artificialisation des sols sur les espaces les plus sensibles du territoire à travers par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcs et jardins à préserver dans les zones urbaines,</li> <li>• les prescriptions L.151-23 du code de l'urbanisme des corridors de la trame verte où les interventions sur les sols naturels, les emprises au sol et l'imperméabilisation des sols sont contraints et limités.</li> </ul>
<p>P.83. Définir les capacités de développement des documents d'urbanisme en matière d'habitat (en extensions urbaines telles que définies ci-après, hors activités économiques, grands équipements commerciaux, équipements structurants, ...) en prenant en compte les densités moyennes suivantes à l'échelle communale ou à l'échelle d'un secteur regroupant plusieurs communes dans le cas de l'élaboration d'un PLUi</p>		<p>Le PLUi assure la programmation de 2065 à 2671 logements afin de répondre aux besoins de développements et ambitions démographiques du territoire intercommunal du Grand Cahors. Une diversité de l'offre est assurée dans cette production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• logements à produire dans les secteurs de développement urbain des OAP cumulant des projets urbains denses avec une typologie de logements diversifiée et des projets plus ruraux avec une offre d'habitat individuel,</li> </ul>
<p>P.84. Les communes doivent tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune ou d'un secteur regroupant plusieurs communes dans le cas de l'élaboration d'un PLUi ;</li> <li>• Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone ;</li> <li>• Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• objectifs de résorption de la vacance à hauteur de 130 à 170 logements à l'horizon du PLUi, permettant de proposer une offre concentrée dans l'habitat ancien et les centralités des communes,</li> <li>• offre résidentielle permise par la mobilisation du potentiel de densification ponctuel (dents creuses et division parcellaires) permettant d'offrir des modes d'habiter au plus près des aménités urbaines.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>offre d'habitat permise par l'identification de 329 changements de destination en mobilisant des constructions déjà existantes sur le territoire, et permettant une offre différente et complémentaire à l'offre en milieux urbains.</li> </ul> <p>En parallèle, les OAP s'attachent à assurer une offre diversifiée en proposant des typologies d'habitat différentes. C'est notamment le cas dans les secteurs de développement soumis à OAP du pôle urbain Pradines et Cahors) où l'enjeu du développement de l'offre en habitat collectif est important.</p> <p>En cohérence avec les enjeux identifiés et le PADD, cette offre de logements diversifiée est principalement ciblée sur les centralités du territoire : les centres-bourgs et centres-villes d'une part, et les pôles de l'armature territoriale d'autre part. Les trois polarités de l'armature territoriale que sont les pôles urbains, d'équilibre et de service concentrent environ 66% des logements à produire à travers le PLUi (secteurs de développement soumis à OAP, potentiel de densification mobilisé et changements de destination identifiés).</p>
<p>P.85. Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la parcelle cadastrale. Des ajustements de périmètres de ces réservoirs de biodiversité seront possibles en justifiant les choix retenus (par exemple : retrait de parcelles* correspondant à des milieux non conformes aux caractéristiques du réservoir de biodiversité, ou ajout de parcelles périphériques ayant les mêmes caractéristiques écologiques =&gt; croquis page suivante). Les documents d'urbanisme locaux peuvent également proposer de nouveaux réservoirs de biodiversité adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCoT.</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <p>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</p>	<p>Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Verte et Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les réservoirs de biodiversité de pelouses sèches, de boisements thermophiles, de prairies et les corridors écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants ainsi que les projets prévus</li> </ul>

	<p>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ..."</p>	<p>dans les STECAL et les zones AU qui n'ont pas pu faire l'objet de mesure d'évitement. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;</p>
<p>P.86. Trois des sous-trames de la Trame verte et bleue sont identifiées comme prioritaires où l'urbanisation est en règle générale à proscrire de même que les activités incompatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques ou encore les infrastructures lourdes classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les terrains aménagés pour la pratique d'activités de loisirs motorisées et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol et les éoliennes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sous-trame des milieux humides, (sauf réservoirs de biodiversité probables)</li> <li>• La sous-trame des pelouses sèches,</li> <li>• La sous-trame des prairies de fonds de vallées.</li> </ul>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <p>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</p> <p>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ..."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les réservoirs de biodiversité de milieux rupestres sont classés en zone Np qui implique une inconstructibilité totale du secteur ;</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité de boisements alluviaux et rivulaires sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui encadre strictement la destruction d'éléments de végétation et qui oblige à la replantation des éléments supprimés ;</li> <li>• Les mares et les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui interdit strictement les remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux et tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.</li> </ul>
<p>P.87. Toutefois, des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, ainsi que les constructions et installations agricoles de taille et de capacité limitées peuvent être autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De démontrer qu'il n'existe aucun autre secteur moins sensible à proximité où l'aménagement pourrait être envisagé</li> <li>- d'une démonstration de non-incidence notable du projet sur la fonctionnalité générale de la sous-trame</li> <li>- d'une étude du projet sur ces réservoirs permettant de justifier du maintien du bon état écologique de ces réservoirs : notamment en termes de surface, de perturbation du milieu par les activités humaines et des destructions d'habitat et/ou d'espèces.</li> </ul>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <p>- Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation."</p>	<p>Le PLUi prend également des mesures plus larges, participant à la préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il participe à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (voir chapitre 2 paragraphe II.B.4 du livret "Evaluation environnementale"). Environ 95% du territoire et concerné par une inconstructibilité en dehors des infrastructures techniques d'intérêt général, et de bâtiments agricoles ou forestiers (zones N, Np, Nj, A, Ap) ;</li> <li>• Il identifie et protège les éléments de biodiversité ordinaire (linéaires de haies, murets de pierres sèches, sources, etc) sur les secteurs de projet par le biais du schéma d'aménagement des OAP et par l'application d'une trame réglementaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p>P.88. En dehors des sous-trames prioritaires mentionnées ci-dessus, l'urbanisation est en règle générale à éviter. Des constructions sont possibles en démontrant, malgré les impacts des aménagements, que la fonctionnalité générale de la sous-trame</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p>	

<p>n'est pas impactée : pas de fractionnement d'un réservoir, pas de perte surfacique trop importante permettant aux espèces de vivre dans le réservoir</p>	<p>"- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</p> <p>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ... [...]</p> <p>Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels.</p> <p>- Limiter la fragmentation des milieux naturels par la réduction de l'artificialisation des sols due à l'urbanisation."</p>	
<p>P.89. Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les corridors. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus (par exemple : détérioration d'un milieu naturel ne le rendant plus fonctionnel et sans possibilité de restauration, ou corridor non cohérent au niveau local). En cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT, les documents d'urbanisme peuvent également identifier de nouveaux corridors écologiques adaptés à l'échelle locale (par exemple : haies, ou alignements d'arbres non détectés à l'échelle du SCoT).</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels</p> <p>- Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques :</p> <p>. Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et les Hommes, leurs activités et les milieux naturels"</p>	<p>Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Verte et Bleue élaborée lors de la phase d'État Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire par plusieurs leviers complémentaires les uns aux autres. Ainsi, les corridors écologiques sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui autorise uniquement les extensions et annexes de bâtiments déjà existants. De plus, dans les espaces de corridors écologiques, le PLUi impose la mise en place de clôtures perméables à la petite faune.</p>
<p>P.90. Pour les corridors à connectivité forte, l'urbanisation est en règle générale à proscrire de même que les activités incompatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques ou encore les infrastructures lourdes classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les terrains aménagés pour la pratique d'activités de loisirs motorisées et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol et les éoliennes.</p> <p>Des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, seront autorisés sous réserve d'une étude qui détermine l'acceptabilité du projet, ainsi que les mesures</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels</p> <p>- Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques :</p>	

d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.

Toutefois, des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, ainsi que les constructions et installations agricoles de taille et de capacité limitées peuvent être autorisés sous réserve :

- De démontrer qu'il n'existe aucun autre secteur moins sensible à proximité où l'aménagement pourrait être envisagé
- D'une étude du projet sur ces corridors permettant de justifier du maintien de la fonctionnalité de la sous-trame : notamment en termes de préservation des éléments participant à la fonctionnalité du corridor (point d'eau, cloups, bosquets, jardins, haies, arbres remarquables...), création d'obstacle au déplacement, de continuité, de maintien de connexion entre les réservoirs et de perturbations liées aux activités humaines.

P.91. Les autres corridors écologiques doivent être systématiquement maintenus dans les projets d'aménagement et les secteurs d'urbanisation future. Si un aménagement ou une nouvelle urbanisation risque de provoquer une discontinuité, il peut être autorisé; sous réserve :

- De dispositions visant à rétablir les continuités
- D'une démonstration de non-incidence notable du projet
- D'une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes
- D'une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.

Les motifs naturels tels que les haies et les bosquets compris dans ces espaces doivent être préservés par des dispositions réglementaires adéquates dans les documents d'urbanisme locaux.

. Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et les Hommes, leurs activités et les milieux naturels"

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

"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels. [...]"

Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation."

<p>P.92. L'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en zones urbaines (U) avant l'arrêt du SCoT (mais non totalement urbanisées) situées à l'intérieur d'un corridor identifié par le SCoT n'implique pas la réalisation d'étude évaluant l'incidence du projet sur l'état des continuités écologiques. Le SCoT impose donc la vérification a posteriori (lors de l'évolution du document d'urbanisme) de l'incidence de cette nouvelle urbanisation sur la Trame Verte et Bleue. Si le corridor identifié n'est plus fonctionnel suite à cette urbanisation, le PLU doit identifier, et préserver, dans sa Trame Verte et Bleue des espaces à proximité permettant de rétablir cette continuité.</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels. [...]"</p> <p>Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation."</p>	
<p>P.93. Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les zones de mobilité. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels. [...]"</p> <p>Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation."</p>	
<p>P.94. Les zones de mobilité doivent être systématiquement maintenues dans les projets d'aménagements et les secteurs d'urbanisation future. Si un aménagement ou une nouvelle urbanisation risque de provoquer une discontinuité, il peut être autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une démonstration de non incidence notable du projet,</li> <li>• d'une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes,</li> <li>• d'une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.</li> </ul>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels. [...]"</p> <p>Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation."</p>	
<p>P.95. L'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en zone urbaine (U) avant l'arrêt du SCoT (mais non totalement urbanisée) et où une zone de mobilité du SCoT est identifiée n'impliquent pas</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p>	

<p>la réalisation d'étude évaluant l'incidence du projet sur l'état des continuités écologiques. Le SCoT impose donc la vérification à postériori (lors de la mise à jour du document d'urbanisme) de l'incidence de cette nouvelle urbanisation sur la Trame Verte et Bleue. Si la zone de mobilité identifiée n'est plus fonctionnelle suite à cette urbanisation, le PLU doit identifier, et préserver, dans sa Trame Verte et Bleue des espaces à proximité permettant de rétablir cette zone de mobilité.</p>	<p>"Favoriser la cohabitation entre les Hommes, leurs activités et les milieux naturels. [...]"</p> <p>Organiser l'urbanisation future en veillant au maintien des continuités écologiques : Tenir compte des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation."</p>	
<p>P.96. Les documents d'urbanisme locaux doivent vérifier la pertinence, voire l'existence, des obstacles identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT. Des ajustements seront autorisés en justifiant des choix retenus (par exemple : obstacles identifiés ne générant aucune perturbation des continuités écologiques, ou déplacement d'un obstacle situé sur un corridor ayant été modifié à l'échelle locale)</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p>	
<p>P.97. Les obstacles aux continuités existantes doivent systématiquement être étudiés dans les projets d'aménagements et les secteurs d'urbanisation future. Si un aménagement ou une nouvelle urbanisation risque de provoquer une discontinuité supplémentaire, les effets cumulatifs des obstacles (anciens et nouveaux) doivent être analysés</p>		<p>La Trame Verte et Bleue déclinée à l'échelle du PLUi identifie des secteurs de vigilance sur le territoire. Celles-ci sont essentiellement situées sur la partie est de la Communauté d'Agglomération.</p>
<p>P.98. Déclinaison locale (identification) des zones de vigilance : Sur la base de la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent adapter les zones de vigilances aux modifications effectuées sur les éléments de la Trame Verte et Bleue pour leurs déclinaisons</p>		<p>Ces zones de vigilance ont été prises en compte dans la réflexion du projet de développement du territoire. Ainsi, les zones de développement ont été positionnées préférentiellement en dehors de ces secteurs. De plus, les OAP déclinées sur les secteurs de développement prévus prennent en compte les éléments de végétation existants, les identifient et les protègent.</p>
<p>P.99. Tout projet d'aménagement prévu en zone de vigilance doit intégrer dans sa conception la prise en compte des zones de vigilance et son autorisation est conditionnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une démonstration de non incidence notable du projet,</li> <li>• une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes,</li> </ul>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces</li> </ul>		
<p>P.100. Les corridors et réservoirs des sous trames des milieux humides et des milieux aquatiques, identifiées dans la carte des Trames Vertes et Bleues, doivent être préservées ou restaurées à l'échéance du SCoT. Cette prescription ne concerne pas les réservoirs de biodiversité probable</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert, ...</li> <li>- éléments constitutifs de la trame verte : pelouses sèches, fonds de vallée et prairies, principaux boisements, ..."</li> </ul>	<p>La Trame Bleue du territoire est constituée de 5 sous-trames de milieux humides et aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, des installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique.</li> <li>• La sous-trame des mares. Cette sous-trame a été identifiée par le PNRCQ et la donnée a été complétée</li> </ul>
<p>P.101. Les zones humides : Les documents d'urbanisme locaux doivent déterminer et protéger toutes les zones humides à préserver sur la base a minima de la carte opposable de la Trame Bleue du SCoT et également d'informations complémentaires connues (Cf. également les recommandations des prescriptions précédentes).</p>	<p>Objectif IV.3 Préserver la biodiversité et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)</p> <p>"Protéger les milieux les plus sensibles, supports des réservoirs de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éléments constitutifs de la trame bleue : milieux humides et points d'eau, cours d'eau, ripisylves, talweg, Lac Vert,...</li> </ul>	

<p>P.102. Cas des projets d'urbanisation à proximité des Trames Bleues : des espaces « tampons » à dominante naturelle ou à faible niveau d'artificialisation doivent être maintenus ou créés entre les espaces qui seront urbanisés et les zones humides situées à proximité, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des flux hydrauliques</p>	<p>Objectif I.3 Promouvoir des projets urbains de qualité</p> <p>"Préserver des « espaces tampons » ou « espaces de respiration » à proximité des espaces urbanisés pour éviter les risques de conflits de voisinage, notamment avec certaines activités"</p>	<p>par les points d'eau identifiés par l'IGN et par les lacs terreux et les mares identifiés lors des phases de terrain et d'ateliers. Les mares sont réparties sur tout le territoire (141 mares). Elles 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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sous-trame des prairies. Ces milieux ont été identifiés par un croisement entre les données du RPG et la topographie. Les prairies de fond de vallée identifiées et localisées sur le règlement écrit représentent 1300 ha et sont couvertes par un classement en zone A associé à une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU ;</li> <li>• La sous-trame des boisements alluviaux et rivulaires. Cette sous-trame a été identifiée par le SCoT et a ensuite été complétée par les périmètres de ZNIEFF présentes sur le territoire. Elle est identifiée et localisée sur le règlement écrit par un classement en zone N associé à une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU.</li> </ul>
<p>P.103. Lorsque les secteurs d'urbanisation future croisent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation peuvent être autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une recherche de maintien, de renforcement et/ou de restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces,</li> <li>• d'une démonstration de non incidence notable du projet,</li> <li>• d'une démonstration d'absence de solutions alternatives moins impactantes,</li> <li>• d'une proposition, s'il y a lieu, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces</li> </ul> <p>Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit rétablie.</p>		<p>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.</p> <p>Les éléments constitutifs de la trame bleue (boisements, ripisylve, etc.) ne peuvent être détruit uniquement si cela est nécessaire à certains travaux d'aménagement et d'entretien et à conditions de ne pas détruire irrémédiablement ces éléments et de remplacer les éléments de végétations supprimés avec des essences appropriées et locales en s'appuyant sur le guide annexé au règlement.</p> <p>Dans les espaces de zones humides, le règlement interdit les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique</p>

		<p>existant. Seuls sont autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, la mise en place d'installations d'intérêt général et les ouvrages nécessaires à la réduction des risques naturels. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité et au fonctionnement de la zone humide.</p> <p>Le règlement écrit précise également que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une mare ou un réseau de mare identifié sur le règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p>
<p><b>Objectif 21. Ne pas aggraver les risques et les nuisances</b></p>		
<p>P.104. Sans se limiter à la seule prise en compte des Plans de Préventions des Risques (PPR) en vigueur, les documents d'urbanisme doivent prendre en considération l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention envisageables en s'appuyant notamment sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs</p>	<p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</p> <p>"Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées.</p> <p>-Préserver les abords des cours d'eau pour lutter contre l'érosion des sols.</p> <p>-Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion.</p> <p>-Prendre en compte le risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie (accès aux rivières, bâches à eau, poteaux incendie, ...).</p> <p>-Prendre en compte les risques de mouvements de terrain, lorsqu'ils sont connus :</p> <p>-Interdire les nouvelles constructions dans les dolines."</p>	<p>Le PLUi prend en compte les PPRI actuellement en vigueur sur le territoire. Ainsi, il ne prévoit pas de zones de développement sur les zones vertes (zones d'expansion de crue) et les zones rouges (zones à aléa fort) des PPRI.</p> <p>Également, le PLUi prend en compte la déclinaison de la CIZI sur le territoire. Ainsi, seules 3 zones de développement sont incluses dans le périmètre de la CIZI.</p>

	<p>-Tenir compte des risques technologiques (transport de matières dangereuses, rupture de barrage, ...).</p> <p>-Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités (carrières, activités agricoles, ...).</p> <p>-Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</p> <p>-Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage (périmètre de réciprocité).</p> <p>-Préserver le ciel nocturne en maîtrisant les pollutions lumineuses en optimisant l'éclairage public dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.</p>	
<p>P.105. Le risque mouvements de terrain : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa de mouvements de terrain (notamment dans les secteurs de dolines) dans leurs choix de développement urbain</p>	<p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</p> <p>"Prendre en compte les risques de mouvements de terrain, lorsqu'ils sont connus :</p> <p>- Interdire les nouvelles constructions dans les dolines."</p>	<p>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.</p> <p>Ainsi, le PLUi limite l'exposition des populations et des biens au risque d'effondrement des dolines.</p>
<p>P.106. Le risque feux de forêt : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa incendie dans leurs choix de développement urbain.</p>	<p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</p> <p>"Prendre en compte le risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie (accès aux rivières, bâches à eau, poteaux incendie, ...)."</p>	<p>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.</p> <p>Le PLUi positionne également de nombreux emplacements réservés pour l'implantation d'équipements pour la défense</p>

		incendie : bache à eau, citerne souple, borne, etc. En effet, 45 sont dédiés à la défense incendie.
<p>P.107. Une attention particulière est portée au risque inondation afin de ne pas l'aggraver et de respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux naturels et agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les communes situées en zone inondable, en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa inondation (atlas des zones inondables, études PPRI en cours ou tout autre étude améliorant la connaissance de risque, ...) et préservant impérativement les champs d'expansion de crues par un classement en zone inconstructible naturelle ou agricole dans les documents d'urbanisme locaux.</li> <li>• L'urbanisation et l'imperméabilisation des sols doivent être maîtrisées en surplomb et en amont des secteurs inondables ainsi que dans les cuvettes de dépression des dolines ou cloups. Les documents d'urbanisme locaux doivent être à même d'indiquer, pour les secteurs concernés, les mesures : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De réduction des surfaces imperméabilisées en amont et en aval du ruissellement ;</li> <li>• De gestion des eaux de pluie à la parcelle en amont et en aval du ruissellement ;</li> <li>• De mise en place d'actions opérationnelles de lutte contre les micro-inondations, telles que la création de bandes enherbées, le maintien de haies plantées, etc. dans les zones d'épandage des crues ;</li> <li>• De protection des zones humides aux capacités de stockage suffisantes ;</li> <li>• De réduction des obstacles à l'écoulement des eaux.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances</p> <p>"Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées.</p> <p>Objectif IV.1 Préserver la ressource en eau et sa gestion</p> <p>"Limiter l'imperméabilisation des sols dans toute nouvelle opération d'aménagement ou projet de construction."</p>	<p>Le PLUi prend en compte les PPRI actuellement en vigueur sur le territoire. Ainsi, il ne prévoit pas de zones de développement sur les zones vertes (zones d'expansion de crue) et les zones rouges (zones à aléa fort) des PPRI.</p> <p>Également, le PLUi prend en compte la déclinaison de la CIZI sur le territoire. Ainsi, seules 3 zones de développement sont incluses dans le périmètre de la CIZI.</p> <p>Le PLUi lutte également contre l'imperméabilisation du territoire y compris en milieu urbain. En zones à vocation économiques (urbaines ou à urbaniser), dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des espaces libres de constructions et aménagements, le règlement impose le maintien de 30% du terrain en surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, ainsi que la conservation d'espaces libres végétalisés à hauteur de 30% du terrain. Au sein des sites de STECAL, le règlement calibre strictement l'emprise au sol autorisée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes, participant directement à limiter l'artificialisation de ces sites isolés au sein des espaces naturels et agricoles. Les OAP déclinent également au sein de leur schéma d'aménagement des espaces verts à préserver ou à créer. Ces dispositions visant à limiter l'imperméabilisation participent également à limiter les impacts irréversibles sur les milieux que représentent l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation.</p>
<p>P.108. Les projets d'exploitation minière (carrières) et les extensions de sites existants prévus dans le cadre du Schéma Départemental des Carrières sont autorisés sous réserve d'une démonstration de</p>	<p>Objectif III.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales et industrielles</p>	<p>Les carrières existantes ont été repérées sur le règlement graphique par le biais d'un zonage Nc, espace dédié aux activités de carrière. Le règlement associé y autorise uniquement l'implantation de locaux techniques et industriels des</p>

<p>la prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères</p>	<p>"Maintenir et développer les activités de carrières et les activités qui en découlent, sous réserve d'être compatible avec le voisinage des lieux habités et de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité des milieux naturels et des paysages."</p>	<p>administrations publiques et assimilés ainsi que les activités industrielles sous réserve que les constructions soient nécessaires à l'activité d'exploitation de carrières.</p> <p>Ce zonage repère uniquement les carrières existantes et actuellement en activité. Aucun nouveau secteur pour l'implantation d'une carrière n'a été créé. De plus, aucune zone de développement est située à 100m ou moins d'une carrière.</p>
<p>P.109. La réhabilitation douce des sites après fermeture doit être préparée et encadrée en amont des projets d'exploitation, comme cela est prévu par la législation.</p>		
<p>P.110. Il est recherché une limitation des nuisances sonores par une identification des circuits de circulation ainsi qu'un usage modéré et planifié des transports des produits d'extraction</p>	<p>Objectif IV.2 Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances :</p> <p>"Prendre en compte les nuisances sonores liées à certaines infrastructures ou activités (carrières, activités agricoles, ...).</p> <p>Améliorer la gestion de certaines voies départementales traversant les bourgs, pour résorber l'insécurité des personnes et réduire les nuisances sonores.</p> <p>Prendre en compte les nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage (périmètre de réciprocité)."</p>	<p>Le territoire est traversé par plusieurs infrastructures routières d'importance dont certaines sont classées en voie bruyante. Il s'agit de l'A20, la RD911, la RD820, la RD811, la RD653 et la RD8.</p> <p>Ce classement fait apparaître des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures routières.</p> <p>Le PLUi limite l'implantation de zones de développement aux abords de ces infrastructures routières. De plus, le respect des nouvelles réglementations en matière d'isolation thermique participe également à une meilleure isolation acoustique du bâtiment.</p> <p>Au total, 23 zones de développement sont affectées par les nuisances sonores provenant des infrastructures routières du territoire.</p>

***6. Indicateurs nécessaires à  
l'analyse des résultats de  
l'application du PLUi***

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	<i>Organisation territoriale</i>	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
	<i>Paysage</i>	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		
	<i>Consommation foncière</i>	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

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
	<i>Mobilité</i>	1.5	Développement des transports alternatifs à la voiture	I.5	À chaque évaluation	Grand Cahors		Nombre d'aires de covoiturages ou de parcs multimodaux créés
		1.6	Linéaire de pistes cyclables et de cheminements doux	I.2 I.5	À chaque évaluation	Grand Cahors		Évaluation 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
<b>Disposer d'une offre d'habitat attractive</b>	<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

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
								an
	<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</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	Maintien ou développement du taux d'équipements de proximité/intermédiaires

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur	Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre	
économique							par commune	
		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

Orientation du PADD	Thématique	Indicateur		Objectif du PADD	Périodicité	Source de la donnée	État zéro	Objectif à atteindre
		3.8	Surfaces agricoles préservées de l'urbanisation	III.4	Rythme du RPG	RPG	Diagnostic agricole PLUi Grand Cahors	Evaluation des espaces agricoles protégés par un zonage correspondant dans les documents d'urbanisme
<b>Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement</b>	<i>Eau</i>	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
	<i>Risques</i>	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
	<i>Biodiversité</i>	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
	<i>Déchet</i>	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	
	<i>Énergie</i>	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	Évaluation de la progression de la part des énergies renouvelables dans les énergies utilisées sur le territoire et la réduction de GES liée