

Plan

Local

d'Urbanisme

**Communauté d'Agglomération
du Grand Cahors**

Le point de vue de l'Etat

L'expression des principes de la loi et des politiques prioritaires de l'Etat

Selon l'article L132-1 du code de l'urbanisme, « l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L101-2... ». Pour cela, l'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance de la collectivité le cadre législatif et réglementaire à respecter ; c'est principalement l'objet du porter à connaissance. En deuxième lieu, l'Etat fait partie des personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7. Selon les modalités prévues à l'article L132-10, le préfet demande à la collectivité que ses services soient associés à l'élaboration du PLU. En complément du porter à connaissance réglementaire, le point de vue de l'Etat est conçu comme le document de référence de cette association. Il est l'expression des principes de la loi et des politiques prioritaires de l'Etat appliqués au territoire du projet.

Pour favoriser l'émergence d'une démarche de projet concerté

Outre la dimension régaliennne de ce document et de l'association de l'Etat, l'objectif recherché est avant tout de favoriser l'émergence d'une démarche de projet concerté. La loi solidarité et renouvellement urbains a profondément réformé le contenu des documents d'urbanisme. Ainsi les nouveaux documents d'urbanisme (SCoT et PLU) ont acquis une dimension transversale qui faisait défaut à leur prédécesseur. Pensés comme des boîtes à outils pour les collectivités, ils doivent leur permettre de concevoir un aménagement du territoire plus harmonieux et des lieux de vie de meilleure qualité, en phase avec les attentes de la population. Ainsi, un projet réussi est aussi le résultat d'une concertation fructueuse.

Des enjeux territorialisés et hiérarchisés

Cette note expose les enjeux du territoire du projet tels qu'ils sont appréhendés par l'Etat. Comme énoncé précédemment, ces enjeux sont tout d'abord une émanation du cadre législatif et réglementaire ainsi que des politiques de l'Etat. Les textes fixent le cadre à respecter (notamment articles L101-1, et L101-2 du Code de l'Urbanisme, article L110-1 du Code de l'Environnement). L'objectif de la note d'enjeux est d'éviter de paraphraser ces principes généraux et d'écarter les propos trop incantatoires. Les enjeux sont fondés sur la connaissance et l'expertise territoriale des services de l'Etat. Il s'agit, dans la mesure du possible, d'exprimer des enjeux propres au territoire en les hiérarchisant en fonction du contexte local.

Une base pour les avis de l'Etat

La portée de cette note n'est pas anodine. Clairement, sont exprimés ici, les enjeux dont l'Etat considère la prise en compte nécessaire par le document d'urbanisme. Il en va de sa compatibilité juridique avec les textes en vigueur. Cette note servira donc de base à l'expression des avis émis par l'Etat au cours de la procédure. Il pourra s'agir d'avis informels lors de réunions de personnes publiques associées, d'avis formels intermédiaires et de l'avis du préfet sur le document arrêté. In fine, le document approuvé sera soumis au contrôle de légalité du préfet. Les avis émis par l'Etat au cours de la procédure en référence à cette note, seront des éléments participant à l'analyse du contrôle de légalité.

et pour nourrir le débat avec la collectivité

En proposant sa vision du territoire, l'Etat souhaite aussi interpeller les élus. Une association trop restrictive risque de cantonner l'Etat dans une posture purement défensive des principes législatifs et réglementaires, souvent vécue en opposition de la volonté des élus. Au contraire d'un tel scénario, il s'agit d'initier au travers de cette note un débat constructif avec la collectivité. Comme la concertation publique, l'association des personnes publiques associées, dont l'Etat, doit être pensée au bénéfice du projet.

Un document communicant

Enfin, ce document se veut utile, accessible et convaincant. Il est donc synthétique, argumenté et illustré. Compte tenu des propos qui précèdent, il est évident qu'il n'est pas une fin en soi. Les services de l'Etat sont à la disposition de la collectivité pour leur présenter, pour répondre à leurs questions, pour expliciter, compléter et illustrer les propos...

S o m m a i r e

→ Introduction, un modèle de développement à repenser

→ LA VILLE, pour qu'elle se fasse intense

- Une ville compacte devenue ville-archipel
- La rénovation urbaine
- La ville pour tous
- La ville-paysage, horizon des projets urbains

→ LA CAMPAGNE, une fierté à réinventer

- L'agriculture, le vignoble, premiers marqueurs de l'identité du territoire
- La biodiversité, partout présente
- Les loisirs de pleine nature, un potentiel extraordinaire

→ LE RURBAIN, en quête de repères

- Les modes d'habiter
- La dépendance énergétique, les déplacements, l'aménagement numérique

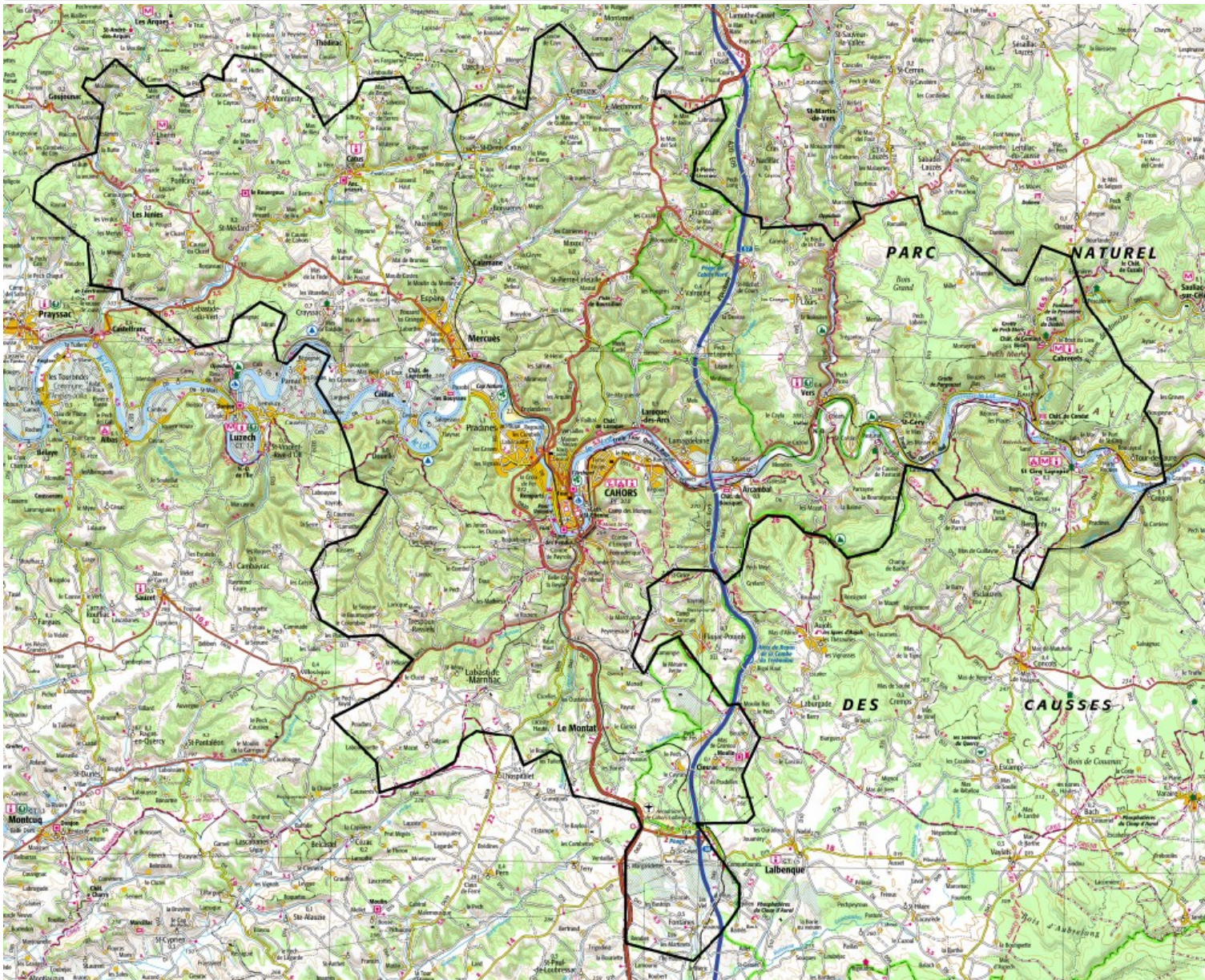
→ LE TOURISME, au cœur du système territorial local

- La vallée du Lot, un potentiel patrimonial exceptionnel

→ Synthèse

→ Annexes

- Le point de vue de l'Etat pour le SCOT de Cahors et du Sud du Lot
- Le regard de l'Etat sur la consommation de l'espace
- La contribution de la paysagiste conseil et la cartographie associée



CODE COMMUNE	COMMUNE
46032	BOISSIERES
46037	BOUZIES
46040	CABRERETS
46042	CAHORS
46044	CAILLAC
46046	CALAMANE
46064	CATUS
46070	CIEURAC
46077	COURS
46080	CRAYSSAC
46088	DOUELLE
46095	ESPERE
46109	FONTANES
46112	FRANCOULES
46119	GIGOUZAC
46134	LES JUNIES
46136	LABASTIDE-DU-VERT
46137	LABASTIDE-MARNHAC
46149	LAMAGDELAINE
46156	LAROQUE-DES-ARCS
46171	LHERM
46188	MAXOU
46190	MECHMONT
46191	MERCUES
46197	LE MONTAT
46205	MONTGESTY
46211	NUZEJOULS
46223	PONTCIRQ
46224	PRADINES
46256	SAINT-CIRQ-LAPOPIE
46264	SAINT-DENIS-CATUS
46268	SAINT-GERY
46280	SAINT-MEDARD
46320	TOUR-DE-FAURE
46322	TREPOUX-RASSIELS
46327	VALROUFIE
46331	VERS
46340	SAINT-PIERRE-LAFEUILLE
46007	ARCAMBAL

Le point de vue de l'Etat exprimé en septembre 2013 pour le SCOT de Cahors et du Sud du Lot s'ouvrait par une introduction dont le propos était axé sur la nécessaire révision du modèle de développement urbain. L'Etat en faisait l'objectif prioritaire du SCOT. L'engagement trois ans plus tard d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors, donne l'occasion d'en rappeler et d'en réaffirmer la nécessité impérieuse.

Du fait du jeu d'emboîtement des échelles et de l'importance centrale du territoire de la communauté d'agglomération dans le Sud du Lot, la plupart des enjeux identifiés pour le SCOT trouveront une acuité encore plus grande dans le PLUi. Par conséquent, l'Etat réaffirme la pertinence du point de vue exprimé dans la note d'enjeux du SCOT de septembre 2013 : le Point de Vue de l'Etat exprimé dans le cadre du SCOT reste un document de référence pour son association au PLU¹.

Le présent point de vue de l'Etat est donc à considérer comme une note complémentaire à celle du SCOT, proposant une déclinaison plus précise des enjeux pour le PLU. Le plan est néanmoins adapté pour se faire plus précis sur les enjeux propres à l'agglomération.

A travers l'expression de cet objectif prioritaire, ce qui est en jeu dans les documents d'urbanisme aujourd'hui c'est la capacité à proposer une autre façon d'appréhender et de concevoir l'aménagement du territoire. C'était l'objectif prioritaire assigné par l'Etat au SCOT, cela devient désormais celui du PLU. Pour bien comprendre les attendus, nous privilégions trois considérations majeures pour le document d'urbanisme.

- L'élaboration d'un document d'urbanisme est, de façon explicite, une pleine démarche de projets depuis 2000 et la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains. La notion de projets doit s'entendre au pluriel car il s'agit bien, d'une part de l'affirmation d'un projet de territoire et d'autre part d'une mise en projets de différents lieux dont le PLU prépare les mutations. Cette acception large du terme « projet » renvoie à différentes échelles du territoire à chacune desquelles, le document d'urbanisme doit apporter une réponse adaptée et pertinente. C'est en soi un défi eu égard à l'étendue du territoire du PLU. La récente réforme portant modernisation du contenu du PLU renforce cette orientation fortement souhaitée pour les futurs documents d'urbanisme.
- Changer la façon de concevoir l'aménagement du territoire, c'est aussi procéder à une inversion du regard sur la valeur conférée aux espaces. Longtemps, aux abords des villes mais aussi des bourgs et villages, les espaces naturels, agricoles et forestiers ont été considérés en négatif de l'espace urbain dont ils constituaient au mieux les faire-valoir, au pire les réserves pour son desserrement. Il revient désormais de considérer ces espaces pour leurs valeurs intrinsèques et non plus sous un simple rapport à l'urbain.

→ Enfin, il s'agit de rompre avec une vision simplificatrice et admettre que le territoire, dont en premier lieu l'espace urbain, est fait de flux, de diversité et de mixité, c'est-à-dire d'une certaine complexité qu'il s'agit de permettre et, dans une certaine limite, d'organiser. Il est question ici de penser lieux de vie pour les populations présentes et futures du territoire et de rappeler les attendus particuliers d'un PLU qui s'articulera avec le Programme Local de l'Habitat.

Au regard de ces considérations, le territoire du Grand Cahors peut être schématisé selon 4 types d'espaces ou de systèmes interdépendants et complémentaires :

- la ville faite de sa complexité de flux, de mixité, de mutations ;
- la campagne et ses fonctions spécifiques (productives, écologiques, récréatives) ;
- le rurbain, tiers espace périurbain ou péri rural qui développe ses propres logiques notamment dans les pratiques d'habiter ;
- les sites, pôles et vecteurs touristiques comme base d'un système territorial plus global.

Repenser le modèle de développement nécessite de comprendre les interactions potentielles de ces espaces ou systèmes pour limiter les effets négatifs de dynamiques contradictoires et pour révéler les synergies potentielles qui permettront de construire le projet de territoire.

Ces quatre composantes de la communauté d'agglomération constituent les têtes de chapitre de ce Point de Vue de l'Etat.

L'essentiel...

Le point de vue de l'Etat de septembre 2013 dans le cadre du SCOT de Cahors et du Sud du Lot reste une référence à considérer pour le PLU.

Le SCOT et le PLU doivent concourir à changer la façon de concevoir l'aménagement du territoire :

- en favorisant les démarches de projets à différentes échelles ;***
- en procédant à une inversion du regard sur les fonctions des espaces naturels, agricoles et forestiers ;***
- en permettant les conditions de l'urbanité et de l'habiter.***

Au travers du PLU intercommunal, doit être recherchée une mise en synergies des espaces ou systèmes qui composent le territoire (la ville, la campagne, le rurbain, le tourisme) pour construire le projet de territoire.

¹ cf. document en annexe

La ville est à la fois une forme (une entité géographique) et un système caractérisé, en particulier, par les interactions d'une grande diversité et quantité de flux.

Elle est un système à part entière au sein duquel s'organisent diverses fonctions (habiter, travailler, s'équiper, se divertir, se déplacer...) mais, elle a aussi en responsabilité un rôle de centralité au sein du territoire (pôle d'équipements et de services, pôle d'emplois, pôle socio-culturel...).

Elle est par définition le lieu de la diversité et de la mixité (fonctionnelles, sociales, générationnelles, socio-culturelles...). Elle répond à l'impératif d'offrir à toutes les populations des conditions de vie décentes.

Enfin, son empreinte s'inscrit dans le temps long ; elle est condamnée à conjuguer patrimoine et modernité.

Pendant trop longtemps, les documents d'urbanisme ont pensé le devenir de la ville en privilégiant ses extensions délaissant l'urbain déjà produit comme si, selon un mode de pensée exclusivement consumériste, ce dernier, voué à l'obsolescence, n'avait plus d'intérêt. Or, la ville, par essence, est un lieu de mutations permanentes. Sa capacité à s'adapter et à se déconstruire pour se reconstruire au gré des évolutions sociétales est un principe vital. Le plan local d'urbanisme est le document préparatoire de ces mutations.

Ce qui est en jeu également dans le PLU, et en particulier dans le territoire de la communauté d'agglomération, c'est la réconciliation de l'urbain et du rural (et du rurbain). Dans la société du XXI^e siècle mobile et hyper-mobile, ce clivage n'a plus guère de sens, si jamais il en eut un par le passé, et ce, encore moins aux échelles locales.

Tout d'abord parce que le Lot est avant tout un territoire rural dans son ensemble. Il n'y a ici nulle ville qui présente les attributs d'une métropole et les villages, bourgs et petites villes sont en soi différentes composantes de la ruralité.

Ensuite, parce qu'il est évident que ville et campagne ne peuvent être opposées que par leurs caractéristiques si différentes mais certainement pas par leurs fonctions et leurs potentiels (certes, il se développe des discours et initiatives sur la nature en ville ou encore sur l'agriculture urbaine, mais on ne peut guère imaginer et souhaiter que ce modèle vienne supplanter les campagnes dans ces fonctions essentielles ; la menace de résidentialisation des campagnes est par contre une menace bien plus forte pour leur avenir). Ville et campagne différentes dans leurs fonctions et finalités sont donc complémentaires. La richesse, l'équilibre et le potentiel de développement d'un territoire sont intrinsèquement liés au maintien de cette diversité et de cette complémentarité.

En effet, et c'est le dernier point, l'essor des territoires au cours de l'histoire a été fonction, selon les conditions économiques, politiques et sociales, du développement successif des villes et des campagnes. Le XX^e siècle est plutôt celui de l'essor des villes qui s'imposent comme motrices dans le développement des territoires, d'autant plus que l'économie se tertiarise. Il ne faut pas

s'y tromper, pour beaucoup, le développement résidentiel des campagnes relève d'une dynamique rurale dont le moteur reste pour l'essentiel l'essor urbain. De ce point de vue, la démographie communale n'est pas un indicateur suffisant pour caractériser la dynamique urbaine (autrement dit, ce n'est pas parce que le nombre d'habitants de l'agglomération Cahors-Pradines reste figé autour de 23 000 habitants depuis 30 ans qu'il n'y pas de dynamique urbaine ; c'est juste qu'elle se mesure à une autre échelle, l'aire urbaine par exemple). Pour autant, les campagnes ne sont pas exemptes de dynamiques. Il faut considérer leur montée en capacité productive par la modernisation de l'agriculture mais aussi le développement touristique et enfin leur regain d'attractivité résidentielle qu'elles parviennent à générer selon un développement endémique indépendant de celui de la ville.

Il est attendu du PADD du PLU qu'il affirme cette diversité et s'appuie sur la complémentarité des espaces et la valorisation de leurs atouts respectifs pour le projet de territoire. La première orientation à prendre, à affirmer et à assumer est celle d'une ville-centre forte et solidaire avec l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération et au-delà.

- **Une ville compacte devenue ville-archipel**
- **La rénovation urbaine**
- **La ville pour tous**
- **La ville-paysage, horizon des projets urbains**

Une ville compacte devenue ville-archipel



Image emblématique de la ville de Cahors,
un archétype de ville-compacte



Le parc d'activité Cahors-Sud,
Un morceau de ville distant et monofonctionnel
relié par les infrastructures routières

Plus que toute autre, la ville de Cahors par les contraintes du site s'est construite dans la compacité, c'est-à-dire, selon des principes d'optimisation de l'occupation de l'espace et d'une concentration des fonctions. L'époque contemporaine a amené un développement hors de ses bases initiales. De Bégoux à Pradines, ses extensions naturelles ont d'abord suivi la vallée, formant un continuum urbain aujourd'hui reconnu comme l'agglomération physique Cahors-Pradines.

Cet espace s'est avéré insuffisant et l'urbanisation s'est déportée à distance de l'agglomération sous différentes formes, parmi lesquelles :

- Lacapelle peine à sortir de son registre rural, voire s'affirme comme tel en s'opposant à certaines évolutions urbaines qui pourraient renforcer son caractère de quartier de l'agglomération ;
- le parc d'activités économiques Cahors-Sud est pensé comme un lieu monofonctionnel selon les principes de l'urbanisme de zonage ; il peinera à acquérir une véritable dimension urbaine ;
- la conurbation Espère-Mercuès est sans doute aujourd'hui ce qui s'apparente le plus à un quartier détaché de l'agglomération avec une vocation économique affirmée au travers de la ZAC des Grands Camps et des fonctions résidentielles (habitat, équipements, services) qui s'y sont développées ;
- Larroque-des-Arcs / Lamagdelaine forme un prolongement en chapelet de l'est de l'agglomération.

Ces lieux participent et complètent les fonctions urbaines et entretiennent un lien fort avec l'agglomération. Ils participent à l'émergence d'un modèle d'une ville éclatée, distendue, une ville-archipel dont l'île mère serait l'agglomération Cahors-Pradines et ses quartiers périphériques autant d'îlots essaimés dans le territoire.

Le bon fonctionnement de la ville-archipel exige des connexions fortes entre tous les lieux qui la composent. Ces relations sont aujourd'hui essentiellement dépendantes des infrastructures routières et de déplacements individuels. Pour le quartier de Lacapelle, le service d'une ligne régulière en transport en commun urbain a été abandonné au profit d'une ligne à la demande semblant mieux correspondre à son caractère rural. Depuis près de deux ans, à défaut de pouvoir rouvrir une desserte TER pour tirer bénéfice du passage des trains et de la gare désaffectée, une ligne de bus express est expérimentée entre Mercuès-Espère et Cahors.

Ainsi, le parti pris d'aménager le territoire selon le modèle de la ville-archipel n'est soutenable qu'à la condition de pouvoir renforcer les connexions entre toutes ses composantes selon un schéma fonctionnel dont le PLU peut se faire l'initiateur.

Il n'est toutefois pas acquis que ce modèle de la ville-archipel soit viable pour la ville de Cahors. Les effets de masse font défaut pour imaginer des niveaux de services de transport performants. De plus, pour donner du sens à la ville-archipel, il faudrait éviter le travers d'un éclatement des

fonctions urbaines correspondant à l'éclatement spatial de la ville (l'emploi à Cahors-Sud, l'habitat à Lacapelle, les services à Cahors...). Au contraire, chaque îlot devrait constituer un morceau de ville à part entière, devenant un lieu de mixité des fonctions urbaines et donc un lieu de centralité. C'est plus un idéal qu'un objectif réaliste.

A défaut, les valeurs de la ville-compacte doivent à nouveau prévaloir. Certes, il faudra composer avec des îlots plus ou moins distants, mais l'enjeu majeur passera par une affirmation des limites de la ville au sein desquelles l'intensification urbaine est rendue possible par la concentration des fonctions (équipements et services, emplois, habitat). La politique des déplacements urbains fonde sa viabilité en s'adaptant à l'intensification des flux et en permettant la diversification des mobilités.

Même si le PLU intercommunal n'aura pas valeur de Plan de Déplacements Urbains, il ne peut faire l'impasse sur cette problématique. Les choix des politiques de déplacements doivent être cohérents avec les orientations urbaines définies.

L'essentiel...

Le développement de l'agglomération selon le modèle de la ville-archipel s'impose progressivement comme une nouvelle réalité. Son devenir urbain est conditionné par le renforcement des connexions de son cœur constitué de Cahors-Pradines avec les quartiers périphériques (Lacapelle, Espère/Mercuès, Cahors-Sud...). Il oblige à une réflexion sur le fonctionnement territorial induit par la mono-fonctionnalité de certains sites.

Par ailleurs, l'éclatement spatial des fonctions urbaines ne doit pas faire renoncer à une conception de la ville selon les principes de la compacité. Il est attendu une affirmation claire des limites de la ville, qu'elle soit ville-centre avec une concentration des fonctions urbaines ou ville-satellite avec des fonctions plus partielles.

Le PLU devra intégrer une politique des déplacements cohérente avec les orientations urbaines et la réalité du fonctionnement de l'agglomération.

La rénovation urbaine



Entrée sud de la ville de Cahors.
Une mutation devenue impérieuse



Arcambal / Galessie
À l'échelle des bourgs, il existe aussi
des capacités de restructuration et de densification

Au travers du temps, les villes n'ont cessé de muter, d'évoluer au rythme des démolitions et reconstructions pour s'adapter aux évolutions sociétales et économiques. Cette plasticité de la ville au fil des époques est la condition de la durabilité de sa vitalité. A défaut, elle serait condamnée à dépérir. En outre, il s'agit aussi de répondre au leitmotiv de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en donnant, dans le document d'urbanisme, la priorité au devenir des tissus urbains existants (potentiel de mutation par densification, reconstruction, restructuration...) avec une double perspective : faire une ville durable, aimable et donc vivable, et par cette alternative viable, limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'atteinte au capital paysager du territoire.

Le délaissement de certains quartiers par la population, légitimement conservés pour leur haut intérêt patrimonial, témoigne bien des risques inhérents à leur sclérose. Les menaces de dévitalisation y sont tangibles avec la perspective de devenir au mieux un décor vidé d'habitants (encore valorisable pour une politique patrimoniale et touristique), au pire un quartier vétuste et dégradé. Sans intervention forte des politiques publiques, la conciliation des intérêts patrimoniaux avec le maintien de fonctions urbaines contemporaines ne serait pas possible. Cet enjeu est pris à bras le corps pour le centre-ancien de Cahors qui par ailleurs bénéficie d'une réglementation indépendante du PLU². Il se pose aux autres centre-anciens des bourgs de la communauté d'agglomération, avec une acuité proportionnée à leur étendue et à leur complexité. Pour ceux-ci, c'est au document d'urbanisme que revient la responsabilité de mobiliser l'expertise nécessaire pour apporter des solutions opérationnelles de revitalisation. Les analyses quantitatives (dénombrement des logements vacants et des « dents creuses ») ne suffisent pas. Un diagnostic urbain précis est requis à minima pour tous les lieux d'interventions prioritaires qui seront retenus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il sera la base de travail pour l'expression ultérieure du projet dont les orientations d'aménagement et de programmations du PLU et le règlement peuvent être partie des outils.

Les enjeux de rénovation (renouvellement) urbaine ne concernent pas que les quartiers anciens, même si les problématiques d'urbanisme et d'habitat y sont particulièrement complexes. Il faut souligner par ailleurs toutes les démarches en cours qui participent d'une reconstruction et d'une modernisation de l'espace urbain : renouveau du quartier de Cabessut avec le renforcement des équipements et de sa vocation universitaire, projet du quartier du XXI^e siècle autour du Pont-Valentré et de la Plaine du Pal, restructuration et aménagement du quartier de la Croix-de-Fer et de la Plaine de Labéraudie...

L'enjeu de renouvellement urbain porte aussi sur les entrées de ville, quartiers particulièrement ciblés dans les objectifs assignés aux documents d'urbanisme par le code de l'urbanisme. L'entrée de ville sud de Cahors a fait l'objet d'une démarche de projet urbain répondant à la complexité du site et des contraintes d'aménagement.

La rénovation urbaine doit permettre la pérennité de la diversité des fonctions urbaines au titre desquelles les services et commerces occupent un place cruciale pour la vitalité de la ville. Cette

dimension doit être abordée dans le PLU pour permettre la pérennisation du tissu commercial et artisanal de centralité.

Il est attendu du PLU qu'il intègre la programmation de tous ces projets urbains pour leur donner une visibilité globale et cohérente.

Au-delà des enjeux propres aux quartiers anciens et à la prise en compte dans le PLU des démarches de projet engagées, quelques autres objectifs méritent attention dans le futur document d'urbanisme :

- porter une expertise sur les capacités de densification, de restructuration des tissus urbains existants et de reconquête du bâti vacant (ou anticipation des risques de vacance), notamment pour les quartiers pavillonnaires des années 60/70 ;
- renforcer les maillages urbains, la place des espaces publics, des voies de circulation dont l'offre de mobilité « douces » (piétons, cycles) ;
- proposer une qualité urbaine pour toutes les entrées de ville et en particulier le quartier de Regourd (démarche à engager alors que pour l'entrée sud, la démarche est à concrétiser).

L'essentiel...

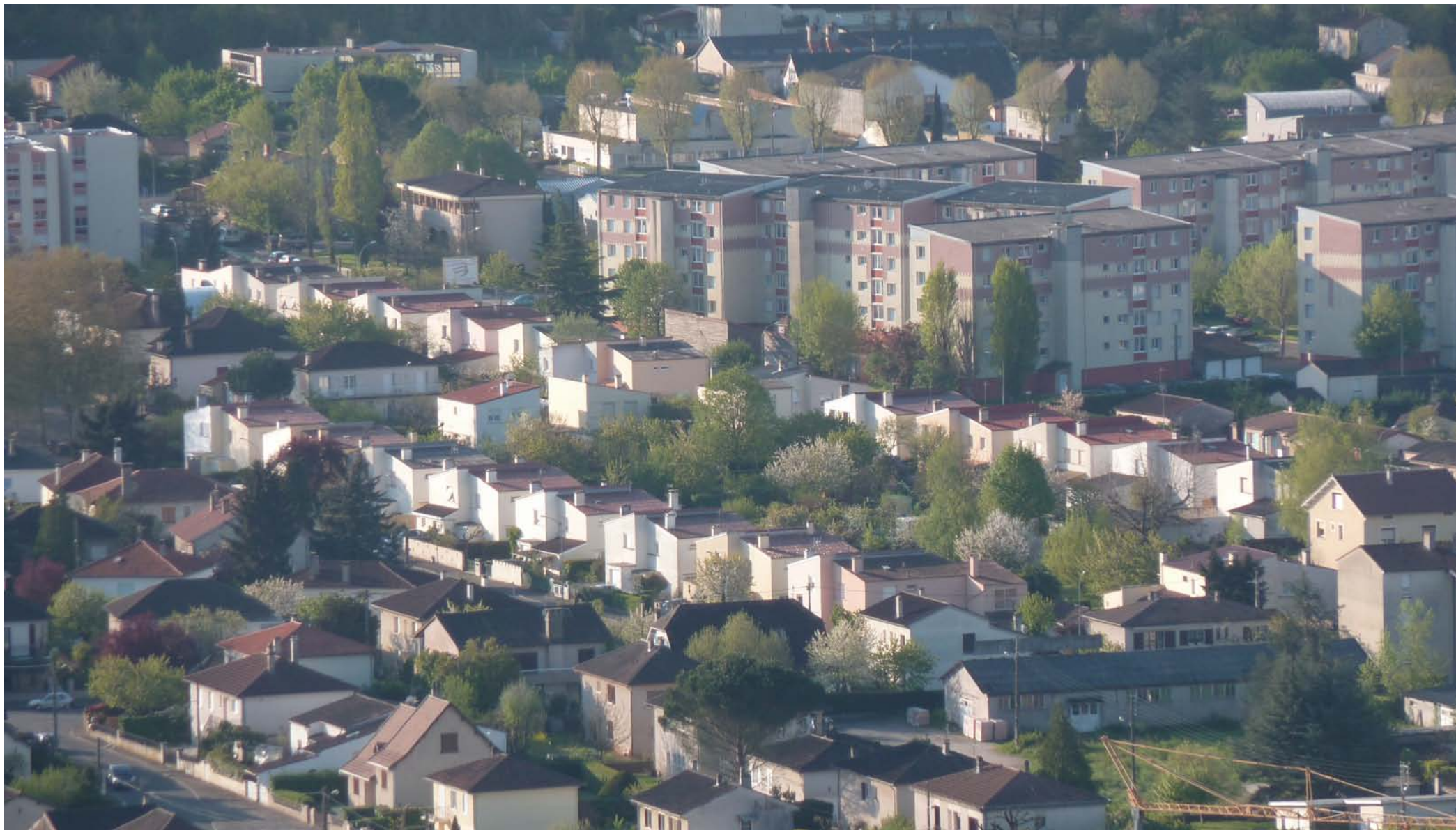
Les mutations urbaines répondent à une double nécessité : survivre aux évolutions sociétales et économiques, et permettre l'émergence de villes durables conformément à la loi, afin notamment de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU est un outil permettant de répondre à l'enjeu de dévitalisation des centre-bourgs pour les territoires qui n'ont pas déjà fait l'objet d'interventions publiques. Un diagnostic urbain précis des secteurs d'intervention retenus dans le PADD permettra l'expression des projets au travers des OAP et du règlement écrit.

Le renouvellement urbain ne doit pas se focaliser sur les quartiers anciens mais concerner également les entrées de villes. Les projets de rénovation urbaine en cours sur la ville de Cahors doivent être intégrés au PLU afin de leur donner une visibilité d'ensemble cohérente.

Le document d'urbanisme doit également apporter une expertise sur la densification, la restructuration des tissus urbain, la reconquête du bâti vacant, la pérennisation de l'offre commerciale de centralité. Il doit renforcer le maillage urbain, les espaces publics, la circulation, notamment « douce » et proposer des entrées de ville qualitatives notamment pour le quartier de Regourd.

² Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



Cahors Terre-Rouge
mixité des formes de logements génératrice de mixité sociale

Les politiques publiques d'aménagement visant à réduire la ségrégation territoriale se sont focalisées sur le développement de l'habitat comme moyen d'action permettant de renforcer la mixité sociale et générationnelle. Un de leurs objectifs prioritaires est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, maîtrisé, social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire.

L'enjeu principal concerne l'adaptation de l'offre aux moyens et besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire. Pour cela, il convient de connaître l'offre en logements sur le territoire et comprendre le fonctionnement du marché, en lien avec les évolutions socio-démographiques et sociétales (l'allongement de la durée de vie, le desserrement des ménages, les ressources économiques...).

Outil d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement, le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement qui permet de répondre à l'enjeu de mixité sociale. Ce document est en cours de révision. Ses objectifs devront être déclinés dans le PLU afin d'assurer une bonne articulation entre politique de l'habitat et urbanisme. Pour cela, l'utilisation de dispositions permettant de moduler les formes urbaines pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, le recours aux emplacements réservés, la fixation d'une part de logements de taille minimale ou d'une catégorie de logements dans les futures opérations pour certains secteurs sont autant de moyens disponibles qu'il conviendra de mobiliser dans les différentes pièces du PLU (projet d'aménagement et de développement durable (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement...).

Cependant, diversifier l'offre en logements ne suffit pas à satisfaire les besoins et attentes. Si l'offre en logements est un moyen majeur pour tendre vers un équilibre à la fois social et générationnel d'un territoire, son efficacité est étroitement liée aux orientations retenues en matière de mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services, aménités), d'accessibilité aux emplois et de déplacements et de cadre de vie des habitants. Les enjeux liés à l'habitat seront donc croisés avec ceux du développement économique, des déplacements, des aménités urbaines et naturelles... pour répondre à l'objectif de proximité des fonctions. Chacun pour ce qui le concerne, le PLH, le PLU et le PSMV sur le secteur sauvegardé concourent à mettre en œuvre de tels objectifs.

La ville-centre offre le plus de services à ses occupants (emplois, logements), elle souffre cependant d'une dévitalisation dont les ressorts, complexes, sont en lien avec une densité importante, un bâti devenu inadapté aux modes de vie actuels (confort notamment), un environnement urbain perturbés par des nuisances diverses (bruit, pollution de l'air, omniprésence de la voiture, ...). Face à ce constat, la collectivité a entrepris des démarches qui témoignent d'une volonté de renforcer l'intensité urbaine de la ville et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants. Confronté à des formes urbaines a priori obsolètes, il n'existe pas d'autre choix

que celui du pari de la mutabilité de ces tissus. C'est vrai pour les îlots urbains les plus anciens, c'est aussi à prendre en considération pour évaluer les risques de délaissement de formes urbaines plus récentes. Partout, il s'agit d'assurer les conditions d'une mutation de l'espace urbain pour l'adapter aux modes d'habiter d'aujourd'hui et retrouver un regain d'attractivité.

L'essentiel...

Si le programme local de l'habitat (PLH) est l'outil le plus efficace pour renforcer la mixité sociale au travers d'une analyse fine de l'offre et de la demande en logements, le PLU doit tenir compte de celui-ci en déclinant ses objectifs au moyen des outils réglementaires à sa disposition. L'offre en logement doit être adaptée au parcours résidentiel des habitants et doit s'appuyer sur la mixité fonctionnelle des territoires, l'accès à l'emploi, les déplacements et le cadre de vie pour une efficacité plus importante. Ces enjeux qui sont portés par le PLU doivent s'inscrire dans une synergie avec ceux du PLH afin de promouvoir un urbanisme vertueux en matière de mixité sociale.

L'offre de logements doit s'adapter notamment pour lutter contre la précarisation des ménages, développer une offre abordable pour les jeunes et satisfaire à l'évolution des conditions de vie des plus âgés.

La ville-paysage, horizon des projets urbains



Penser la ville dans son site et dans sa continuité historique

L'identité de la ville est liée à la force de son site : la boucle du Lot. L'inscription de la ville dans un méandre de la rivière est en soi exceptionnelle bien sûr mais la force du site est rehaussée par le relief, les cévennes qui forment l'écrin et l'horizon de la ville et permettent des points de vue pittoresques et emblématiques (Mont-Saint-Cirq, Croix de Magne).

Du coup, une relation forte s'est imposée entre la ville et les espaces naturels périphériques. Le caractère de la ville est aussi lié à ce saisissant contraste. Les politiques publiques l'ont bien compris et ont été constantes dans la préservation de cet écrin naturel, désormais à l'abri de l'urbanisation tentaculaire des plateaux.

La « ville-paysage » naît de cette « image d'Epinal » de la ville ceinturée du méandre du Lot et des cévennes. Cette qualité de site, la richesse patrimoniale sont entre autres les atouts de l'attractivité touristique et résidentielle (cf. partie 4).

Cependant, l'image valorisante de la ville ne peut pas uniquement reposer sur son héritage, elle dépend aussi de la qualité urbaine des réalisations contemporaines. La qualité urbaine est un principe qui doit être inscrit comme un objectif au service d'une cohérence urbaine globale. Elle vaut autant pour les entrées de ville, les quartiers périphériques que pour la boucle. La qualité ne s'exprime pas nécessairement de la même manière ou selon les mêmes attendus dans un centre ancien et dans un quartier à dominante commerciale mais partout un certain niveau d'exigence s'impose. La ville est un tout formant le cadre de vie de ses résidents. Ce sont des questions de cohérence, d'équité et d'attractivité qui sont en jeu.

Il convient donc de rompre avec cette vision dichotomique qui consiste à considérer qu'il y aurait d'un côté des sites de qualité, hauts-lieux patrimoniaux hérités qui justifieraient des objectifs de préservation absolue et d'un autre côté des lieux sans qualité dont la banalité fonderait le renoncement à toute exigence. Il est temps d'adopter une approche territoriale de l'aménagement et des stratégies des politiques publiques.

Derrière l'affirmation de la « ville-paysage », il y a l'idée d'une fierté territoriale : la conscience assumée et partagée des qualités du territoire, de ses caractéristiques qui en font l'identité et donc des objectifs et exigences légitimes qui devraient être requis de tout aménagement.

Il est donc attendu du PLU qu'il se saisisse des opportunités offertes par le « contenu modernisé » tel qu'il est désormais défini dans le code de l'urbanisme. Les transformations urbaines, par renouvellement ou extension sont des actes forts qui doivent s'inscrire dans des objectifs de qualité urbaine et paysagère portés au PADD. Ces lieux sont mis en projet au travers d'une réflexion spécifique conduisant à une esquisse, une pré-conception de leur devenir traduit en particulier dans des orientations d'aménagement et de programmation pré-opérationnelles et le cas échéant en recourant à des outils de définition complémentaires tels que les plans de masse cotés en trois dimensions.

Enfin, la ville-paysage c'est aussi une ville réconciliée avec la nature, plutôt qu'en conflit.

Le respect du site imposerait une plus grande humilité aux aménageurs. Les enjeux d'adaptation à la topographie sont prégnants dans un site à la géographie si contrainte. A défaut, se sont d'importants terrassements qui sont générés, donnant lieu à des situations difficilement réversibles et aux impacts durables. Si des terrassements s'imposent parfois, pour le moins, le souci de constituer des modelés de terrains convenables, c'est-à-dire en cohérence avec l'esthétique urbaine requise, devrait être partout présent. Il est clairement attendu du PLU qu'il fixe un cadre réglementaire afin d'éviter les débordements de ces pratiques.

Du fait de l'inscription de la ville dans un méandre du Lot, de la proximité immédiate des collines mais aussi de la relative faible densité, la nature est partout présente dans la ville. C'est un agrément indéniable. L'enjeu de prise en compte de la nature en ville à Cahors peut alors se focaliser sur d'autres questions telles que le verdissement et l'aération des îlots urbains ou encore la gestion des zones inondables.

L'intégration de la notion de risque dans l'aménagement et les usages urbains est une préoccupation et un objectif qui doivent être présents et considérés très concrètement dans le PLU. On l'a vu avec le projet de réaménagement de l'entrée sud de Cahors, redonner à un cours d'eau son champ d'expansion de crue (même partiellement) est aussi une occasion pour redonner des qualités urbaines esthétiques et fonctionnelles (par exemple, insérer une piste cyclable).

L'essentiel...

La prise en compte de l'identité de la ville doit reposer autant sur son héritage exceptionnel de ville-paysage au sein d'une boucle du Lot que sur les réalisations urbaines contemporaines. Il faut rompre avec la vision dichotomique du développement qui identifierait des secteurs de qualité à préserver et des zones urbaines banales qui justifieraient le renoncement à toute qualité urbaine.

Le contenu modernisé des PLU défini dans le code de l'urbanisme doit être l'outil permettant de décliner les ambitions de renouvellement ou d'extension de la ville dans le PADD et doit permettre l'expression des projets sous forme d'esquisses pré-opérationnelles au travers des OAP et le cas échéant de plan de masse cotés en trois dimensions.

Le PLU doit également prendre en compte la nature dans sa dimension paysagère par le respect de sa morphologie en précisant des dispositions réglementaires sur les terrassements notamment aux entrées de villes. Les aménagements et les usages liés à la nature doivent intégrer la notion de risque.

L'exode rural a marqué la fin d'un âge d'or de la société rurale en France. Les campagnes se sont vidées de plus de la moitié de leurs habitants et semblent ne s'être jamais remises de ce traumatisme.

Le système économique agricole, modernisé à partir des années 50, est parvenu à maintenir une certaine vitalité sans toutefois apporter un regain de développement à ces territoires. De plus, des disparités importantes sont apparues dans les territoires en fonction des potentialités locales au regard des filières de production dominantes. Ainsi, alors que l'emprise agricole reste forte dans certains secteurs (Vallée du Lot, Quercy Blanc), son repli est bien plus conséquent ailleurs (Causse de Limogne-Lalbenque, Sud Bouriane).

Dans ce contexte où l'agriculture n'est plus un pilier suffisant pour maintenir un équilibre socio-économique dans les campagnes, les opportunités d'un regain résidentiel ont été accueillies comme une heureuse providence.

Tant que le processus résidentiel est limité, il reste acceptable, assimilable par le territoire. C'est quand il tend à s'amplifier qu'il devient alors excessif et porteur de déséquilibres :

- consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- fragmentation des milieux ;
- érosion de la qualité paysagère.

La résidentialisation des campagnes est en outre source de conflits. Les motivations principales étant un accès à une qualité de vie qui serait liée à la tranquillité conférée par un certain isolement, toute intrusion susceptible de l'altérer devient inacceptable. La cohabitation avec l'agriculture est sujet de crispations. Des projets divers attisent régulièrement les oppositions des habitants. Ainsi, la résidentialisation des campagnes participerait à leur spécialisation autour de cette seule fonction. Dans certains territoires, cette transformation radicale du rural est revendiquée : seul un développement résidentiel (diffus, pour limiter les cohabitations de voisinage qui sont tout aussi inacceptables) y aurait sa place au détriment de ses fonctions essentielles et primitives au premier rang desquelles, l'agriculture. La ruralité n'aurait d'autre avenir que d'accueillir, sans limite et sans exigence, le desserrement urbain.

Or, le foncier rural n'est pas un bien marchand comme les autres. Au même titre que l'air et que l'eau, le sol doit être regardé comme un bien commun, le premier article du code de l'environnement³ le rappelle, tout comme son pendant du code de l'urbanisme⁴.

3 « Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. » L110-1 du code de l'environnement

4 « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation... » L101-1 du code de l'urbanisme

Si cet avenir là n'est pas souhaitable, on ne peut toutefois pas laisser la ruralité à l'abandon et il faut pouvoir lui donner des perspectives qui lui soient propres. Peu lisible dans le SCOT, ce projet pour la ruralité doit devenir plus explicite via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. De notre point de vue, il passe par une réaffirmation des fonctions essentielles des espaces ruraux. Il s'agit de retrouver une certaine fierté à combler les besoins et attentes de toute une société. Celles-ci s'expriment en biens alimentaires, en sécurité sanitaire et en qualité environnementale, en recherche d'identités fortes et d'authenticité, en fréquentations d'espaces récréatifs, en préservation des équilibres écologiques...

Par ses objectifs le PLU doit contribuer à définir les conditions d'un pacte entre « l'urbain » et « le rural » consistant en la valorisation des fonctionnalités des espaces ruraux pour le bien de tous et en la mobilisation de villes solidaires.

Enfin l'espace rural est aussi un lieu de vie qu'il convient d'organiser. Là aussi, le jeu de la solidarité territoriale doit permettre de pérenniser les pôles de proximité essentiels au fonctionnement local.

• **L'agriculture, le vignoble, premiers marqueurs de l'identité du territoire**

• **La biodiversité, partout présente**

• **Les loisirs de pleine nature, un potentiel extraordinaire**

• **La campagne, un lieu de vie**

L'agriculture, le vignoble, premiers marqueurs de l'identité du territoire



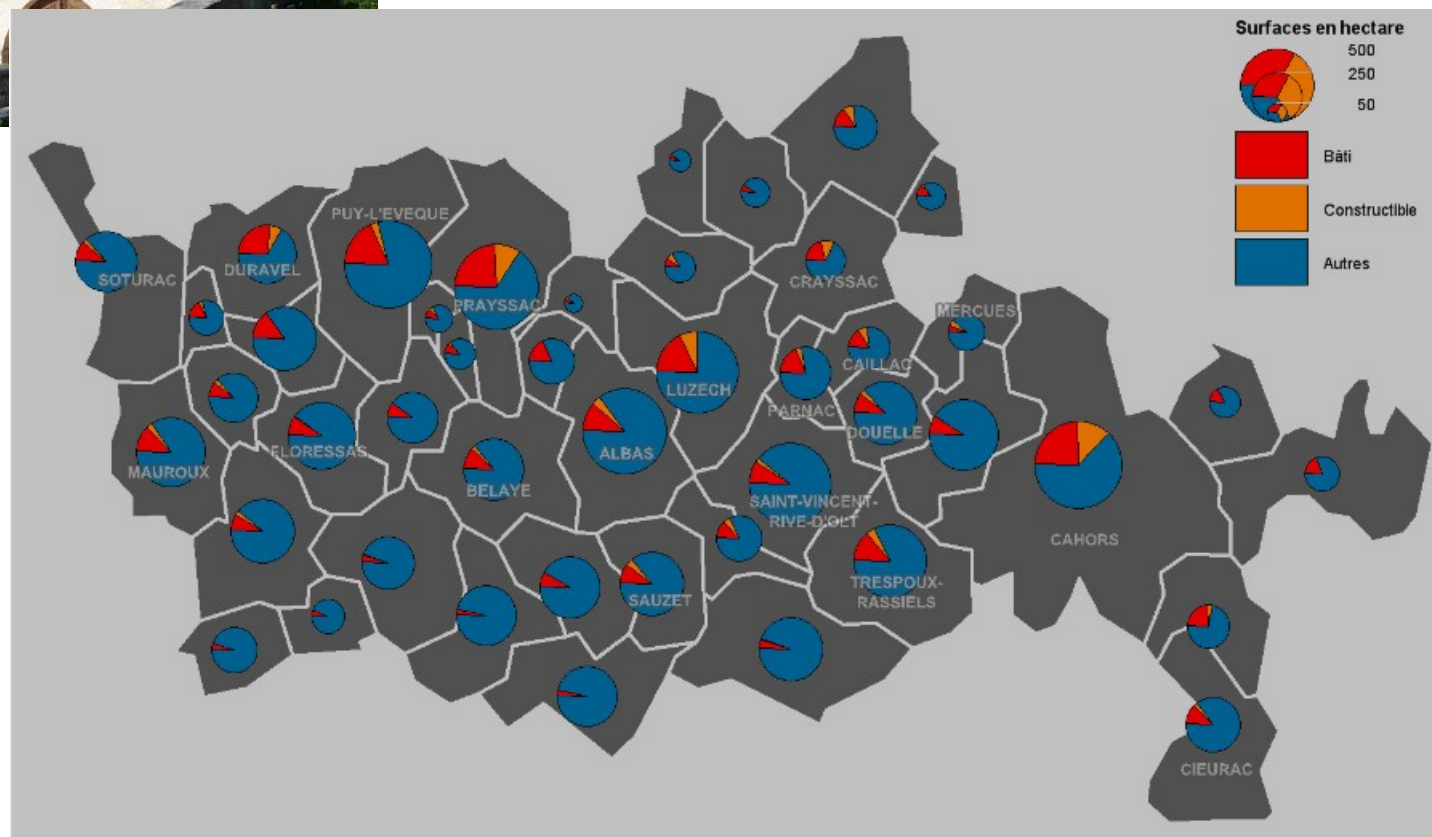
Château Lagrezette, commune de Caillac.
Idéalisation de l'image du vignoble
et excellence territoriale ?

« Le foncier bâti à usage résidentiel couvre aujourd'hui 12 % de la surface du zonage de l'AOC Cahors, soit 2500 hectares. 62% de ces espaces ont été urbanisés depuis les années 50, 46% depuis 1980. Les parcelles bâties avant 1950 correspondent généralement à des sièges d'exploitations agricoles encore en activité ou non. Entre 1950 et 1980, le foncier résidentiel se développe selon un rythme moyen de 14 hectares par an. De 1980 à 2000, il s'accroît pour atteindre 34 hectares par an. L'accélération se poursuit entre 2000 et 2011 avec une moyenne annuelle de 45 hectares par an. »

Vigne et urbanisation dans l'AOC Cahors – DDT46 – avril 2013

http://www.lot.gov.fr/IMG/pdf/rapport_cle29b523.pdf

Surfaces AOC et parts du foncier bâti, constructible et agricole ou naturel.



Le vin de Cahors est la production phare du territoire. La culture de la vigne s'impose à l'ouest de Cahors sur les terrasses des communes de Caillac, Mercuès, Douelle ou plus en amont à Lamagdelaine. Sur le plateau, la viticulture se fait plus sporadique autour de Trespoux-Rassiels ou de Cieurac. C'est là le commencement de l'aire d'appellation qui s'étend à 45 communes du sud-ouest lotois. Bien que la vigne soit peu présente sur son étendue communale, la ville de Cahors tire pleinement bénéfice de l'association de son nom au produit. La rente territoriale qui en découle est amplifiée par le marketing mis en place à la fois autour du produit (Cahors-Malbec) et autour du territoire (Cahors, Capitale du Malbec). Il s'agit d'une véritable approche transversale qui fait sens et ouvre de potentialités de développement (cf. partie 4). Ainsi, le vignoble et le produit qui lui est associé s'imposent comme des marqueurs forts de l'identité territoriale et de sa notoriété. Pourtant le mitage urbain, l'absence de mesures de protection des terroirs de qualité et plus généralement la carence d'un projet de gestion de l'espace fondé sur cet atout entrent en contradiction avec l'image conférée au produit, en prenant le risque d'une altération de son écrin.

Sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors, les communes les plus permissives en matière de constructibilité dans le zonage AOC sont Cahors et Crayssac. La part des surfaces urbanisées et urbanisables dépasse 25 % de la surface AOC. La commune de Cahors concentre 50 % des espaces urbanisés ou à urbaniser en zone AOC⁵. Les menaces de l'urbanisation pèsent aussi sur les terroirs d'exceptions, ces hautes terrasses constituant des lieux prisés pour l'habitat.

Préserver le vignoble existant ou potentiel du développement et du mitage urbain répond à plusieurs enjeux :

- préserver pour l'avenir le potentiel de production notamment en permettant la « migration » progressive du vignoble vers les meilleurs terroirs ;
- donner à voir des paysages de vignoble qui permettent d'assurer une valorisation territoriale et une valorisation du produit ;
- limiter la confrontation vigne/habitat pour permettre aux exploitants de travailler sereinement et pour préserver les habitants de toutes nuisances possibles.

La vallée du Lot est également le siège d'autres types de cultures dont la céréaliculture et le maraîchage. Ce dernier s'est davantage développé sur les premières terrasses. Cette activité est vraisemblablement moins soumise à la compétition foncière entre développement de l'urbanisation et maintien de l'agriculture (zones inondables) à l'exception des espaces de production aux abords des villes. Ceux-ci sont pourtant porteurs d'une dynamique de développement dont les débouchés commerciaux peuvent être développés : approvisionnement local de la restauration collective, marchés de proximité, approvisionnement des métropoles régionales pour les productions à fort potentiel...

⁵ Vigne et urbanisation dans l'AOC Cahors – DDT46 – avril 2013

D'une manière générale, le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors ne se caractérise pas par une forte emprise de l'agriculture tant ses caractéristiques géophysiques en font un terroir ingrat (versants abrupts, plateaux étroits et combes étriquées). Le potentiel foncier valorisable doit donc être parfaitement connu via le diagnostic du PLU et sa protection en vue de sa valorisation doit être recherchée en priorité.

Au-delà du vin dont on perçoit aisément le potentiel levier de développement pour le territoire, c'est toute l'agriculture, qu'elle participe à d'autres productions à forte valeur d'image (truffe, safran, noix, rocamadour, agneaux, palmipèdes gras..) comme autant de composantes d'un panier de biens attachés au territoire, ou qu'elle relève de productions plus banales mais néanmoins vitales (maraîchage, céréales, autres élevages...), qui doit constituer une partie forte du projet de territoire.

L'essentiel...

Le PLU doit mettre en avant une finalité de développement des espaces ruraux au travers d'un projet qui s'appuie sur leurs capacités productives. La fonction nourricière de ces espaces génère une dynamique au service de laquelle un objectif de préservation des terrains agricoles doit être affirmé.

Le vin et, dans son sillage, les cultures à haute-valeur ajoutée ou à fort capital d'image sont des marqueurs de l'identité du territoire. En tant que tels, ils participent pleinement au projet et au potentiel de son développement.

Le projet agricole est aussi celui des cultures maraîchères et fruitières pour les marchés de proximité et plus généralement des productions agricoles qui bien que plus banales n'en sont pas moins nécessaires.

Il est attendu du PLU un diagnostic foncier précis permettant la juste préservation de ces potentiels.

Les brebis de retour aux portes de la ville



En attendant que les humains trouvent un terrain d'entente pour l'aménagement de la voie verte, les ovins qui ont fait escale à Vers durant ce week-end ont trouvé un terrain à brouter ! Ce troupeau constitué par 5 éleveurs a regroupé 450 brebis. Parties de Caniac du Causse, elles ont rejoint le quartier de Saint Cirice en commençant l'éco-pâturage par les collines de Cabridelle avant de s'acheminer vers le plateau du mont Saint Cyr et de poursuivre ce mode de gestion alternatif, écologique et économique. Sous l'œil vigilant de Fred, le berger, secondé par l'intrépide Irka, ces tondeuses sur pattes séjourneront jusqu'à la fin mai aux portes de la ville. Durant le mois de mars, l'association foncière pastorale du mont St Cyr poursuivra ses travaux de gyrobroyage dans les combes d'Engranel et de Simèle afin de leur permettre d'étendre leur territoire et de reconquérir ces espaces embroussaillés proches des habitations.



Le troupeau arrive en gare de Vers.



Transhumance vers le mont St Cyr

Publié le 04/04/2016

Extrait site internet Ville de Cahors

Dossier de presse - Lac Vert de Catus

LA RESTAURATION DE LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DU VERT ET LA DÉRIVATION DU PLAN D'EAU

La restauration de la continuité écologique du Vert et la dérivation du plan d'eau de Catus. Aujourd'hui, les enjeux des travaux sont importants, à savoir :

- de rétablir la libre circulation piscicole et sédimentaire sur 15 km du cours d'eau en bon état ;
- de maintenir les activités touristiques et économiques en préservant la qualité des eaux de baignade ;
- de maintenir le droit d'eau du Moulin de Villary situé à l'aval du lac ;
- de mener un chantier pilote permettant l'expérimentation de nouveaux outils de suivi et de mesure des bénéfices de ce type de restauration (pilottage de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques et de l'Institut de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture, partenariat avec la Fédération 46 AEAG).



Extrait site internet LADEPECHE.fr

Le territoire du Grand Cahors recèle une grande biodiversité. Les 45 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, ainsi que les 4 sites NATURA 2000 qui y sont répertoriés en attestent⁶. Les enjeux de maintien de cette biodiversité sont globalement bien connus, en particulier dans le territoire du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy (conserver la diversité des milieux liée à l'étagement des vallées, préserver les pelouses en plateaux, corniches et versants et les prairies de fauche en vallée...). Cela impose le plus souvent le maintien ou le développement de pratiques agropastorales extensives rejoignant ainsi l'intérêt d'un projet agricole fort pour le territoire (cf. pages précédentes) et la régulation des activités de loisirs notamment en évitant les effets de surfréquentation (vallée du Lot et du Célé). Au titre du PLU, cela passe en premier lieu par une préservation des risques liés à l'étalement urbain.

D'une manière générale les pressions anthropiques ne portent pas de menaces immédiates sur les milieux forestiers, les taux de boisement étant importants. Seul le territoire de Fontanes, soumis à une pression agricole plus forte, présente un enjeu important de préservation des petits bosquets et réseaux de haies (son taux de boisement est réduit à 27 %).

La trame verte et bleue (TVB) du PLU doit prendre en compte celle du schéma de cohérence territoriale de Cahors et du Sud du Lot (SCoT), en phase d'élaboration. Cette dernière doit faire l'objet d'une déclinaison plus précise, à l'échelle de la parcelle, dans le cadre du PLU. Une attention particulière doit être portée sur les zones de vigilance identifiées au SCoT qui sont des secteurs où les pressions sont les plus fortes sur la TVB. Les éléments de justification devront s'appuyer sur un argumentaire suffisamment étoffé notamment issu d'une enquête terrain, en particulier s'il devait advenir des remises en question ponctuelles de la TVB du SCoT.

Cette analyse doit permettre de définir les protections adéquates et/ou les mesures compensatoires à mettre en place dans le document de planification notamment dans des secteurs déjà partiellement urbanisés (ouverture de clôtures, bocage, effacement d'obstacle...). Une carte de spatialisation de ces richesses doit être fournie.

Le travail de définition de la TVB à l'échelle du PLU devra mobiliser l'expertise locale (naturaliste, études existantes, ressources du PNRCQ, ...)

Les enjeux liés à l'eau sont partout importants dans le Lot. Dans leurs interfaces avec les questions d'urbanisme et les finalités du PLU, doivent être mis en avant :

- les objectifs de préservation de la ressource et de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable (protection des captages, préservation des zones d'alimentation) ;
- la protection stricte de toutes les zones humides qui en impose une parfaite connaissance et donc d'éventuels inventaires complémentaires dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU et du travail sur la trame verte et bleue ;
- la préservation des dolines au titre des risques de mouvements de terrain, de la sensibilité des

aquifères karstiques, des enjeux agricoles et paysagers (toute urbanisation et plus généralement tout imperméabilisation et tout rejet doivent y être interdits) ;

- la prévention de toutes les pollutions notamment par les eaux résiduaires urbaines notamment en veillant à ne pas aggraver par leur surcharge les stations d'épuration dont les performances sont médiocres ;
- l'intégration dans l'aménagement urbain de la gestion des eaux pluviales.

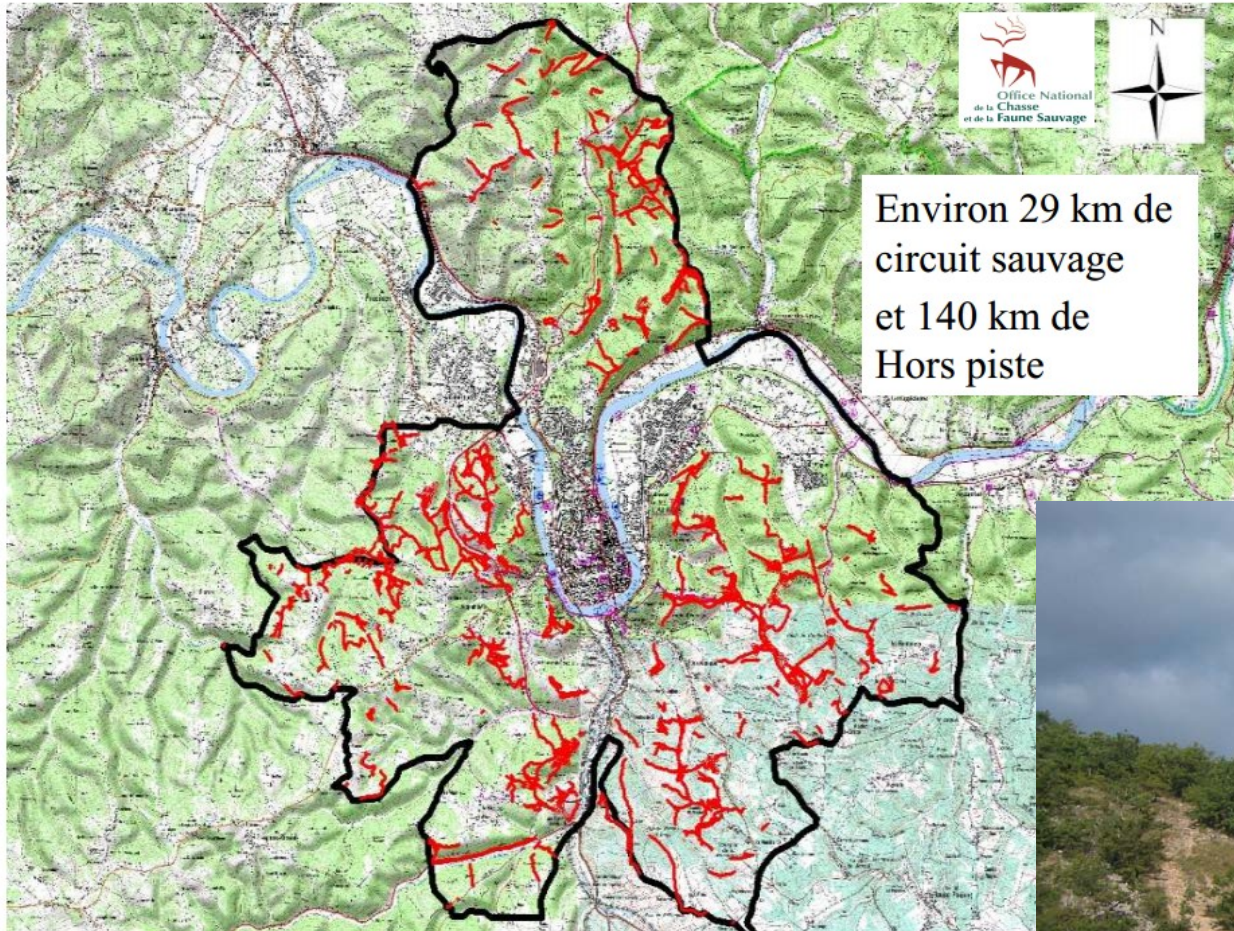
L'essentiel...

Le territoire du PLU est le siège d'un riche patrimoine biologique qu'il convient de protéger en maintenant certaines pratiques agricoles, en limitant la surfréquentation des espaces pour les loisirs et en limitant l'étalement urbain. La TVB du PLU doit décliner celle du SCoT à l'échelle de la parcelle en s'appuyant sur des relevés de terrain et la mobilisation de l'expertise locale.

Si les milieux forestiers ne sont pour l'instant pas menacés dans leur ensemble, les milieux aquatiques font l'objet de nombreux enjeux qui doivent être pris en compte dans le PLU (ressource en eau, zones humides, dolines, pratiques agricoles, paysages, pollutions, eaux pluviales).

⁶ cf. Poter à Connaissance

Les loisirs de pleine nature, un potentiel extraordinaire



Circulation des véhicules à moteurs dans les espaces naturels de la commune de Cahors. Dégradation des milieux, impact paysager, gênes et nuisances, le long de la déviation de Cahors au droit de l'aire de Cap Nau. (étude ONCFS)

Depuis bien longtemps, la campagne n'est plus le lieu d'une mono-activité agricole et des seuls « loisirs traditionnels » (chasse, pêche). Avec le développement de ce qu'on a appelé « la société des loisirs », les grands espaces sont devenus les territoires de pratiques sportives, ludiques ou simplement récréatives d'une grande diversité, pour toutes les populations (résidents de la campagne comme de la ville proche, excursionnistes d'un jour ou en itinérance...).

C'est un potentiel indéniable pour le développement des territoires car facteur d'accentuation de sa fréquentation et de son attractivité. C'est donc un potentiel à considérer.

C'est aussi une source de conflits au regard d'autres finalités (pressions sur les milieux naturels, certaines pratiques agricoles...) ou du fait de l'incompatibilité de certaines pratiques entre elles.

Le rôle des politiques publiques est donc double :

- permettre le développement des loisirs pour favoriser celui des territoires ;
- organiser et réguler ces activités pour limiter les conflits et les dérives.

Les excès des circulations motorisées sur les chemins (question sécurité des piétons et cyclistes, détériorations) et hors chemins (impacts sur les milieux, sur les paysages) sont connus et identifiés depuis des années (cf. étude ONCFS sur ces pratiques dans les environs de Cahors). Les collectivités doivent en être les régulateurs. En même temps, se pose la question de l'opportunité de permettre le développement d'équipements dédiés à ces activités pour satisfaire les besoins exprimés.

Le territoire du Grand Cahors est surtout concerné par la convergence de chemins de grandes randonnées et son inscription dans des réseaux d'itinérance douce (cycliste et pédestre). En termes d'aménagement, la continuité de ces itinéraires doit être garantie et recherchée quand elle fait défaut. De même, la qualité des cheminements et de leurs abords est une condition de la qualité même de l'offre d'itinérance. Il peut donc être attendu du PLU plusieurs pistes d'actions :

- assurer et protéger le maillage des chemins de randonnées ;
- préserver les abords des chemins de randonnées en tant que vecteurs de découverte et donc de valorisation du territoire et pour l'agrément des usagers ;
- inscrire les projets d'infrastructures d'itinérances à aménager à moyen et long termes (voie verte vallée du Lot, abords de la rivière pour la navigation).

Concernant le deuxième point, le PLU sera un outil privilégié pour assurer la protection des abords des tronçons du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle inscrits au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO⁷.

⁷ cf. Porter à Connaissance



Ancien chemin de halage à Bouziès, la rencontre de la randonnée et de la navigation fluviale

L'essentiel...

La campagne représente un potentiel de développement et d'attractivité des territoires au regard des pratiques sportives, ludiques ou récréatives que l'on y rencontre. Mais certains de ses usages génèrent des conflits au regard de leur incompatibilité ou de leur vocation.

Le territoire du Grand Cahors est concerné par les circulations motorisées hors et sur les chemins dont les excès doivent être régulés par la collectivité.

Mais l'enjeu majeur concerne les aménagements à réaliser pour assurer la continuité, la qualité des chemins de grandes randonnées et de leurs abords pour les intégrer au réseau d'itinérance douce. Le PLU peut décliner plusieurs objectifs dont la protection du maillage des chemins de randonnées, la préservation de leurs abords et l'inscription de projets d'infrastructures.

A ce titre, la protection des abords des tronçons du chemin de Saint-Jacques de Compostelle inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO est concernée au premier chef.

La campagne, un lieu de vie



Catus
Un petit bourg-centre bien vivant



Saint-Géry
Un pôle de service reconstitué en prolongement du centre ancien

Enfin, la campagne doit être considérée pour sa fonction résidentielle. S'il s'agit de rompre avec le processus de diffusion de l'habitat, il n'en demeure pas moins que la campagne reste un espace habité où des demandes en logements, même modestes, continuent de s'exprimer. En conséquence, l'offre à développer doit répondre aux besoins locaux qui peuvent prendre différentes formes : logements des exploitants agricoles, réhabilitation du patrimoine ancien (dont changements de destination de granges, aménagement de résidences secondaires...) et production neuve pour un accroissement du parc de logement nécessaire au logement des nouveaux ménages installés dans le tissu socio-économique local et pour leurs activités.

L'estimation de tels besoins relève d'un exercice prévisionnel peu évident. Les dynamiques étant souvent faibles et les demandes erratiques, la quantification et la planification spatiale n'est guère aisée. A défaut d'être parfaitement quantifiée ces possibilités de développement résidentiel doivent s'inscrire dans des principes qualitatifs :

- respect des espaces de production agricole ;
- respect des milieux naturels ;
- respect des secteurs soumis à des risques et des nuisances ;
- respect des logiques paysagères et recherche d'harmonie ;
- économie d'espace ;
- appui sur les lieux bâtis existants et confortement des villages.

Il est à noter que tous ces principes ont prévalu à l'édification des lieux bâtis existants dans nos campagnes. C'est ce qui en fait leur pérennité depuis parfois plusieurs siècles et souvent leur attrait paysager. Les faire perdurer c'est assurer l'inscription dans la culture locale.

La production récente et en cours des 12 PLU du secteur nord-ouest de la communauté d'agglomération met d'ores et déjà en œuvre ces principes et ils pourront quasiment être reconduits à l'identique dans le cadre du PLUi sans dommage. Toutefois, un saut qualitatif est souhaitable concernant deux aspects :

- un travail plus fin sur les potentiels de restructuration et de densification des formes urbaines existantes, au premier rang desquelles, les bourgs et villages ;
- une définition de l'aménagement des extensions urbaines plus aboutie, en lien avec les caractéristiques des sites.

En particulier, le travail sur les bourgs doit permettre d'asseoir leurs fonctions de pôles de services de proximité. Dans ce secteur du Sud-Bouriane, c'est le cas de Catus. C'est aussi le cas de Saint-Géry/Vers à l'entrée de la moyenne vallée du Lot. Le PLU doit clairement contribuer, dans la continuité du SCOT, à renforcer et pérenniser les commerces, mais aussi l'artisanat et les autres services au sein de ces deux bourgs. Ils assurent un rôle de pivot essentiel pour les espaces ruraux environnants, par ailleurs éloignés du pôle urbain. Cet

équilibre est fragile et la viabilité économique des services y est souvent précaire. C'est donc un axe de travail stratégique du PLU au travers de son PADD, puis des outils à mobiliser.

Malgré la petite taille de ces bourgs et le faible poids démographique du bassin de vie qu'on peut leur associer, l'un et l'autre, selon des modalités sensiblement différentes, ont maintenu une forte vitalité par des efforts constants de structuration de l'offre de services. Il s'agit certainement de poursuivre selon cette même orientation dans les années futures. En particulier, il s'agit de veiller au maintien de la concentration des services qui, par effet de masse et de diversité, rend ces centralités attractives. A contrario, il convient de prévenir les risques d'éparpillement et de concurrence.

L'essentiel...

Plus que par un éventuel desserrement urbain qu'il s'agit désormais de contenir, le développement de la campagne passera par un retour à la valorisation de potentiels endogènes. Ils sont plus que jamais diversifiés (agriculture, artisanat, services, activités de loisirs et tourisme, télé-travail...). Il s'agit de les considérer et de permettre leur essor selon des principes respectueux des valeurs locales.

Le projet visera aussi à conforter la place des deux pôles de proximité de Catus et Saint-Géry/Vers, comme supports de la vie locale. Le maintien de cette échelle de proximité est essentielle et relève d'une solidarité territoriale qu'il convient de pérenniser dans la continuité des actions conduites depuis plusieurs décennies.

Tiers espace, le périurbain n'est certainement plus tout à fait campagne, pas plus qu'il n'est ville. Il est voué, durablement, à n'être ni l'un, ni l'autre. C'est un espace né de paradoxes et qui doit vivre avec ses paradoxes. Ses dérives sont reconnues et dénoncées, pourtant il correspond toujours aux aspirations d'une part importante de ménages qui choisissent d'en adopter les modes de vie.

On peut, plus ou moins rapidement, s'accorder sur le manque de vertu du système périurbain au regard des surconsommations des ressources et des difficultés de fonctionnement qu'il engendre. La consommation de l'espace est un de ces impacts négatifs (cf. note d'analyse en annexe). Il ne fait nul doute que l'espace périurbain, dans sa forme d'étalement résidentiel et de mitage de la campagne, ne peut être que remis en cause.

En revanche, les attentes sociétales, les modes de vie et les revendications des individus restent bien présentes et sont à considérer. Entre ville et campagne, le rurbain englobe des pratiques habitantes qui lui sont propres, qui existent et qui perdureront quelles que soient les orientations données par les documents d'urbanisme. Plutôt que de les nier, la question peut se poser de leur juste prise en considération dans le projet de territoire.

Le lancement, en juin 2016, d'une première édition d'un « *prix national de l'innovation dans les territoires périurbains* » s'inscrit bien dans cette idée d'une considération positive de ces espaces et modes de vie. Le ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales entend engager un programme en faveur d'une revalorisation des espaces périurbains avec l'appui du Commissariat Général à l'égalité des territoires. Au travers d'un « *Lab Périurbain* »⁸, il s'agit de :

- promouvoir les capacités innovantes de ces territoires ;
- donner de la visibilité à ces territoires et se mettre à l'écoute de leurs habitants ;
- soutenir la mise en œuvre concrète de projets et encourager les liens entre territoires urbains et périurbains.

Il s'agirait donc de redonner la main aux collectivités sur l'aménagement et l'organisation de ces territoires afin de développer des alternatives au système actuel et d'en limiter les dérives et les impacts négatifs.

La problématique n'est pas simple.

A observer le périurbain autour de l'agglomération de Cahors, on observe que son essor est le fruit d'initiatives individuelles uniquement coordonnées (commandées) par l'offre extensive en réseaux (voirie, AEP, électricité), quand ce n'est pas le développement de l'urbanisation qui commande ces extensions. Ce serait donc un espace de « liberté » où on pourrait construire à peu près comme on veut en l'absence de toute règle de densité, d'implantation, d'architecture, en opposition totale des valeurs qui construisent la ville. Au regard des références individualistes

⁸ <http://periurbain.cget.gouv.fr>

qui semblent le gouverner, on peut dès lors s'interroger sur la pertinence d'une intervention publique sur l'espace périurbain. L'objectif d'y promouvoir un urbanisme plus rationnel, anticipé, réfléchi et présentant une cohérence d'ensemble n'y est peut-être pas recevable par ses habitants actuels et futurs.

La deuxième difficulté réside dans le potentiel d'investissement des collectivités. La première partie de cette note pointe les enjeux de la ville qui nous semblent particulièrement sensibles et justifier un effort important de la puissance publique, puis des espaces ruraux dont l'avenir est crucial pour les territoires. Les marges pour intervenir sur le périurbain semblent des plus étroites.

A minima, il peut être requis que ces espaces, et davantage les modes d'habiter du périurbain, soient pris en considération par le projet de territoire et le PLU. On peut aussi suggérer que les collectivités territoriales soient à l'écoute des initiatives citoyennes pour les relayer, les amplifier ou qu'elles mettent en place les moyens de leur expression et de leur réalisation.

Outre les pistes évoquées ci-avant, la considération du rurbain et de ses modes de vie, appelle une attention particulière sur :

- **La dépendance énergétique, les déplacements, l'aménagement numérique**



La centrale photovoltaïque au sol de Lhospitalet.



Cahors

Démarche ENERPAT

/// Poitiers, le 2 juillet 2015



La démarche ENERPAT – un exemple et un démonstrateur dont il est attendu beaucoup pour engager la mutation urbaine, architecturale et thermique des centres anciens

Les questions relatives aux enjeux énergétiques et aux déplacements sont évoquées dans le point de vue de l'Etat sur le SCOT du Sud du Lot⁹. Sans revenir sur ces propos, il s'agit ici de souligner les attentes particulières pour le PLU du Grand Cahors.

Concernant le domaine de l'énergie, la situation du Sud du Lot est connue. La relative fragilité de l'approvisionnement en électricité oblige à une certaine rigueur pour une maîtrise des consommations. La rationalité recherchée se conjugue mal avec la propension à la diffusion urbaine et au développement tentaculaire des réseaux qui en découlent. Ce rappel doit se traduire très concrètement via le PLU dans les choix des lieux à urbaniser en privilégiant ceux qui sont desservis en capacité pour limiter les besoins d'extensions des réseaux. Pour limiter le recours à l'électricité pour le chauffage individuel, la priorité au développement de l'offre d'habitat doit être donnée aux secteurs desservis par le gaz de ville et par les réseaux de chaleur.

Sauf contraintes ou contre-indications particulières et dûment justifiées, les règles du PLU devront permettre le renforcement de l'isolation par l'extérieur quand cela est possible et l'intégration ou l'adjonction de dispositifs de production énergétique. Dans des secteurs particuliers notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou d'une nouvelle opération d'urbanisme, il pourrait être pertinent que le PLU favorise pour les futurs bâtiments une production minimale d'énergie renouvelable (art. L151-21 du CU).

Pour favoriser la production d'électricité à partir de ressources renouvelables, il est attendu du PLU qu'il favorise le développement de systèmes de productions photovoltaïques sur les toitures des bâtiments industriels et tertiaires qui développent des surfaces importantes. Les centrales solaires au sol devant être prohibées dans les espaces naturels et agricoles, la valorisation des bâtiments et des friches industrielles doit être recherchée. Le PLU identifiera les sites potentiels susceptibles d'accueillir des centrales au sol dans le respect des préconisations des doctrines régionale (Note de cadrage des services de l'État pour l'instruction des projets solaires photovoltaïques en région Midi-Pyrénées, DREAL, 2011) et départementale (Guide départemental pour le développement des installations photovoltaïques, DDT, 2010 – en cours de réécriture) des services de l'État et en cohérence avec la définition d'une stratégie territoriale de déploiement des énergies renouvelables engagée par le PETR Grand Quercy dans le cadre de l'appel à projet national Territoires à Énergies Positives pour la croissance verte (TEPcv).

9 cf. annexe et http://www.lot.gouv.fr/IMG/pdf/SCOT_Cahors_pve.pdf

Concernant le volet déplacement, le PLU n'aura pas valeur de Plan de Déplacements Urbains. On ne peut donc en attendre un diagnostic expert dans le domaine, ni même des orientations très développées. Cependant, la prise en considération des mobilités et des modes de déplacements doit tout de même être intégrée dans le PLU. Une analyse minimale est requise pour mieux connaître les flux de personnes et viser une adéquation de l'offre d'habitat avec l'offre de transport et de déplacements.

L'offre de transport urbain est aujourd'hui (avec la marche à pied) la principale alternative à l'usage de la voiture individuelle. Le renforcement des capacités d'habitat, quand c'est possible et souhaitable, avec la desserte en transports en commun doit donc être privilégié. Le périmètre de transports urbains pourra être mis en débat dans le cadre du PLU et adapté au projet de territoire. La connexion à une telle offre de services des villages de première couronne mérite d'être étudiée (Trespoux, Douelle, Saint-Pierre-Lafeuille, Laroque-des-Arcs, Lamagdelaine, Arcambal).

Les déplacements urbains cyclistes restent encore marginaux dans l'agglomération de Cahors, même si les initiatives publiques ont contribué à leur essor. Les contraintes du site et le manque de voies dédiées à ces circulations sont vraisemblablement des facteurs limitants. Un effort doit être consenti dans les aménagements urbains pour une pratique sécurisée du vélo à l'échelle de l'aire urbaine et pas uniquement pour un usage de loisirs. Pour les déplacements pendulaires, les habitants de Cahors et de Pradines recourront plus facilement à l'usage de la marche, du vélo ou du vélo à assistance électrique si les infrastructures (trottoirs, voies, pistes, parking et garages) les incitent à reporter certains usages quotidiens de la voiture.



Des garages à vélos publics sécurisés mis en place par la ville de Cahors
Illustration – site internet de la ville de Cahors

La desserte numérique des territoires est devenue en quelques années une condition du développement économique et de l'habitabilité des territoires. A défaut d'être performants dans une telle offre, les territoires sont condamnés à perdre en attractivité. Là aussi le PLU doit favoriser l'adéquation entre le développement urbain et les capacités de desserte numérique. Les coûts de l'aménagement numérique renforcent encore les obligations d'une rationalité de la constitution de l'espace urbain.

L'essentiel...

Concernant le domaine de l'énergie, le PLU doit privilégier le développement urbain des secteurs correctement approvisionnés afin de limiter l'extension des réseaux d'alimentation.

Le règlement doit permettre le renforcement de l'isolation énergétique des bâtiments, l'intégration ou l'adjonction de dispositifs de production d'énergie, voire favoriser une production minimale d'énergie renouvelable sur certains secteurs. Il doit favoriser le développement de systèmes de production photovoltaïque sur les toitures industrielles et tertiaires. Le PLU doit identifier les sites susceptibles d'accueillir des centrales solaires au sol dans le respect des préconisations des doctrines régionale et départementale et en cohérence avec la définition d'une stratégie territoriale de déploiement des énergies renouvelables engagée par le PETR Grand Quercy.

En matière de déplacements, le PLU, qui n'a pas valeur de PDU, doit cependant prendre en considération les mobilités et les déplacements au travers d'une analyse portant sur les flux et l'adéquation entre offre d'habitat et offre de transports et de déplacements. Il doit privilégier le renforcement de l'habitat en lien avec les transports en commun. L'extension du périmètre de desserte de ceux-ci à la première couronne de la ville mérite d'être étudiée.

Enfin, le PLU doit favoriser l'adéquation entre le développement urbain et la capacité de desserte numérique des territoires.

Les paysages grandioses, pittoresques ou simplement aimables et le patrimoine bâti dans sa diversité sont les facteurs primordiaux de l'attractivité touristique. Alliés au développement d'une offre de services dédiée, ils ont permis l'essor d'un développement de l'économie dans ce domaine. Cette vision plutôt simpliste et rassurante n'est que partielle. Le fait touristique, avec ses ressorts et ses implications, est bien plus complexe. Ses interactions avec d'autres secteurs le positionnent comme une clé de lecture d'un système territorial existant et potentiel.

En préalable, il convient de justifier l'intérêt de l'abord de la question du tourisme dans cette note en rappelant que l'attractivité touristique et l'attractivité résidentielle, dans les espaces ruraux tels que le Lot, procèdent de facteurs communs. La qualité du cadre de vie (qualité environnementale, paysagère, tranquillité, sécurité, calme, mais aussi certainement intérêt patrimonial, culturel, récréatif, gastronomique...) est un moteur prépondérant des « migrations d'agrément » dont le tourisme est une dynamique pionnière devant celles plus durables de l'investissement dans le résidentiel saisonnier puis dans le résidentiel permanent. Le Lot est un des départements ruraux qui bénéficient de ces phénomènes depuis le plus longtemps¹⁰ sans nécessairement de politiques publiques pro-actives en ce sens. L'idée est donc bien de faire sortir le tourisme de l'approche purement sectorielle pour le repositionner au cœur du système territorial et donc en cohérence avec les politiques publiques notamment en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le deuxième point à considérer, pour consolider l'idée d'un système territorial, est le lien à faire entre tourisme (ou plus largement « migrations d'agrément ») et produits locaux en faisant ici le lien avec l'agriculture et ses produits phares (cf. pages 17-18). L'oenotourisme, bien qu'ouvrant à une diversification économique bienvenue, participe d'une vision réductrice du potentiel de développement des territoires, car ciblée vers un type de clientèle et orientée vers un seul secteur économique. Au contraire, le concept de « panier de biens et de services »¹¹ met en lumière les synergies possibles quand une mise en résonance d'un territoire, de son écrin environnemental et paysager, de ses produits à fort capital d'image, de sa gastronomie et de services associés est co-organisée par les acteurs locaux (associations, socio-professionnels, collectivités). Un certain nombre d'initiatives, d'actions et d'événements (Villa Malbec et tout l'événementiel Malbec, les animations « Lot of saveurs » en particulier) participent d'un tel système sans pourtant offrir une vision d'ensemble et un sens global pour le territoire.

Au travers du PLU, nous serons attentifs à la place qui sera donnée à ce potentiel territorial dans le PADD et la manière dont il se traduit dans l'aménagement du territoire. Le document d'urbanisme est un des outils de la préservation de l'écrin environnemental et paysager qui participe grandement à la qualité territoriale. En particulier, les enjeux se concentrent autour des principaux axes de circulation (autoroutes et routes principales), des points de vue remarquables, des parcours d'itinérance évoqués précédemment et enfin de part et d'autres de la rivière Lot navigable.

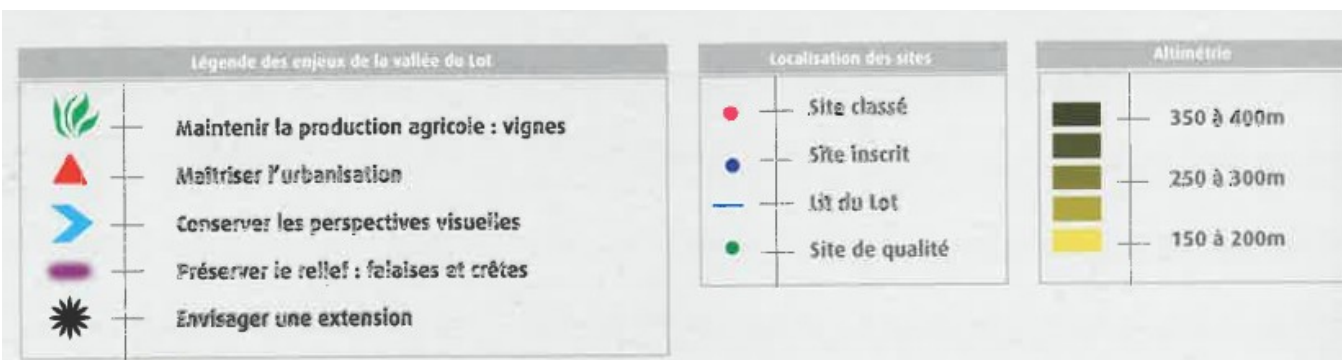
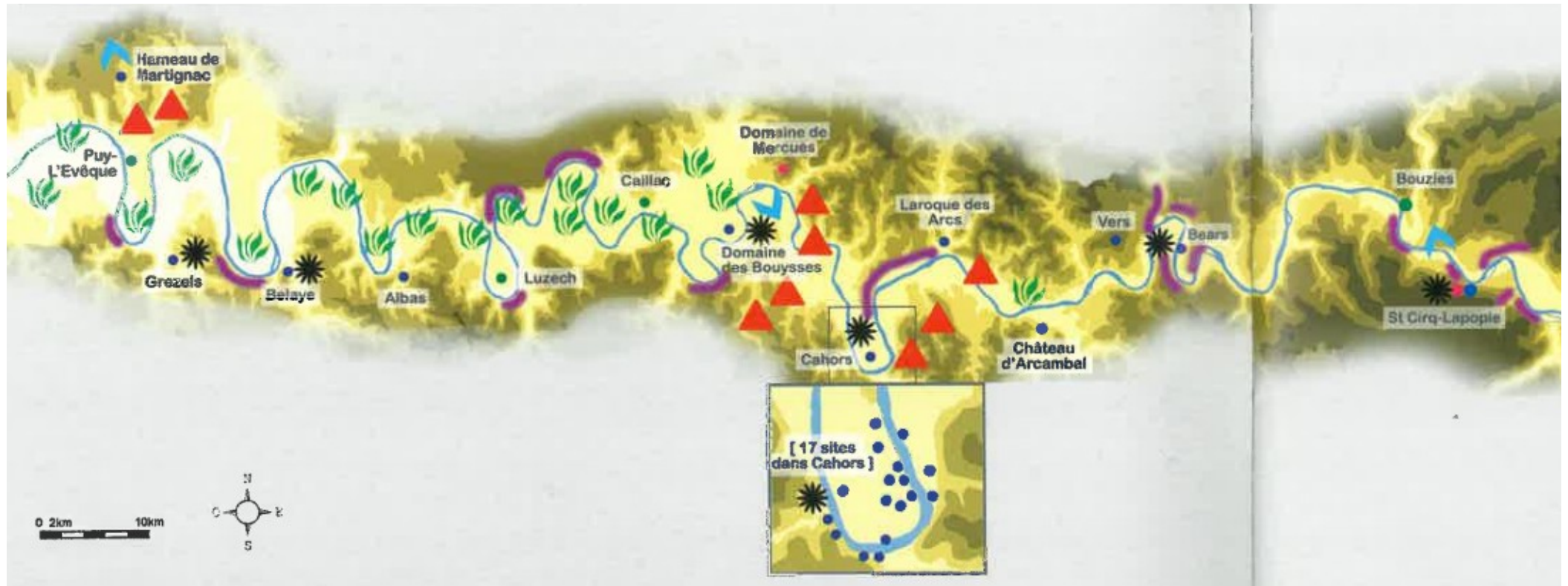
Comme évoqué dans le point de vue de l'Etat pour le SCOT, la ville de Cahors occupe une place singulière à l'articulation d'entités territoriales bien marquées. Les enjeux particuliers du Sud-Bouriane, du Quercy-Blanc, du Causse de Lalbenque-Limogne y sont abordés sans nécessité d'y revenir ici. En revanche, nous souhaitons insister sur la concentration des enjeux dans les vallées, au premier rang desquelles la vallée du Lot. Insuffisamment considérée dans le projet de SCOT, nous voulons exprimer l'attente forte pour le PLU d'objectifs d'aménagement et de gestion de cet espace transversal majeur de la communauté d'agglomération.

- **La vallée du Lot, un potentiel patrimonial exceptionnel**

¹⁰ La renaissance rurale – Bernard Kayser - 1990

¹¹ Amédée Mollard et Bernard Pecqueur

La vallée du Lot, un potentiel patrimonial exceptionnel



Extrait du Bilan des Sites classés et inscrits du Lot, document de communication.

Valérie Labarthe pour la DREAL Midi-Pyrénées – janvier 2010

La vallée du Lot, est particulièrement riche au regard des éléments qui la composent. C'est d'abord le grand nombre de lieux remarquables que sont les sites inscrits ou classés. Ils représentent un des enjeux les plus importants de la Région. Lorsqu'ils sont implantés en bord de falaises, ces sites permettent d'apprécier les vues panoramiques grandiose sur la vallée. Les falaises ponctuent le paysage de la vallée. Promontoires naturels, ces dernières offrent des contrastes variés de couleurs et servent d'écrin paysager aux villages implantés en pied de coteaux.

La démarche de développement touristique intégré « Vallée du Lot », entreprise depuis les années 80, a permis la mise en œuvre de projets structurants capables de faire de la vallée du Lot une destination touristique nationale et européenne. La réouverture de la navigation touristique fut une véritable locomotive, plaçant la rivière Lot au centre des préoccupations. Elle fut un facteur de développement pour tout le territoire bien au-delà du seul secteur navigable. L'originalité de la démarche résidait dans une gestion intégrée, globale de la voie d'eau à partir d'une vision géographique, économique et sociale. Elle a permis à la rivière de revenir au premier plan des préoccupations des élus et des autres acteurs du tourisme, sa préservation et sa valorisation ont été reconnues par tous comme étant un véritable enjeu économique.

Pour autant, le projet s'est avant tout concentré sur la voie d'eau et l'aménagement des franchissements des seuils oubliant quelque peu l'organisation de son interface avec le territoire et renonçant à tout objectif d'aménagement et de gestion du territoire. Il manque donc une vision d'ensemble du devenir de la vallée du Lot. Il est donc attendu que le PLU pallie cette carence dans la limite de ses prérogatives :

- Cela passe par un strict respect des plans de prévention des risques d'inondation qui est une responsabilité des collectivités. Le PLU devra être pleinement cohérent avec ces documents.
- La structuration des vallées, de leur étagement donne lieu dans la charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy à des principes de préservation des rebords de plateau et des versants de toute urbanisation. De tels principes méritent d'être repris dans le PLU et étendus au-delà des limites du Parc.
- Bien entendu la vallée est un lieu important pour les continuités écologiques. Le PLU y veillera particulièrement au travers de la trame verte et bleue.
- La navigation est un vecteur de découverte du territoire et de séjour ; ce n'est pas le seul. Les routes sont les axes de découvertes les plus fréquentées. L'offre d'itinérance douce (marcheurs et cycliste) doivent pouvoir trouver sa juste place.
- L'offre d'équipements existante devra être analysée et les besoins anticipés pour inscrire des prévisions dans le PLU (notamment équipements résidentiels touristiques et équipements de loisirs).
- Enfin la qualité urbaine, architecturale et paysagère doit être en cohérence avec ce haut-lieu patrimonial.

Au-delà de la vallée du Lot, l'enjeu de l'essor touristique et résidentiel se joue dans les complémentarités d'un territoire aux potentiels d'une rare diversité.



La vallée du Lot – haut-lieu paysager et patrimonial

L'essentiel...

Le grand nombre de sites inscrits ou classés de la vallée du Lot témoignent de la richesse de ce territoire.

Son attractivité touristique a été renforcée par la réouverture de la navigation touristique sur le Lot, un projet qui n'a cependant pas intégré une vision d'aménagement et de gestion sur l'ensemble du territoire.

Le PLU doit palier cette carence en veillant au respect des plans de prévention des risques inondation, à la prise en compte des objectifs de préservation de la structuration des vallées de la charte du PNRCQ sur l'ensemble du territoire, à l'établissement d'une TVB adaptée à l'importance des enjeux de biodiversité de la vallée, au renforcement de l'offre d'itinérance douce pour la découverte du territoire, à l'adaptation de l'offre en matière d'équipements aux prévisions de développement et à la mise en œuvre d'un urbanisme dont la qualité urbaine, architecturale et paysagère est cohérente avec ce haut-lieu patrimonial.

La complémentarité d'une offre territoriale riche est certainement une orientation à considérer dans le PADD.

- **Concevoir l'aménagement du territoire de manière différente** : démarches de projets, inversion du regard, urbanité doivent être recherchés au travers d'une mise en synergie des systèmes qui composent le territoire (ville, campagne, rurbain, tourisme).
- **Intégrer une politique des déplacements** : le modèle de développement urbain que la ville choisira d'adopter doit prévoir le renforcement des connexions inter-quartiers et inter-bourgs intégrant différents modes de déplacement et développant des alternatives au tout voiture.
- **Répondre aux enjeux de dévitalisation des centre-bourgs, de renouvellement urbain, de densification, restructuration et requalification urbaine, de reconquête du bâti vacant, de production de logements adaptés et diversifiés** : les projets doivent pouvoir s'exprimer en termes d'analyse urbaines précises par la mise en œuvre des outils modernisés du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de masse, règles adaptées, ...) pour préparer les mutations à venir des quartiers (meilleure habitabilité, maintien du commerce et activités de centralité).
- **Porter une ambition qualitative de projets urbains sur tous les espaces en mutation (centre ancien et extensions urbaines, mais aussi entrées de ville, zones d'activités, ...)** : il faut rompre avec la vision dichotomique du développement qui identifierait des secteurs de qualité à préserver et des zones urbaines banales qui justifieraient le renoncement à toute qualité urbaine.
- **Mettre en avant un projet de développement de la campagne qui s'appuie sur la capacité productive et le capital d'image des terroirs et participe à conforter les bourgs (Catus, Saint-Géry/Vers)** : les dynamiques économiques liées aux productions locales (circuits courts) ou à l'identité territoriale (cultures à haute valeur ajoutée) doivent être préservées et renforcées par un objectif de préservation des terrains agricoles. Il est attendu du PLU un diagnostic foncier précis permettant la juste préservation de ces potentiels.
- **Préserver la biodiversité** : le PLU doit permettre le maintien de certaines pratiques agricoles, limiter l'étalement urbain et la surfréquentation des milieux. L'eau fait particulièrement l'objet de nombreux enjeux notamment au travers des zones humides. Le SCOT est une base pertinente à partir de laquelle il s'agit de proposer une déclinaison affinée de la TVB, y compris en procédant aux relevés et inventaires complémentaires qui s'avèreraient nécessaires.
- **Concilier loisirs de pleine nature et patrimoine** : la campagne représente un potentiel de développement qui fait l'objet de conflits d'usage qu'il convient d'encadrer. L'enjeu majeur concerne les aménagements à réaliser pour assurer la continuité et la qualité des chemins de grandes randonnées et de leurs abords. Le PLU peut décliner plusieurs objectifs dont la protection du maillage des chemins de randonnées, la préservation de leurs abords et l'inscription de projets d'infrastructures. A ce titre, la protection des abords des tronçons du chemin de Saint-Jacques de Compostelle inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO est notamment concerné.
- **Préparer le territoire au défi énergétique, aux changements climatiques et à la desserte numérique** : Les secteurs où l'alimentation en énergie est assurée par le gaz ou les réseaux de chaleurs doivent être retenus en priorité pour le développement urbain et ceux suffisamment alimentés en électricité en second lieu afin d'économiser le recours à l'énergie électrique dont l'approvisionnement est fragile. Les règlements doivent permettre le renforcement de l'isolation thermique des bâtiments, favoriser l'utilisation de système de production d'énergie (solaire, photovoltaïque), voire imposer une production minimale d'énergie renouvelable et identifier les sites susceptibles d'accueillir des centrales solaires au sol. Le PLU doit prendre en considération les mobilités et les déplacements et privilégier le renforcement de l'habitat en lien avec les transports en commun. Il doit également favoriser l'adéquation entre le développement urbain et la capacité de desserte numérique des territoires.
- **Prendre en compte le potentiel patrimonial comme facteur d'attractivité au service du projet de développement** : Les choix de développement doivent s'appuyer sur la spécificité de chaque territoire et s'articuler de manière complémentaire afin de créer une synergie des dynamiques. Les ressources territoriales jouent le rôle d'écrin pour le panier de biens et conditionnent la durabilité du développement territorial (aménités environnementales, paysages, biodiversité, patrimoine bâti, architecture, histoire, culture et traditions, ...). La vallée du Lot est à considérer comme l'épine dorsale de ce développement.
- **Prendre en compte les risques naturels** : Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des risques et notamment le risque inondation très présent sur le territoire. Il doit mettre en œuvre des dispositions permettant d'éviter l'imperméabilisation des sols afin d'éviter les phénomènes de ruissellement. Les secteurs concernés peuvent faire l'objet d'aménagements compatibles avec ces risques et ils représentent un potentiel d'« aération » de la ville.

- Fiche sur la consommation de l'espace – DDT46 – juin 2016.
- Point de vue de l'Etat sur le SCOT du Sud du Lot – DDT 46 – Septembre 2013.
- Contribution de la paysagiste conseil et cartographie.

Parmi les sources : *pour approfondir les éléments de débat esquissés dans ce document...*

- **Vignes & Territoires - Paysages du Cahors**
- **Vigne et urbanisation dans l'AOC Cahors**
- **Espaces habités et densités**
- **Compositions urbaines - Habitat individuel et vivre ensemble**
- **La consommation d'espace par l'urbanisation dans le Lot**
- **Les bourgs du Sud du Lot**
- **Nature et Usage des Sols**
- **Une approche des logements vacants**
- **Le Lot, une révolution démographique en marche**