

HABITAT

|

MOBILITÉ

|


ENVIRONNEMENT

|

ÉCONOMIE

|

PATRIMOINE



GRAND  
**CAHORS**  
PLU 2020

**PADD** *débatu en Conseil Communautaire en mars 2017*

*Document provisoire soumis à la concertation*



# Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi est issu d'une réflexion des élus du territoire sur le devenir du Grand Cahors qui a commencé en 2013, avec l'élaboration d'un Projet de Territoire lancé parallèlement à l'écriture du Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et du Sud du Lot (menée à une échelle étendue, dépassant les limites du Grand Cahors).

Le PADD du PLUi veille à assurer la continuité avec les documents « cadre » qui ont été établis récemment ou qui sont en cours de rédaction de l'échelle Régionale à l'échelle intercommunale (SRADDET, SCoT, PLH). Le PLUi doit permettre de mettre en œuvre certaines orientations de ces documents intercommunaux, à travers le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment.

Les axes du PADD du Grand Cahors ne sont pas hiérarchisés, les élus du territoire ayant précisé en Conférence Intercommunale des Maires et en comité de pilotage que toutes les orientations sont importantes, les actions doivent être menées de concert pour assurer un développement durable et cohérent du territoire, notamment dans le respect des équilibres entre les différents secteurs qui le composent (pôle urbain, pôles d'équilibre, pôles de services et communes rurales).

Ce projet s'organise autour d'une orientation générale, qui permet notamment de rappeler les valeurs qui ont permis de construire le projet de territoire, et de trois orientations stratégiques relatives :

1. aux choix de développement urbain pour bien vivre ensemble,
2. à l'organisation du tissu économique,
3. aux attentes en matière de protection et de valorisation de l'environnement.

Le PADD précise comment s'organisera spatialement ce développement.

# Préambule

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas un document opposable**
- **Il constitue le socle de la traduction règlementaire.**
- **Le PADD du PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours d'élaboration**
- **Dans le cadre du PLUi du Grand Cahors, 6 secteurs de travail collaboratif ont été définis, ils prennent en compte et répondent à des enjeux spécifiques du territoire.**

## **Ce que dit le code d'urbanisme / PADD du PLUi**

### *Article L151-5*

*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.*

## Sommaire

O. Orientation générale : les valeurs du projet de territoire	p. 4
I. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble	p. 5
II. Dynamiser le tissu économique	p. 19
III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement	p. 25
Organisation spatiale du développement	p. 34

# 0. Orientation générale : les valeurs du projet de territoire

Un cadre de vie de qualité, des paysages diversifiés et singuliers, une qualité de vie reconnue, une attractivité pérenne : autant d'atouts qui caractérisent l'agglomération cadurcienne et qui donnent les bases de son projet de développement.

Le Grand Cahors a déjà franchi une première étape en préalable du PLUi en élaborant un **projet de territoire**, inscrit dans les dynamiques régionales et départementales. Ce dernier donne aux élus et acteurs locaux les ambitions de l'agglomération et l'ensemble des repères nécessaires pour penser l'avenir du territoire. Ce projet se fonde essentiellement sur les notions de **solidarité**, **mutualisation** et **d'approche transversale**. Les valeurs portées par le projet de territoire permettent de trouver une cohérence d'ensemble en alliant tous les domaines d'intervention du Grand Cahors : le développement économique, la protection et la valorisation de l'environnement, une offre en matière d'habitat répondant à la demande, des transports adaptés aux modes de vie et aux déplacements des 43 000 habitants du territoire, des infrastructures et des services qui permettent un épanouissement culturel, sportif et social des personnes vivant dans les communes du Grand Cahors, sont autant de thèmes qui constituent le socle de l'intervention de la communauté d'agglomération et des communes.

Les choix du PLUi permettront d'aborder chacun de ces thèmes et d'apporter des réponses aux **enjeux majeurs du territoire** :

- Rester un territoire attractif (soutenir l'économie locale, accueillir de nouveaux habitants, de jeunes actifs, continuer à accueillir des 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 ;
- 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 naturelles et richesses naturelles, contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique
- Préserver un cadre de vie de qualité en maîtrisant le développement urbain

Par ailleurs, les évolutions réglementaires (en particulier des lois Grenelle et ALUR), couplées à la volonté de conforter le rayonnement de l'agglomération cadurcienne tout en renforçant les solidarités territoriales locales conduisent à poursuivre la démarche du projet de territoire, dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

L'élaboration en parallèle du PLUi d'un programme local de l'habitat (PLH) vient conforter et compléter cette démarche de projet.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi prend appui sur une **orientation générale** constituant un fil rouge transversal pour les trois orientations stratégiques.

Orientation générale : 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.

Cette approche donne toute sa force au projet de territoire et doit permettre :

- de trouver un équilibre entre pôle urbain et couronne péri-urbaine;
- de conforter et maintenir les polarités qui animent les bassins de vie de proximité;
- de freiner la consommation des terres agricoles et espaces naturels en limitant la péri-urbanisation;
- de décliner précisément la programmation des logements ;
- et par conséquent, de garantir que les principes du développement durable et du respect de l'environnement soient traités au premier plan.

Aussi, l'ambition du Grand Cahors est d'organiser son développement en s'appuyant sur 3 orientations stratégiques déclinées chacune en une série d'objectifs.

# **Orientation n°1. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble**

## **Introduction : Le projet de développement**

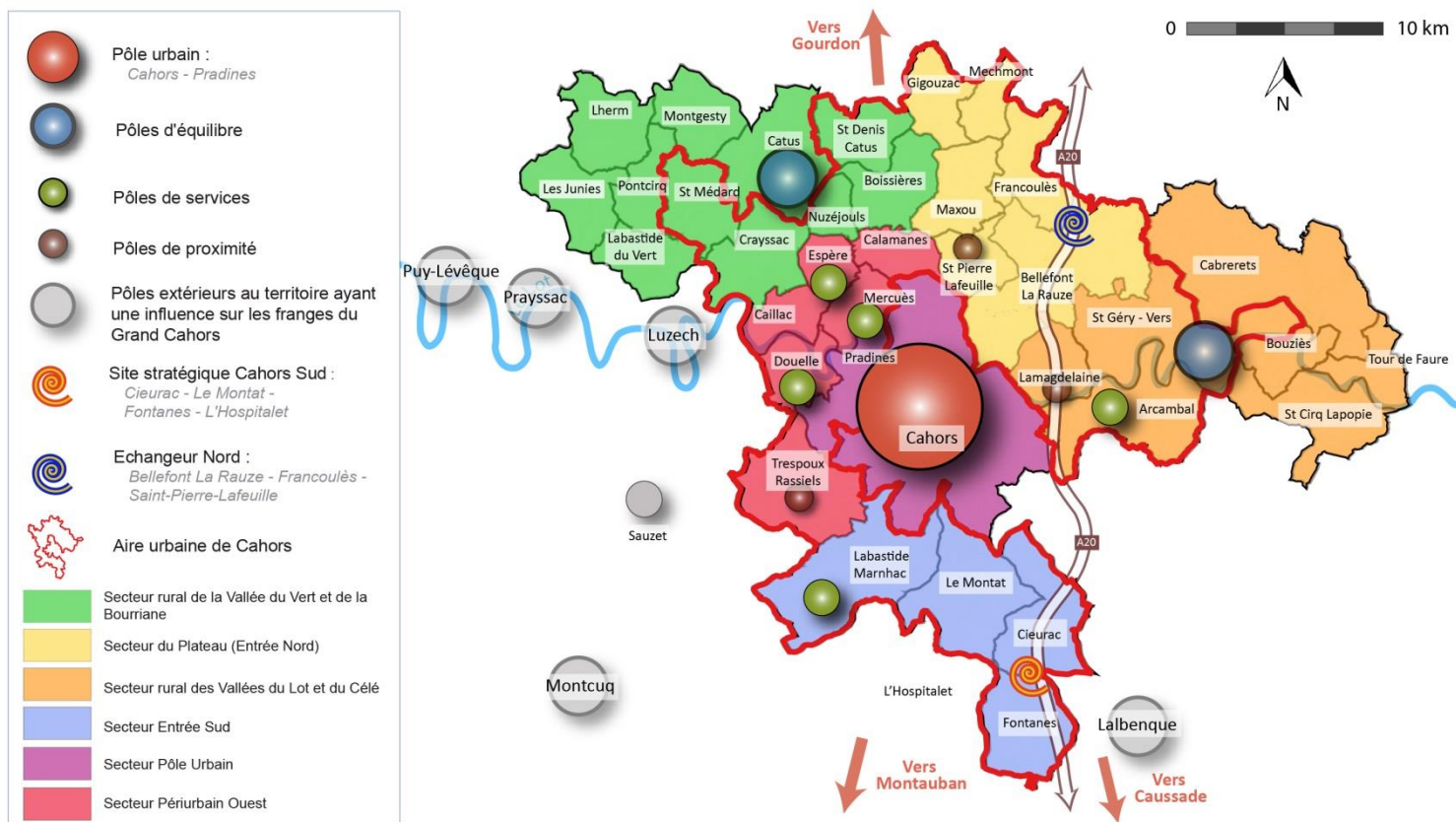
- I.1 Conforter les identités paysagères, souligner les identités locales, valoriser les silhouettes et entrées dans les paysages bâtis**
- I.2 Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain**
- I.3 Modérer la consommation foncière à destination de l'habitat**
- I.4 Promouvoir « un logement pour tous »**
- I.5 Conforter, développer les équipements structurants**
- I.6 Organiser des espaces de vie**
- I.7 Organiser l'aménagement commercial**
- I.8 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable**

# Orientation n°1. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble

## Introduction : le projet de développement

Le projet de développement vise à conforter les polarités existantes afin de maintenir, voire de renforcer, le niveau d'équipements du territoire. Cette stratégie doit permettre de conserver un bon niveau d'attractivité qui bénéficiera à la fois aux communes du pôle urbain, aux pôles d'équilibre et de services, aux pôles de proximité (comme Lamagdelaine, St-Pierre-Lafeuille ou Trespoux-Rassiels – à valider lors des débats sur le PADD- ) mais aussi aux communes rurales voisines. Cette organisation doit permettre de produire une offre en logements plus variée et de proposer plus largement des choix d'implantation et de modes de vie diversifiés à la population.

## Schéma d'organisation et de structuration du territoire



# Vers une organisation territoriale lisible et complémentaire entre le pôle urbain, les pôles d'équilibres, les pôles de service, les pôles de proximité, les communes rurales, les sites stratégiques ...

## **RAPPEL : Cet objectif d'organisation du territoire est décliné ainsi dans le SCoT :**

- Renforcer, développer le pôle urbain
- Renforcer les pôles d'équilibre qui polarisent le bassin de vie => renforcer le niveau d'équipement
- Conforter les pôles de services et pôle de proximité => stabiliser le niveau d'équipement

Et en complément il convient de :

- de maîtriser le développement urbain sur les communes de la couronne périurbaine de Cahors
- de maintenir un développement pérenne dans les autres communes (ne pas fragiliser les communes rurales) situées hors de l'aire urbaine de Cahors

A travers le PLUi, il s'agit de conforter ce bassin de vie cadurcien et de bien prendre en compte les spécificités de chaque territoire.

La ruralité est un élément majeur de l'identité du territoire du Grand Cahors dans son ensemble. Le modèle de développement prend appui sur une organisation multipolaire répondant à la spécificité territoriale de chaque bassin de vie. Ainsi, chaque bassin est composé de plusieurs pôles regroupant une ou plusieurs communes : les pôles d'équilibre comme les pôles majeurs de chaque bassin de vie et des pôles de services. Les pôles d'équilibre et de services sont identifiés dans le SCoT de Cahors et du Sud du Lot.

### **Le pôle urbain :**

Il regroupe Cahors et Pradines : continuité urbaine, concentration des emplois, des services, commerces et équipements structurants.

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).

### **Les pôles d'équilibres :**

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 appropriées, 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,
- Rôle à définir dans le cadre de la desserte du territoire en transport collectif.

**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).

**Autres pôles émergents : « pôles de proximité » (appellation à préciser à l'issue des débats sur le PADD) :** polarités émergentes pouvant compléter le maillage de pôle de services (non inscrit dans le SCoT) => **à débattre / PADD**

- Lamagdeleine : services, activités artisanales et commerciales sources d'emplois, complémentarité avec le pôle urbain et la dynamique touristique de la vallée du Lot.
  - Saint Pierre Lafeuille : pôle de services et commerces de proximité en lien avec les flux résidentiels liés au pôle urbain et avec les flux touristiques
- Deux autres communes présentant un niveau d'équipement moindre souhaitent être prises en compte dans l'organisation de ce modèle de développement :
- Trespoux : pôle de services en lien avec l'augmentation du développement et des flux résidentiels (évoqué en conférence intercommunal des maires et en comité de pilotage)
  - Mongesty : offre de services de proximité / communes rurales voisines (sujet non évoqué en conférence intercommunal des maires et en comité de pilotage)

**Sites stratégiques Nord et Sud :** ils ont vocation à accueillir un développement résidentiel complémentaire aux pôles d'équilibre et aux pôles de services :

- Site Sud = accompagner et soutenir le développement économique de Cahors Sud et complémentarité avec le développement du Pôle Montalbanais ;
- Site Nord = accompagner la valorisation économique et touristique de l'accès autoroutier Nord et complémentarité avec le pôle urbain.



## Le devenir et la place du milieu rural dans le projet de développement

Le milieu rural constitue une part importante du territoire du Grand Cahors. Les communes du milieu rural jouent un rôle dans le développement à la fois résidentiel et économique du territoire. Les communes rurales peuvent se développer, mais dans une proportion plus mesurée, et ne pas empêcher les pôles de jouer leur rôle structurant en termes de services, de commerces et de transport. Les communes disposant de commerces et de services ont vocation à être maintenues en évaluant la complémentarité avec les pôles identifiés et en rapport avec ces ressources .

Le milieu rural n'est pas uniforme, il présente des particularités suivant le positionnement des communes :

### **Les communes rurales au sein de l'aire urbaine de Cahors**

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 au-delà de l'aire urbaine**

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, la 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.+ extension

### **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 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.

*Source : PADD et Rapport de présentation du SCoT de Cahors et du Sud du Lot.*

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

Le territoire du Grand Cahors présente une grande richesse architecturale, patrimoniale et paysagère. Dans le cadre du PLUi, une attention particulière sera portée au respect de ces éléments, qui au-delà de l'image qualitative qu'ils véhiculent, sont des gages d'attractivité. Les orientations du PADD visent à proposer des formes urbaines à la fois variées, respectueuses des sites, de la topographie et des paysages dans lesquels elles s'insèrent. Une attention particulière devra être portée à la diversification des formes urbaines, en lien avec l'identité locale.

## Objectif I.1 Conforter les identités paysagères, souligner les identités locales, valoriser les silhouettes et entrées dans les paysages bâtis

- Préserver les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire ;
  - Une attention particulière sera portée à la préservation des ambiances variées que véhiculent les différentes entités paysagères du territoire, à savoir : La Bouriane, Les Causses du Quercy, Les Causses de Limogne, Les Causses de Gramat, La Vallée du Lot, La Vallée du Quercy Blanc.
  - Plus largement, les entités géomorphologiques liées aux motifs karstiques (dolines, cloups, résurgences, particularités géologiques, ...) et le patrimoine vernaculaire (motif de la pierre sous ses différentes formes), ... sont des éléments majeurs à valoriser car ils contribuent pleinement à l'image qualitative qui imprime le territoire.
- Porter une attention particulière aux sites emblématiques et principaux équipements touristiques (ainsi qu'à leurs abords et zones d'influence). 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 Cayssac, le Grand Site de Saint-Cirq Lapopie, Cahors, Pech Merle ...
- Poursuivre les aménagements des circuits/voies vertes\* qui permettent de découvrir le territoire et ses richesses sous une forme à la fois ludique et respectueuse de l'environnement.
- Mettre en valeur les scénographies les plus remarquables du territoire (panoramas, covisibilités depuis les rebords des coteaux de part et d'autre de la Vallée du Lot, covisibilités sur les silhouettes de bourgs perchés, ...)

*\*Selon le Schéma National des vélo routes et voies vertes : Les " voies vertes " sont des aménagements en site propre réservés aux déplacements non motorisés. Elles sont destinées aux piétons, aux cyclistes, aux rollers, aux personnes à mobilité réduite et, dans certains cas, aux cavaliers, dans le cadre **du tourisme, des loisirs et des déplacements de la population locale**. Elles doivent être accessibles au plus grand nombre, sans grande exigence physique particulière, sécurisées et jalonnées. Elles seront conçues de façon à satisfaire, tronçon par tronçon, tous les utilisateurs visés. Il est recherché en priorité les possibilités de voies vertes utilisant des infrastructures peu dénivelées (voies ferrées désaffectées, chemins de halage le long de canaux et rivières, voies cyclables existantes...) et accessibles à tous publics.*

## PADD / PLUi du Grand Cahors

Conforter les identités paysagères, souligner les identités locales ...

**Préserver les principales caractéristiques des identités paysagères du territoire :**

> Ambiances particulières : Bouriane, Causses du Quercy, Causses du Limogne, Causses de Gramat, Vallées du Lot, Quercy Blanc

> Globalement : motifs karstiques (dolines, cloups, résurgences, particularités géologiques, ...), patrimoine vernaculaire (motif de la pierre sous ses différentes formes), ...

**Porter une attention particulière aux Grands Sites et principaux équipements touristiques (ainsi qu'à leurs abords et zones d'influence) :**  
Vallées du Lot et de ses affluents, Lac Vert à Catus, Plage aux Ptérosaures à Cayssac, Grand Site de Saint-Cirq Lapopie, Cahors, Pech Merle...

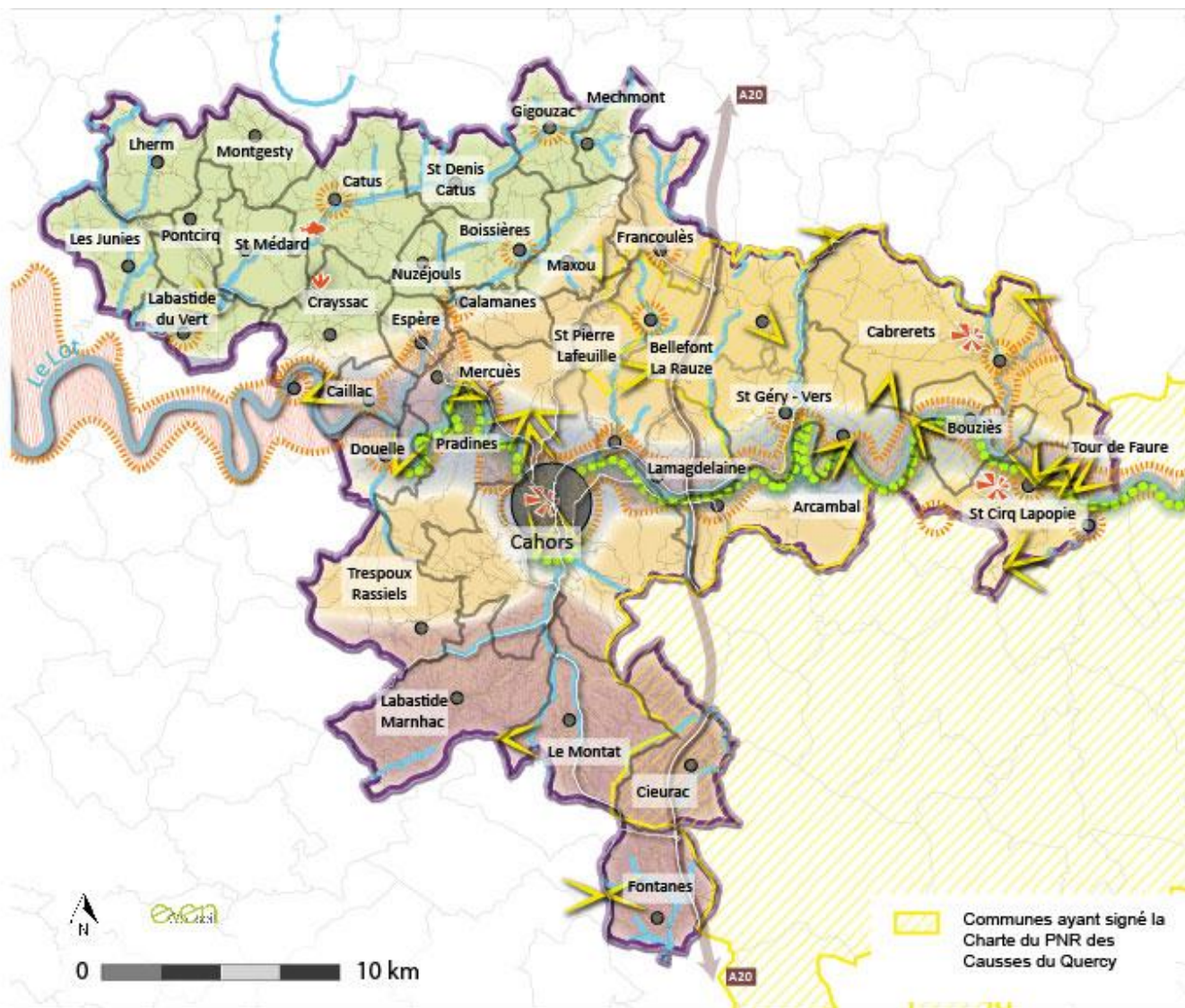
**Valoriser les paysages nocturnes de qualité :**  
points lumineux à traiter (Charte du PNR)

**Poursuivre les aménagements de la Voie**

**Mettre en valeur les scénographies les plus remarquables du territoire (panoramas, covisibilités depuis les rebords des coteaux de part et d'autre de la Vallée du Lot, covisibilités sur les silhouettes de bourgs perchés, ...)**

**Mettre en valeur, préserver les éléments de la diversité du patrimoine bâti**

**S'appuyer sur la qualité du patrimoine bâti pour élaborer les nouveaux projets urbains :**  
Voir détails sur la carte suivante



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

## Objectif I.1 Conforter les identités paysagères, souligner les identités locales, valoriser les silhouettes et entrées dans les paysages bâtis (suite)

- Mettre en valeur et préserver les éléments architecturaux de la diversité du patrimoine bâti, en veillant à proposer une traduction réglementaire du projet qui intègre des gardes fous mais donne la possibilité de faire évoluer le bâti pour l'adapter aux attentes des ménages actuels.
- Favoriser le développement et le renouvellement des centre-villes et centre-bourgs afin qu'ils demeurent attractifs. L'attractivité de secteurs péri-urbains a eu tendance, ces dernières années, à rendre certains espaces de centralité moins dynamiques que par le passé. Afin de conserver, dans les centralités, une population à la fois importante et diversifiée, il est important de travailler sur la qualité de ces espaces. Plusieurs champs d'action seront à investir, à savoir : la qualité et l'accessibilité des espaces publics, la valorisation des espaces verts et la préservation du cadre de vie (accessibilité des logements, gestion du stationnement, accès à des espaces de jardins collectifs ou privés, ...).
- S'appuyer sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles pour élaborer les nouveaux projets urbains : respecter les implantations bâties, raisonner la composition urbaine des quartiers, valoriser les silhouettes des villages, ... Il s'agit ainsi de prolonger l'urbanisation des bourgs de manière à ce que les extensions valorisent et réinventent les caractéristiques propres à l'organisation typique de ces villages :
  - Bourgs à la structure organique (bourgs organisés autour d'un couderc, organisés en boucles ou en essaims, organisés autour d'un cloups ou d'une doline ...) : prolongement en respectant des implantations irrégulières rattachés à des voiries en boucles, le maintien d'espaces publics (coudercs, cœur de doline, ...), ...
  - Bourgs bastides : prolongement par îlots géométriques structurés par des voies en damier, ...
  - Bourgs castraux et ecclésiastiques : prolongement par des îlots agglomérés
  - Villages-rues : prolongement de fronts bâtis structurés et denses le long des voies principales, ...
- Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation (espaces agricoles ou naturels ou forestiers) grâce à une délimitation des zones urbaines au plus près de l'existant.
- 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).

## PADD / PLUi du Grand Cahors

... Valoriser les silhouettes des bourgs et les entrées dans les paysages bâtis

- **Promouvoir des centres de vie attractifs (centres-villes, centres-bourgs, polarités ....) :** qualité des espaces publics, des espaces verts, du cadre de vie, jardins collectifs ...

### S'appuyer sur la qualité du patrimoine bâti pour élaborer les nouveaux projets urbains :

> Respecter les implantations bâties, raisonner la composition urbaine des quartiers, valoriser les silhouettes des villages, ...  
 > Prolonger l'urbanisation des bourgs de manière à ce que les extensions valorisent et réinventent les caractéristiques propres à l'organisation typique de ces villages :

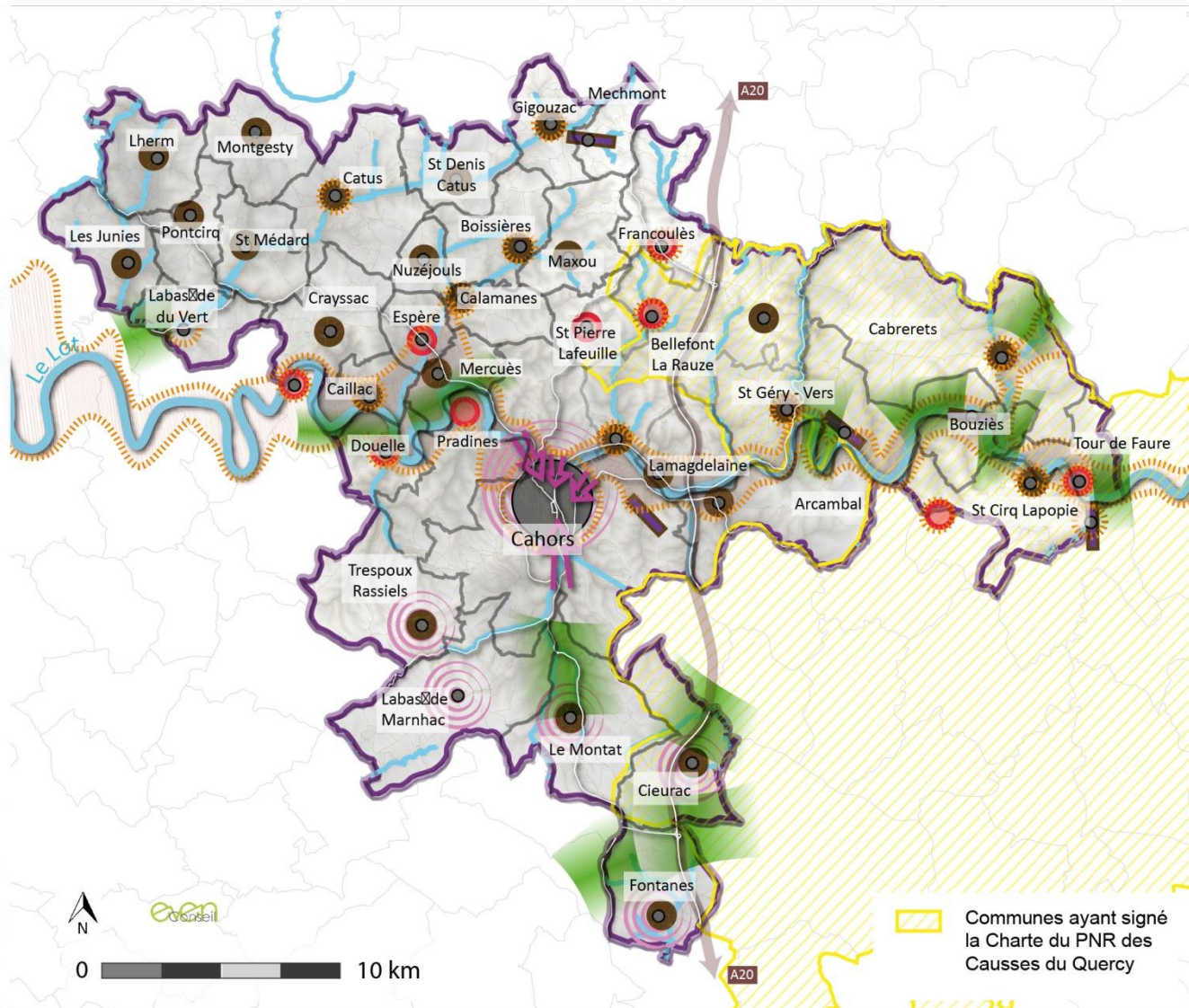
- Bourgs à couderc, en boucles, en essaim, organisés autour d'un cloups ou d'une doline ...
- Bourgs castraux ou ecclésiiaux
- Villages-rues

**Préserver et maintenir des coupures d'urbanisation (espaces agricoles ou naturels ou forestiers)** grâce à une délimitation des zones urbaines au plus près de l'existant

**Encadrer l'urbanisation diffuse exposée en covisibilités** (implantée sur les terrasses, les points hauts et le rebords de coteaux, ...)

**Maîtriser l'urbanisation diffuse** (étalement urbain, conurbation)

**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)



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

Le territoire du Grand Cahors, au cours des dernières décennies, a été support d'un développement urbain très largement orienté sur l'habitat individuel, sur des parcelles de taille importante la plupart du temps. Ce modèle de développement, consommateur en foncier et très coûteux pour les collectivités, est réinterrogé dans le cadre de la démarche SCoT et, par voie de conséquence dans la démarche PLUi. L'organisation de l'offre en logements envisagée pour les prochaines années doit veiller à modérer la consommation foncière et à connecter le développement aux centre-villes, bourgs et hameaux principaux.

## I.2 Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain

Le projet de PLUi vise à orienter la production de logement principalement sur le pôle urbain, les pôles d'équilibre, de services et de proximité et les bourgs ruraux. A travers la traduction réglementaire du projet qui sera proposé, les objectifs seront de :

- 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 ;
- 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 ...) ;
- Concilier choix de développement, organisation du réseau de transport collectifs et accessibilité des équipements, services et commerces ;
- Mettre en œuvre des démarches privilégiant « l'intensité urbaine\* » et promouvoir la densification (Pôle urbain, aire urbaine, couronne périurbaine.....).

L'ensemble de ces orientations sont en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale qui fixe des principes directeurs visant à réorienter la production de logements sur les polarités et à modérer la consommation foncière.

*\* Intensité urbaine : Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois composantes constitutives de la qualité du cadre de vie : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services.*

*L'intensité urbaine n'est pas synonyme de densité urbaine. Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine et le rapport à la nature, l'intégration de l'agriculture et de la campagne dans la conception des espaces urbanisés, des services de la vie quotidienne (commerces de proximité, école, services sociaux et publics), des ambiances urbaines qui permettent les échanges et le respect de l'intimité.*

# Orientation n°1. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble

## Objectif I.2 Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain

Le SCoT propose un cadre précis de répartition du développement rappelé ci-dessous. Les objectifs du PLH en cours d'élaboration s'inscriront dans ce cadre. Le schéma ci-dessous donne les clés de répartition de l'offre en logement par pôle et par secteur. A l'échelle du Grand Cahors, la production (ou la réhabilitation et les changements de destinations) de logements en résidences principales est estimée entre 210 et 230 unités en moyenne annuelle.

Au-delà de la production de résidences principales, le PLUi permet le développement modéré des résidences secondaires en prenant pour limite maximale le maintien du ratio résidences principales/résidences secondaires sur la base des données INSEE 2013 (ce qui porte le nombre total de logements à construire ou réhabiliter à 247/an en moyenne). Le cadre de développement, établi sur le schéma ci-dessous, est établi pour 10 ans.

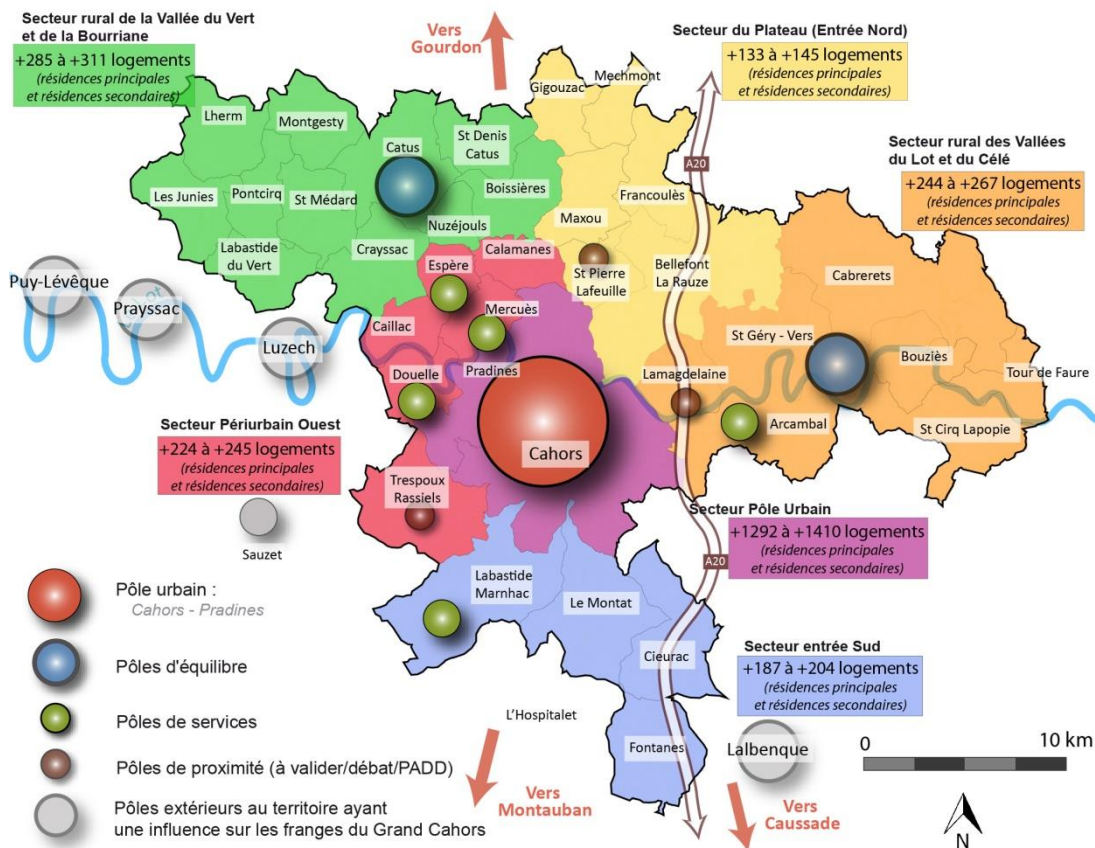
Cadre du SCoT

**Pôle urbain** - 66 % de la croissance du Grand Cahors  
> **Cahors** > **Pradines**

**Pôles d'équilibre** - 5 % de la croissance du Grand Cahors  
> **Saint-Géry** > **Catus**

**Pôles de service** - 9 % de la croissance du Grand Cahors  
> **Espère** > **Labastide-Marnhac**  
> **Mercues** > **Arcambal**  
> **Douelle**

**Communes rurales** - 20 % de la croissance du Grand Cahors > hors pôles



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

## Objectif I.3 Modérer la consommation foncière à destination de l'habitat

La modération de la consommation foncière est un enjeu majeur sur le Grand Cahors. Dans le cadre du PLUi, il est proposé de réduire la consommation foncière de 45% par rapport à la décennie passée. Cet objectif sera décliné en fonction du rythme de croissance annuel moyen en logement par secteur géographique ou par pôle (sur la base des objectifs chiffrés affichés sur le schéma de la page précédente).

La densité minimale à atteindre, sur chaque commune, sera fonction du rythme de développement, décliné comme suit (extrait du SCoT arrêté) :

Rythme annuel de production de nouveaux logements	Densité minimale de logement à l'hectare
Moins de 2 logements par an	4 à 5 logements / ha
de 2 à moins de 5 logements par an	5 à 7 logements / ha
De 5 à moins de 10 logements par an	8 à 10 logements / ha
De 10 à moins de 20 logements par an	10 à 12 logements / ha
De 20 à 30 logements	12 à 15 logements / ha
Cahors	12 à 15 logements / ha

Le rythme annuel de production prendra en compte à la fois la production de résidences principales et de résidences secondaires.

Compte tenu des enjeux en matière de développement économique et du nécessaire maintien du niveau d'équipements, il n'est pas proposé de limiter la consommation foncière pour les constructions et opérations d'aménagement liées à l'économie ou aux équipements. Le dimensionnement de l'offre en matière économique est cependant intégré dans l'orientation n° II.



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

## Objectif I.4 Promouvoir « un logement pour tous »

Le développement d'un parc de logements orienté très largement sur le logement individuel sur des grandes parcelles ces dernières décennies et la production de logements collectifs inadaptés à la demande (produits de défiscalisation) ne permettent pas de répondre aux attentes de l'ensemble des familles du territoire ou des populations qui souhaitent s'y installer. Dans le cadre du PLUi, il est proposé, en cohérence avec les attentes du SCoT et du Programme Local de l'Habitat, de :

- Favoriser la diversité de l'offre et la mixité sociale en l'adaptant à chaque échelle (secteurs, pôles ) du territoire. Dans le cadre de la traduction réglementaire, et notamment de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une attention particulière sera portée sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement mixtes qui puissent proposer une diversité de statuts d'occupation (taille des logements et des parcelles, typologie (individuel ou collectif), locatif/accession à la propriété, organisation des logements entre eux, préservation de l'intimité des logements, etc.). Permettre le développement du logement social notamment sur les pôles d'équilibre (Saint-Géry-Vers) et le pôle urbain en tenant compte des besoins pour les personnes âgées et les personnes seules.
- Permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés. 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.
- Lutter contre l'isolement des populations vieillissantes : développer des opérations d'aménagement de logements et d'hébergement adaptés et favoriser l'adaptation/extension des logements existants en vue de l'accueil de personnes âgées (solidarité intergénérationnelle). Il est important de ne pas concentrer les personnes âgées et de proposer de « bien vieillir à la campagne, ne pas vieillir seul, créer une offre entre logement classique et maison de retraite ». Avec la possibilité de créer de l'habitat participatif réservés aux personnes âgées (exemple : Babayagas)
- Agir sur les logements vacants, en veillant, sur le Grand Cahors, à sortir à minima de 130 à 170 logements de la vacance sur les 10 prochaines années.
- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne (en particulier sur le pôle urbain ainsi que les communes rurales).

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

## Objectif 1.5 Conforter, développer les équipements structurants

Les équipements structurants, de rang d'agglomération, sont déterminants pour l'attractivité d'un territoire. Il est important, au-delà de la nécessité du maintien de l'offre en équipements existants, de veiller à accompagner leur développement. N'étant pas en mesure de citer tous les projets qui pourraient voir le jour au cours des prochaines années, le PADD est volontairement peu contraignant sur ce volet. Il sera possible, si les projets sont viables et implantés de façon pertinente, de créer des :

- Équipements médicaux, sanitaires et sociaux afin de lutter contre la désertification médicale : maisons médicales, cabinets médicaux, centres d'accueil, maisons de retraite, ...
- Équipements d'enseignement, qu'ils soient destinés à tous les niveaux de scolarisation, y compris la formation professionnelle et l'offre de formation supérieure (qui fait défaut aujourd'hui),
- Équipements de loisirs et de tourisme, tant pour l'hébergement que pour les activités qui pourraient être proposées (pleine nature, culturelles, sportives, récréatives, etc.),
- Équipements sportifs : stades, gymnases, salles associatives, etc.
- Équipements culturels : salles de spectacle, salles associatives, médiathèques, etc.
- ...

## Objectif 1.6 Organiser des espaces de vie

Au-delà des équipements structurants, il est important de maintenir et développer les équipements de proximité, notamment dans les pôles de services, d'équilibre et de proximité et dans les principaux bourgs-centres. Les principales attentes concernent :

- Le maintien de l'offre en équipements de proximité,
- L'optimisation et l'adaptation de l'offre en équipements et services pour chaque besoin générationnel (depuis la petite enfance jusqu'aux personnes âgées) en veillant à mutualiser les équipements à l'échelle des micro-bassins de vie.

## Objectif 1.7 Améliorer la desserte numérique

La desserte numérique du territoire est un enjeu majeur pour permettre le développement économique mais également améliorer la cadre de vie.

- L'amélioration prioritaire de la desserte numérique : équipements, activités, secteurs résidentiels ... et l'organisation des choix de développement urbain en lien avec la capacité à mettre en œuvre une desserte numérique adaptée

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

## Objectif I.8 Organiser l'aménagement commercial

L'armature commerciale, au-delà de son rôle dans le développement économique du territoire, joue un rôle très important dans l'organisation de l'offre de services du Grand Cahors. Le PLUi souhaite limiter les implantations commerciales ex-nihilo et renforcer les centralités en y concentrant l'offre commerciale structurante. Si des implantations commerciales d'hyper-proximité peuvent se déployer sur n'importe quelle commune du territoire, il convient, dans une logique de complémentarité et de non concurrence, pour les équipements commerciaux importants, de :

- Maintenir et dynamiser les services et commerces, préserver la diversité de l'offre, en priorité sur :
  - » Le centre ville de Cahors
  - » Les centre-bourgs
  - » Les commerces de quartiers
  - » Les zones commerciales existantes
- Renforcer le commerce de proximité au profit des centralités et polarités (pôle d'équilibre, pôle de services et de proximité...)
- Rechercher une meilleure articulation entre la desserte en transports en commun et l'aménagement commercial : conditionner le développement ou la création d'équipements commerciaux importants à la présence d'une desserte en transport en commun ou à une accessibilité facile.
- Recréer de la solidarité dans les formes urbaines rurales pour éviter l'isolement.

Le volet Artisanal et Commercial du PLUi devra s'inscrire en compatibilité avec les orientations de SCoT.

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

## Objectif I.9 Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable

### - Une accessibilité à renforcer

Le territoire du Grand Cahors, bien qu'aisément accessible (notamment à travers 2 échangeurs sur l'A20), est peu connecté aux territoires voisins et notamment à la métropole toulousaine. Il est important de conforter et renforcer l'accès au territoire, en travaillant notamment sur :

- Le développement d'une offre de covoiturage aux abords des échangeurs de l'A20 et sur les principaux axes du territoire.
- L'amélioration de la gestion des traversées de communes notamment sur les routes départementales (RD811).
- L'entretien de la voirie existante afin d'améliorer le transport routier.
- L'aménagement des abords de la gare de Cahors en pôle multimodal et le renforcement de l'offre de trains, le maintien de la halte Fontanes/Lalbenque ainsi que la réhabilitation de la halte ferroviaire de Saint-Denis Catus.
- L'aménagement de la voie verte de la vallée du Lot.

### - Des déplacements internes au territoire à réorganiser

Le développement pavillonnaire péri-urbain, a engendré une modification des besoins de mobilités. De nombreux ménages possèdent deux voire trois véhicules individuels et la faible densité rend difficile la mise en place de transports alternatifs à la voiture. Il est proposé, dans le cadre du PLUi, de travailler sur les points suivants :

- Favoriser le covoiturage de proximité et améliorer l'offre de parking-relais, notamment à distance, aux abords et sur la ville de Cahors.
- Améliorer l'offre de stationnement résidentiel sur les centre-bourgs et l'offre spécifique pour l'accueil touristique (principaux sites touristiques, camping-car,...). Anticiper également les besoins en bornes électriques et hydrogènes en matière de stationnement.
- Rendre les modes doux (piétons et cycles) attractifs pour les déplacements de proximité (sécurisation), en particulier entre les hameaux, les quartiers résidentiels et les centre-bourg (continuer la valorisation des chemins ruraux par le développement des mobilités douces et l'amélioration des connexions des différentes entités ...) mais également entre les communes elles-mêmes.
- Valoriser les projets de voies vertes et de franchissements du Lot pour les mobilités internes quotidiennes et pour le tourisme, ainsi que les connexions sécurisées à cette infrastructure principale.
- Améliorer l'offre en transport en commun vers le pôle urbain et lier les choix d'habitat et d'offre de transports collectifs : privilégier le développement urbain et la densification autour des points d'arrêt des lignes structurantes du transport urbain (lorsque la desserte est régulière) et dans les secteurs proches des équipements, commerces et services.
- Organiser la mobilité pour les secteurs ruraux, en travaillant à la fois sur la mutualisation des véhicules individuels et sur une offre en transports collectifs adaptée (en lien avec la politique Régionale).

# **Orientation n°II. Dynamiser le tissu économique**

**II.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales**

**II.2 Agir sur l'environnement des entreprises**

**II.3 Contribuer au renforcement du tourisme**

**II.4 Maintenir et/ou créer les conditions pour une agriculture et une viticulture pérennes**

## Orientation n° II. Dynamiser le tissu économique

Le territoire du Grand Cahors dispose d'une économie très largement tournée vers les activités présentielles. L'économie dite « productive » est très peu représentée. A travers le PLUi, mais bien plus largement l'ensemble des actions menées par le Grand Cahors dans le cadre de sa compétence « développement économique », l'objectif est de faciliter l'émergence de projets et la création d'emplois.

La modernisation et l'adaptation du tissu économique local sont vitales pour le territoire. Si les objectifs fixés dans l'orientation 1 sur la préservation des paysages et l'adaptation des constructions au contexte paysager et patrimonial s'entendent également pour les constructions à vocation économique, le PADD insiste sur la nécessité de conserver de la souplesse pour faciliter la création ou la restructuration des entreprises sur le territoire. Le développement résidentiel envisagé et souhaité, et le renouvellement générationnel, passent par une politique économique ambitieuse et novatrice.

Le développement économique nécessitera de mobiliser du foncier même si la priorité doit être donnée à la restructuration des espaces existants. Le SCoT propose un canevas pour la structuration de l'offre foncière, traduit dans cette orientation du PADD. Il est important de préciser que l'activité économique ne se limite pas aux seules implantations dans des zones dédiées. Il est possible de développer de l'activité économique au sein des espaces bâtis (hors activités nuisantes).

Tous les secteurs économiques sont à développer de concert, mais les initiatives doivent être accompagnées pour limiter les impacts des projets sur l'environnement, les équipements, les déplacements, les paysages...

De plus le développement économique doit être pensé en tant que stratégie de développement à l'échelle intercommunale, ce qui induit que les activités économiques se développent dans un objectif de complémentarité et de solidarité et non de concurrence, sur l'ensemble du territoire.

## Orientation n° II. Dynamiser le tissu économique

### Objectif II.1 Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales

Les entreprises de services, les commerces et les activités artisanales sont très présentes sur le territoire (sphère présenteielle). Ces entreprises doivent être confortées, d'autant qu'un nombre important d'entre-elles seront à reprendre au cours des 10 prochaines années (départs à la retraite). A travers son PLUi, le Grand Cahors propose plusieurs actions, à savoir :

#### **- Permettre l'accueil d'activités au sein des espaces urbanisés :**

Le PLUi encourage la mixité des fonctions notamment au sein de zones à vocation résidentielle en autorisant, autant que possible, dans les secteurs bien desservis, la présence de commerces, d'artisanat ou de services. Cette mixité de fonction doit permettre de limiter les besoins de mobilité et, par voie de conséquence, réduire les besoins de déplacements individuels motorisés. Cette organisation de fonctions mixtes correspond à la composition traditionnelle des villes et villages du Grand Cahors (artisanat et commerce imbriqué dans le tissu du bourg et des hameaux).

Le PLUi, à travers sa traduction réglementaire, veillera à assurer la compatibilité des fonctions lorsque les activités sont sources de nuisances (notamment sonores) mais que ces entreprises répondent aux besoins quotidiens des habitants (horaires de livraisons des commerces ...).

#### **- Accueillir les activités au sein de sites d'activités dédiés :**

Le PLUi identifiera, dans la continuité des orientations du SCoT en matière de choix d'implantation, les sites retenus pour l'accueil des activités économiques ne pouvant être accueillies au sein des espace urbanisés.

*Le schéma de développement économique en cours d'élaboration sera intégré dans le PADD lorsque les premiers éléments seront validés.*

#### **- Améliorer la desserte numérique pour les services, commerces et activités artisanales et favoriser les conditions de développement du télétravail**

La desserte numérique du territoire est un enjeu majeur pour permettre le développement économique des entreprises physiques (gestion des commandes en ligne, des stocks, etc.) mais également pour le développement de l'emploi délocalisé (télétravail). Le déploiement de la fibre optique doit être une priorité, que ce soit dans les secteurs urbains et ruraux. Le PLUi veillera à faciliter se déploiement.

# Orientation n° II. Dynamiser le tissu économique

## Objectif II.2 Agir sur l'environnement des entreprises

Le développement économique sera facilité si l'environnement des entreprises est plus qualitatif. Si l'environnement paysager et patrimonial des bourgs et hameaux dégagent une image positive, les zones d'activités du territoire sont globalement peu qualitatives (faible végétalisation, abords des constructions peu homogènes, espaces publics inexistantes, etc.). Il est important, dans le cadre du PLUi, d'accompagner, voire d'inciter, à l'amélioration de l'image et de l'insertion des activités dans leur environnement. Il convient notamment de :

- Conforter, restructurer et/ou densifier les zones d'activités économiques existantes (13 sites au 1/01/2017),
- Œuvrer pour des aménagements qualitatifs des zones d'activités économiques (paysage, environnement ...),
- Développer une nouvelle offre foncière économique attractive sur le pôle urbain,
- Organiser une bonne desserte numérique des zones d'activités économiques,
- Gérer les besoins de développement des activités industrielles ou artisanales existantes implantées hors zones d'activités,
- Permettre la création de micro-sites d'activités au nord du territoire autour des activités existantes.

*Un diagnostic des zones d'activités est en cours d'étude, ainsi que la définition de la stratégie de développement économique. Ces éléments, une fois validés, permettront d'étayer et de préciser le PADD sur cet axe.*



# Orientation n° II. Dynamiser le tissu économique

## Objectif II.3 Contribuer au renforcement du tourisme

*Observation le schéma de développement touristique du Grand Cahors en cours d'élaboration sera intégré au PADD lorsque les premiers éléments seront validés.*

Les activités touristiques constituent une part importante et croissante de l'activité et des emplois du territoire. L'image que véhicule le Lot, et plus largement le Grand Cahors, est très positive et doit permettre de développer, dans les prochaines années, de nouvelles offres et de nouveaux emplois. La stratégie touristique, en cours de définition, doit être facilitée par le PLUi. Les principales orientations, en matière de tourisme, concernent :

- **La valorisation des sites emblématiques et des principaux équipements et sites touristiques** notamment :
  - par la préservation de la qualité du cadre de vie et de leurs abords, de leurs accès et de leurs zones d'influence,
  - par l'amélioration des infrastructures d'accueil (stationnement, constructions etc.),
  - par la mise en place d'une signalétique claire.
- **Le développement de l'oenotourisme , de l'agritourisme et des diversifications autour des métiers agricoles et artisanaux.**
- **La préservation de l'ensemble des éléments du patrimoine participant à l'identité du territoire** : sites emblématiques, ensembles urbains et ruraux (bourgs, hameaux historiques ...), patrimoine industriel (briqueterie, moulins ...), éléments isolés, petit patrimoine, la viticulture (vin de Cahors) etc.
- **La préservation et le développement des sentiers de randonnées (pédestre, VTT, équestre), les circuits de découvertes, le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le tourisme fluvial et autres formes d'itinérance** : veiller à un aménagement cohérent des sentiers ou circuits / des abords de cours d'eau / du tourisme fluvial, ...
- **L'aménagement de la Voie verte, équipement nécessaire pour le développement (notamment touristique)**
- **Le développement raisonné d'hébergements dans les zones à fort potentiel touristique**
- **L'organisation de l'accueil des camping-cars**
- **La valorisation de l'accès autoroutier nord du territoire comme porte d'entrée touristique ...** : conforter et développer les activités existantes, permettre la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme
- **L'intensification de la communication sur l'attrait touristique du territoire**

## Orientation n° II. Dynamiser le tissu économique

### Objectif II.4 Maintenir et/ou créer les conditions pour une agriculture et une viticulture pérennes

Les activités agricoles et viticoles sont à la fois importantes pour l'image du territoire (vignoble de Cahors notamment) et pour l'activité économique (emplois directs et indirects). Même si les activités agricoles connaissent des difficultés depuis plusieurs années, la préservation des terroirs et des terres de production est en enjeu important pour le territoire. A travers le PLUi, plusieurs orientations sont proposées, à la fois pour préserver et valoriser le potentiel de production à long terme et accompagner les professionnels actuellement en activités.

Le projet est de donc de :

- Préserver et valoriser les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées :
  - Viticulture (préserver les terroirs spécifiques),
  - Grandes cultures,
  - Élevage,
  - Cultures maraichères,
  - Sylviculture (filière bois)
  - Méthanisation...
- Développer des modes d'agriculture alternatifs notamment le maraîchage, l'agriculture biologique respectueuse de la santé et de la biodiversité et les jardins coopératifs
- Agir sur le foncier agricole : soutenir les actions de portage foncier, voire développer des réserves foncières agricoles, encadrer et organiser les changements de destination des bâtiments agricoles.
- Permettre la diversification et le développement de nouvelles activités et filières émergentes comme par exemple l'hébergement touristique, les transports, la vente et la transformation des produits locaux ...
- 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 (en lien avec le projet de plan alimentaire territorial).
- Permettre le développement de l'activité d'hébergement touristique.
- Gérer l'interface avec les secteurs résidentiels et/ou d'équipements afin de garantir la pérennité de l'usage agricole des terres (prévenir les risques de conflits d'usage).

*\* Un circuit court est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce 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.*

# **Orientation n°III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement**

- III.1 Préserver la ressource en eau et sa gestion**
- III.2 Préserver les continuités écologiques**
- III.3 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables**
- III.4 Gérer durablement les déchets**
- III.5 Prendre en compte les risques naturels et technologiques**
- III.6 Limiter l'impact du bruit et autres nuisances**

## Orientation n° III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

L'environnement, à la fois riche et diversifié, est l'un des principaux ferment de développement du Grand Cahors. La qualité de l'air, des espaces naturels, etc. sont des atouts indéniables qui concourent à l'attractivité du territoire pour de nombreuses familles. Il est par conséquent essentiel, dans le cadre du PLUi, mais plus largement des documents cadre (SCoT, Charte du PNR pour une partie du territoire intercommunal, ...) d'assurer la préservation et la valorisation de cet environnement remarquable.

L'objectif n'est pas de « mettre sous cloche » le territoire, au risque de constater à terme des impacts négatifs sur la biodiversité, mais de préserver les milieux les plus sensibles et de favoriser la cohabitation entre les activités, les hommes et leur milieu. Les choix de développement urbain devront s'inscrire dans ces principes, en veillant notamment à limiter la fragmentation des milieux naturels et les rejets de polluants.

L'évaluation environnementale, réalisée de façon itérative au cours de la définition du PLUi, doit permettre d'appréhender pleinement les problématiques de préservation et de valorisation environnementales. Une attention particulière sera portée à la définition fine des trames verte et bleue, en lien avec le schéma global établi dans le cadre du SCoT.

# Orientation n° III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

## Objectif III.1 Préserver la ressource en eau et sa gestion

La ressource en eau est fragile sur l'ensemble du territoire. Il est donc essentiel de protéger la ressource et d'assurer, dans les projets d'aménagement et de construction, une réelle prise en compte des enjeux à la fois sur le volet qualitatif et sur le volet quantitatif de cette ressource.

Les orientations du PLUI en matière de gestion de l'eau sont de:

- Sécuriser la ressource en eau potable, protéger les captages (envisager le droit de préemption),
- Concilier développement urbain et capacité des réseaux existante ou en projet,
- Assurer la cohérence entre développement urbain et :
  - La capacité épuratoire des milieux, notamment sur les communes en assainissement autonome,
  - Les systèmes d'assainissement collectif en place
- Gérer au cas par cas et valoriser les eaux pluviales et de ruissellement, notamment pour toute nouvelle opération d'aménagement et limiter l'imperméabilisation des surfaces aménagées,
- Organiser l'urbanisation future en prenant en compte les milieux humides.

## PADD / PLUi du Grand Cahors

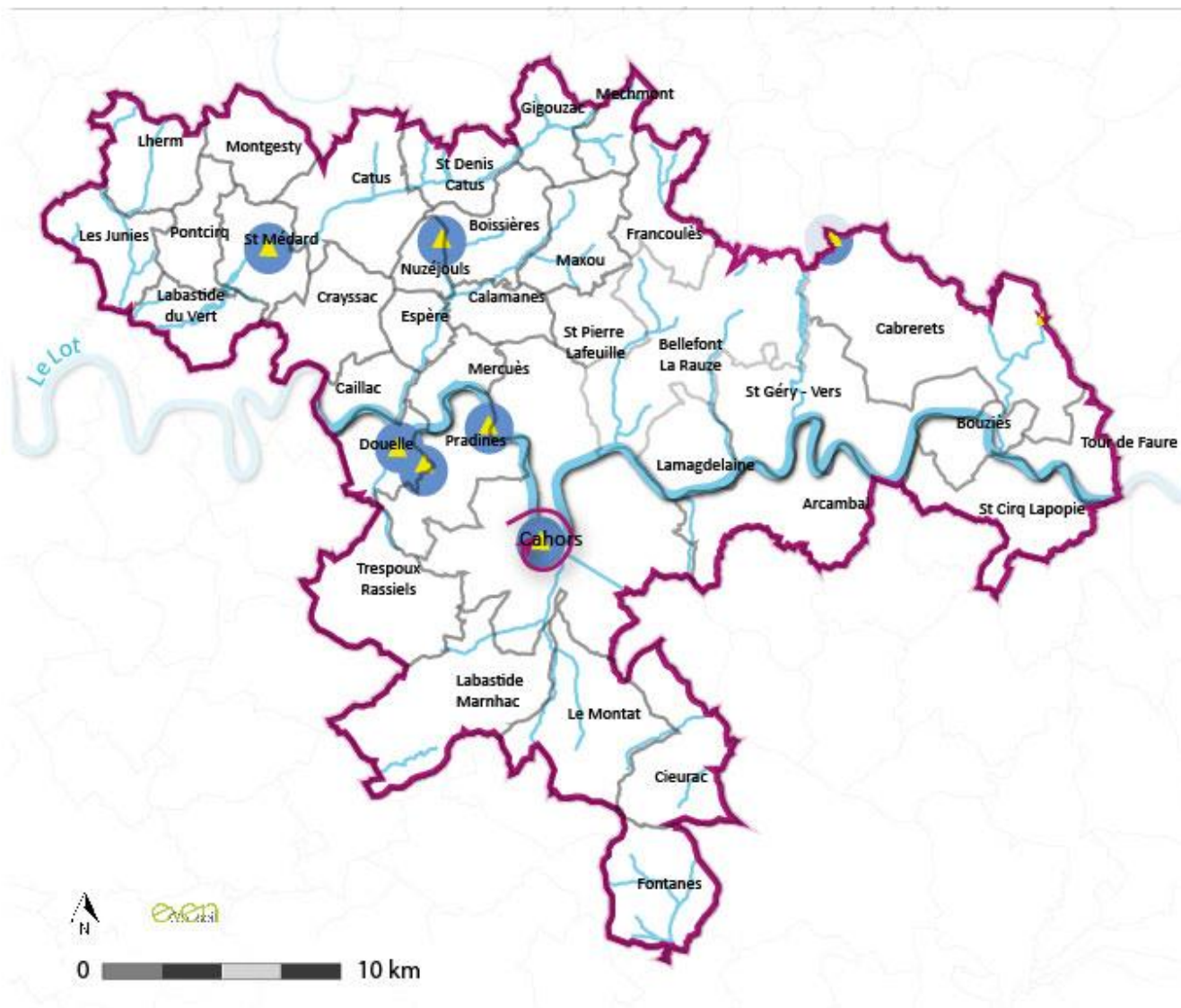
Préserver la ressource en eau et sa gestion



Sécuriser la ressource en eau potable, protéger les captages (envisager le droit de préemption)

Concilier développement urbain et capacité des réseaux.

Gérer et valoriser les eaux pluviales et de ruissellement, notamment pour toute nouvelle opération d'aménagement, limiter l'imperméabilisation des surfaces aménagées



# Orientation n° III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

## Objectif III.2 Préserver les continuités écologiques

Le territoire du Grand Cahors présente une grande richesse environnementale et une biodiversité variée. Les milieux naturels sont très présents et méritent une attention particulière. L'habitat dispersé hérité peut être source de conflits et porter atteinte à la biodiversité. Un important travail de définition des trames vertes et bleues a été réalisé dans le cadre des travaux sur le SCoT, il sera décliné dans le cadre du PLUi, en veillant à :

- Proscrire l'urbanisation dans les sous-trames prioritaires des réservoirs de biodiversité et des corridors à connectivité forte :
  - La sous-trame des milieux humides, (sauf réservoirs de biodiversité probables),
  - La sous-trame des landes et des pelouses sèches,
  - La sous-trame des prairies.
- Protéger les zones humides identifier dans la trame bleue,
- Etoffer la trame bleue et permettre une gestion cohérente des milieux qui la composent :
  - Compléter la trame avec les réservoirs de biodiversité et/ou corridors (ex : ruisseau de Rouby, ruisseau de Calamane ...),
  - Permettre l'accès aux abords des cours d'eau notamment pour la défense incendie.
- Eviter l'urbanisation dans les autres sous-trames prioritaires et dans les autres corridors,
- Maintenir les zones de mobilités,
- S'appuyer sur la mosaïque d'espaces de nature ordinaire pour permettre aux corridors de fonctionner,
- Eviter ou limiter l'urbanisation dans les zones de vigilance,
- Gérer les obstacles aux continuités.

Réservoirs de biodiversité : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée ;

Corridors : ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement ;

Zones de mobilité : elles représentent la zone d'influence des réservoirs de biodiversité. Les espèces sauvages n'étant pas inféodées à ces seuls réservoirs de biodiversité, les alentours de ces derniers sont importants pour les continuités écologiques et sont donc identifiés par des zones tampons. Ces zones peuvent être assimilées à des zones de déplacements fréquents de la faune hébergée par les réservoirs de biodiversité ;

Obstacles aux continuités : ils représentent les secteurs où des éléments fragmentant (routes, voies ferrés...) croisent des réservoirs ou des corridors ;

Zones de vigilance : elles ciblent les secteurs où les pressions sur la Trame verte et bleue sont les plus fortes.

# Préserver les continuités écologiques

## Eléments généraux

- Communes
- Périmètre du PNR

## Milieux de fonds de vallées et zones humides

### Réservoir de biodiversité (valeur patrimoniale)

- Réservoir-corridor de milieux aquatiques : cours d'eau
- Réservoir de zones humides
- Réservoir probable de zones humides potentielles
- Réservoir probable de mares fonctionnelles
- Réservoir de prairies
- Réservoir de boisements alluviaux et rivulaires (feuillus de fonds de vallées et ripisylves)

### Continuité fonctionnelle reliant les réservoirs

- Corridor à dominante aquatique et/ou humide (zones de mobilité des cours d'eau)
- Corridor souterrain probable lié aux zones karstiques (réseau de rivières souterraines et résurgences)
- Corridor de zones humides

## Milieux des Causses et de la Bouriane : mosaïques de milieux boisés, ouverts et rupestres

### Réservoir de biodiversité (valeur patrimoniale)

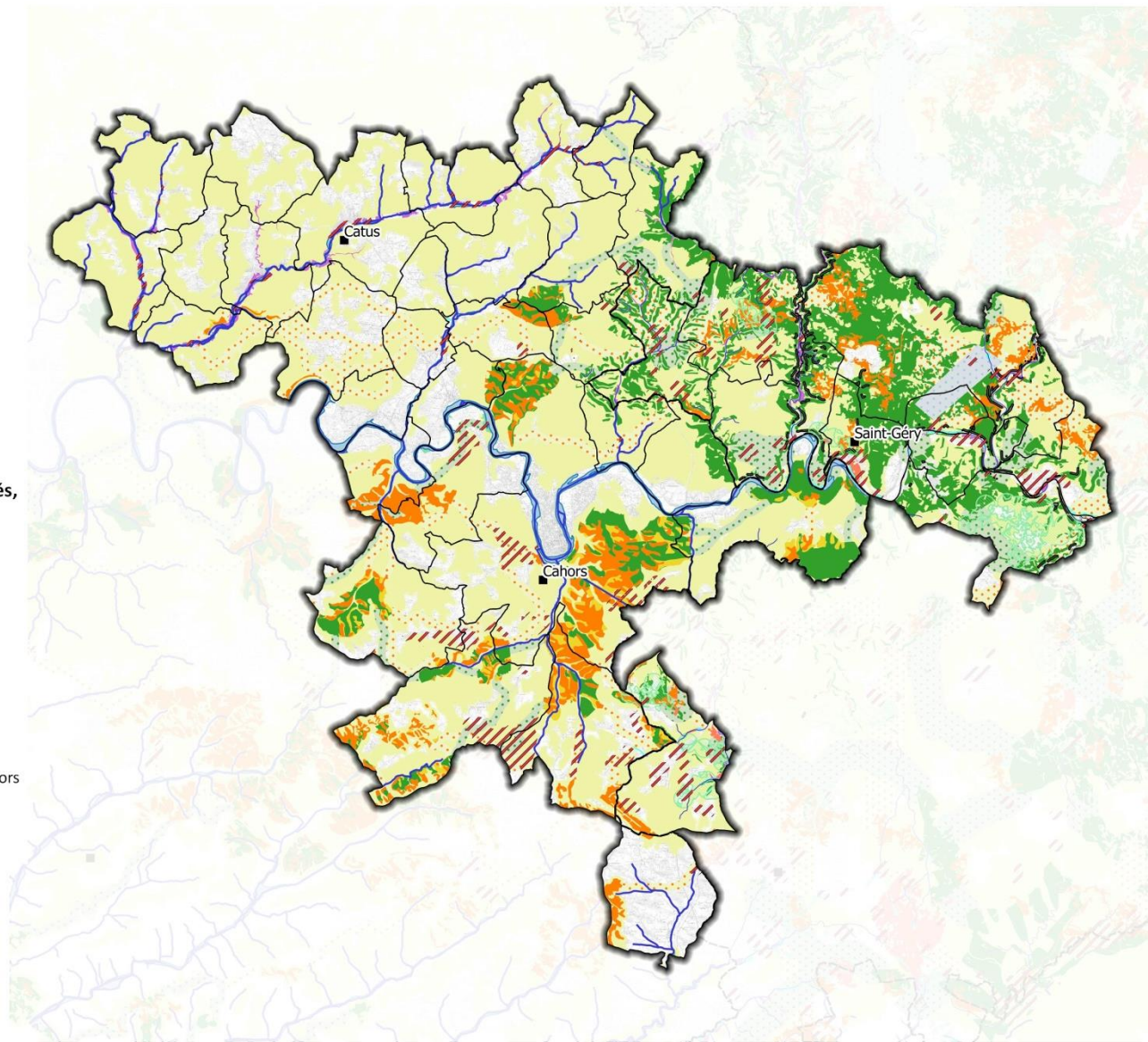
- Réservoir de pelouses sèches
- Réservoir de boisements thermophiles
- Réservoir mixte de pelouses associées aux boisements thermophiles
- Réservoir de milieux cultivés
- Réservoir de milieux rupestres (falaises, milieux rocheux)

### Continuité fonctionnelle reliant les réservoirs

- Principe de continuité (corridor) à dominante de milieux boisés
- Principe de continuité (corridor) à dominante de milieux ouverts
- Mosaïque de milieux ordinaires (boisements, prairies) supports des corridors

## Secteurs sous pression

- Zones de vigilance



Sources : PNR QC, SOeS, IGN, ASP, ECOTONE, CLC  
Réalisation : Even Conseil, Mai 2017

0 5 10 15 20 km





# Orientation n° III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

## Objectif III.3 Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables (projet de territoire, Agenda 21 ... )

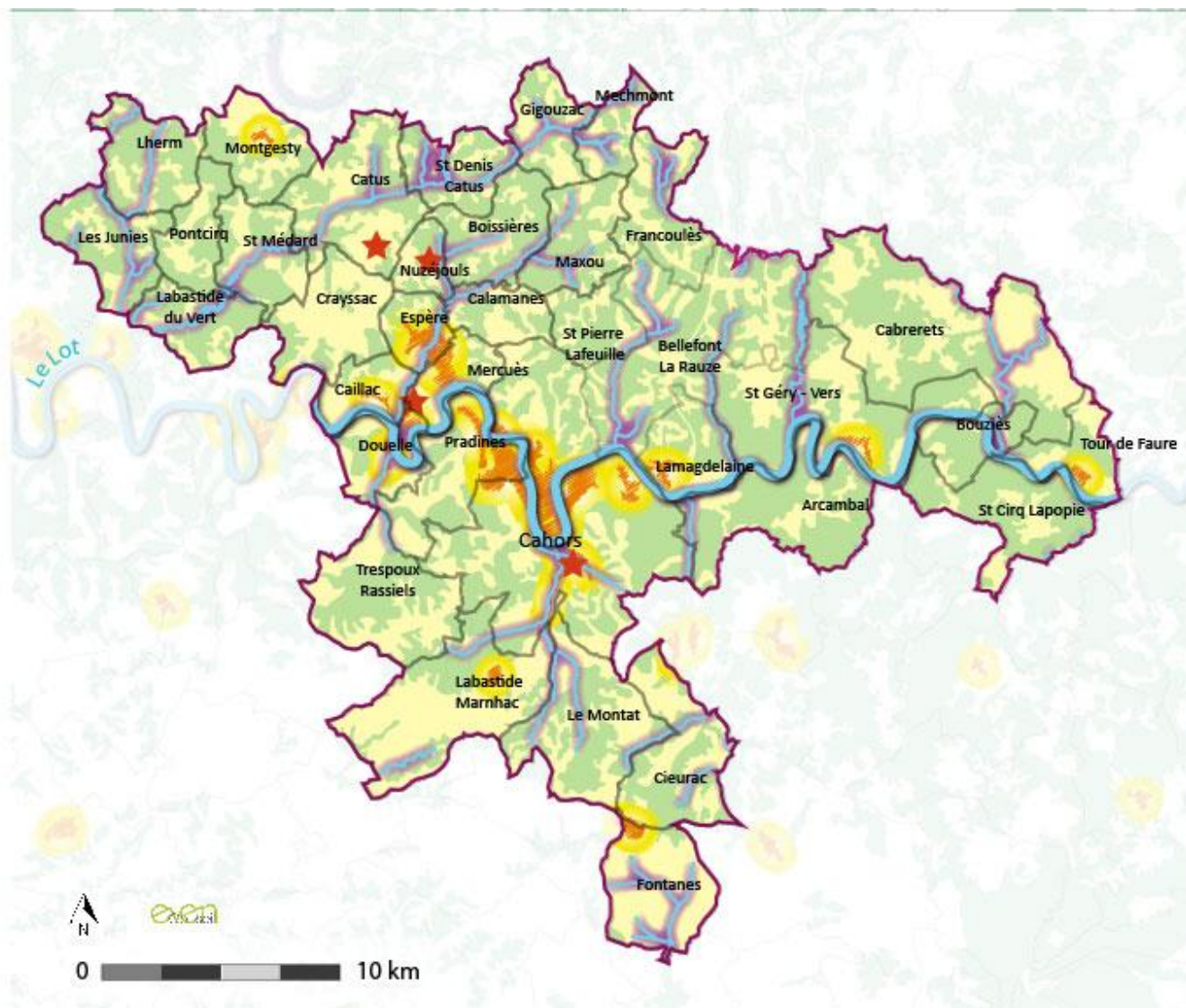
A travers le PLUi, le Grand Cahors, acteur contre le réchauffement climatique à l'échelle mondiale (en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial), envisage d'accompagner la maîtrise de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables. Il est notamment proposé de :

- Privilégier en priorité la réduction de la consommation en énergies par :
  - l'organisation multipolaire favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacements,
  - la réhabilitation thermique du parc existant et la construction de logements plus performants,
  - une politique des déplacements adaptée (Cf. objectif 1.8 du PADD),
  - l'optimisation de l'éclairage public dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou espaces collectifs,
  - une implantation adaptée des constructions (prendre en compte les principes du bioclimatisme) : interdire les constructions dans les combes ou sous des boisements denses.
- Soutenir le développement des énergies renouvelables :
  - Soutenir et développer la démarche « ENERPAT » initiée sur Cahors: chercher à la développer sur d'autres sites,
  - Accompagner les projets portés dans le cadre du projet « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV),
  - Energie solaire : développer le photovoltaïque en donnant la priorité aux toitures des bâtiments, tout en veillant à l'insertion paysagère et patrimoniale ; permettre les serres photovoltaïques,
  - l'implantation de grandes étendues de panneaux photovoltaïques pourra être étudiée sur des espaces n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole tout en soignant l'insertion paysagère du projet dans son environnement,
  - Contribuer notamment au développement de la filière bois énergie et de la filière biomasse,
  - Optimiser les réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjols, Catus, Caillac),
  - Permettre la réhabilitation et la valorisation des sites d'anciennes carrières pour le développement de l'énergie solaire,
  - Permettre le développement des installations liées à la production d'énergie hydroélectrique,
  - ...

## PADD / PLUi du Grand Cahors

Maitriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables

-  Organiser le territoire selon plusieurs pôles afin de favoriser la proximité et réduire les obligations de déplacements
-  Réhabiliter le parc existant et construire des logements plus performants en se basant sur la démarche « ENERPAT » initiée sur Cahors
-  Optimiser l'éclairage public dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou espaces collectifs
-  Prendre en compte les principes du bioclimatisme (interdire les constructions dans les combes)
-  Développer le photovoltaïque en veillant à l'insertion paysagère et patrimoniale ainsi qu'à la cohérence avec l'activité agricole
-  Contribuer notamment au développement de :
  - la filière bois énergie
  - la filière biomasse
-  Optimiser les réseaux de chaleur existants (Cahors, Nuzéjoul, Catus, Caillac)
-  Permettre le développement des installations liées à la production d'énergie hydroélectrique



# Orientation n° III. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

Le PLUi du Grand Cahors peut être un outil pour accompagner une meilleure gestion de l'organisation de la collecte des déchets mais également une meilleure prise en compte des servitudes et nuisances qui touchent le territoire. Il est donc proposé des objectifs en ce sens, à savoir :

## Objectif III.4 Gérer durablement les déchets

- Développer des espaces de compostages notamment en lien avec le développement de jardins familiaux (proximité de centre bourg ...), l'aménagement d'espaces urbains existants ou autre opération d'aménagement (écoquartiers ...),
- Prévoir l'emplacement des conteneurs dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction (habitat, activités etc.)

## Objectif III.5 Prendre en compte les risques naturels et technologiques






- Œuvrer pour la sécurité des biens et des personnes en encadrant l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et aux risques technologiques, mais en permettant des évolutions sur les secteurs d'entrées de ville ou d'agglomération dégradées,
- Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion,
- Porter une attention particulière au risque incendie et à l'aménagement de dispositifs adaptés pour la défense incendie (accès aux rivières, bâches à eau, poteaux incendie...),
- Prendre en compte les autres risques naturels potentiels (retrait gonflement argile, effondrement, etc.) dans les projets d'aménagement et de construction.

## Objectif III.6 Limiter l'impact du bruit et autres nuisances

- Favoriser une organisation urbaine prenant en compte l'impact des nuisances sonores, liées notamment aux infrastructures, à l'aérodrome et certaines activités comme les carrières,
- Améliorer la gestion des routes départementales traversant les bourgs (RD811, RD9 ...) afin de résorber les problèmes d'insécurité routière et de réduire les nuisances sonores,
- Gérer les conflits de voisinage à l'interface entre exploitations agricole et quartiers d'habitat, en limitant l'exposition aux nuisances olfactives et sonores liées aux bâtiments d'élevage et en gérant l'exposition aux traitements agricoles,
- Prendre en compte le faisceau hertzien sur les communes de Lherm, Montgesty et Pontcirq afin de protéger les oiseaux migrateurs,
- Préserver le ciel nocturne : maîtriser l'émission de pollutions lumineuses en réduisant les points lumineux et optimiser l'éclairage public dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou espaces collectifs.

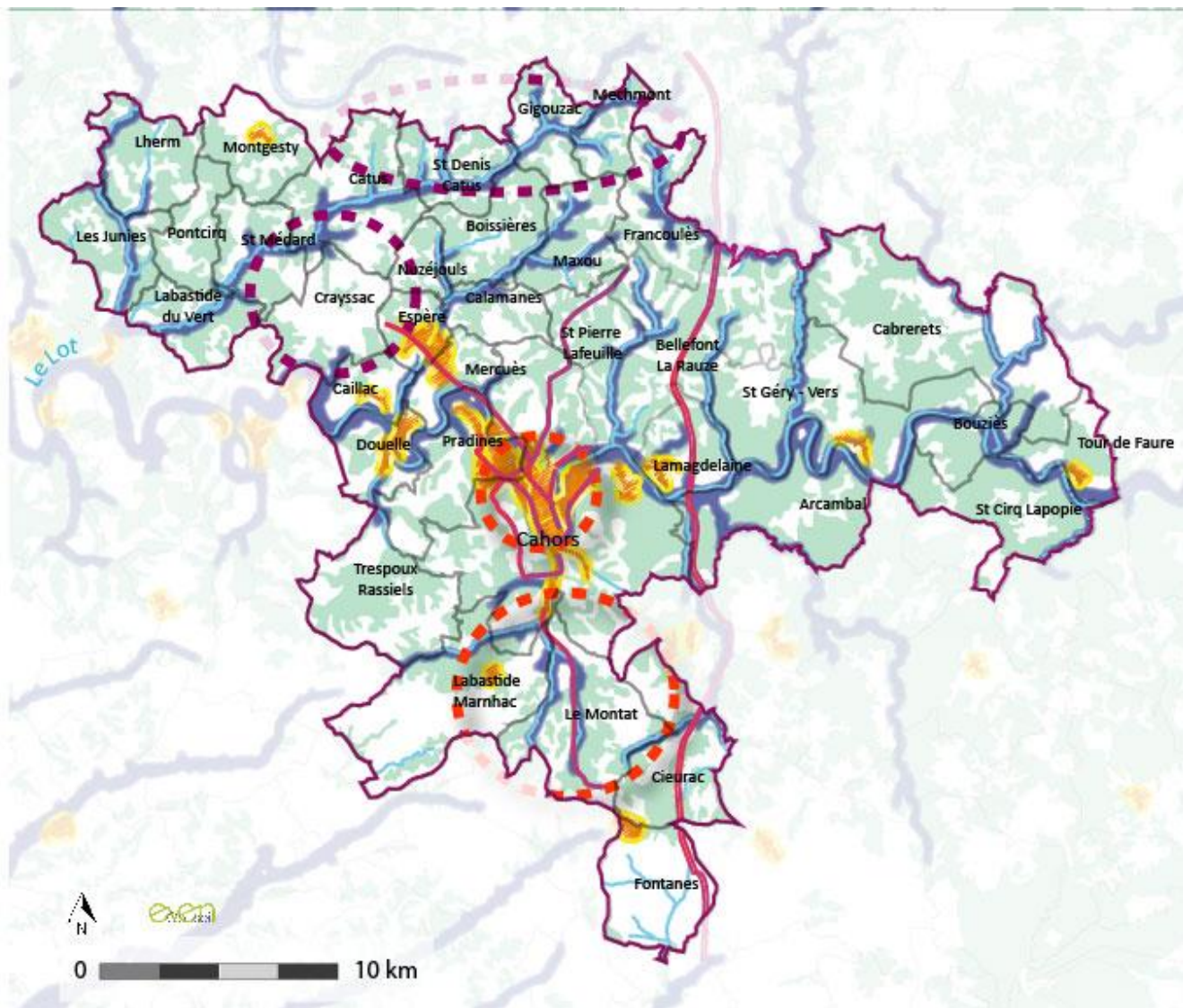
## PADD / PLUi du Grand Cahors

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

-  Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis :
  - aux risques d'inondation
-  - aux risques technologiques
-  Limiter l'urbanisation sur les points hauts pour limiter les risques d'érosion
-  Preserver les biens et les personnes du risque incendie et aménager des dispositifs adaptés pour la défense incendie (accès aux rivières...)
-  Prendre en compte les autres risques naturels potentiels (retrait gonflement argile, effondrement, etc.) dans les projets d'aménagement et de construction

Limiter l'impact du bruit et autres nuisances

-  Limiter l'impact des nuisances sonores, notamment sur
  - les infrastructures
-  - certaines activités comme les carrières
-  Maîtriser les pollutions lumineuses (optimisation de l'éclairage public dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou espaces collectifs)



## Organisation spatiale du développement

(intégration des cartes de spatialisation du PADD par secteur à l'issue des débats sur le PADD )

# Restitution des échanges avec les collectivités sur les stratégies de développement

Cette restitution est synthétique. Les cartographies visent à proposer une lecture commune de l'ensemble des éléments qui ont été exprimés lors des réunions de secteurs. Certains relèvent du diagnostic, d'autres du projet.

**Ces cartes seront retravaillées à l'issue des débats sur le PADD (conseils municipaux, concertation publique, ...):**

- pour compléter les documents graphiques existant (pages 8, 10, 12, 16, 28,30, 32, 34)
- pour contribuer à la formalisation de nouvelles cartographies pour le PADD (développement économique, développement urbain etc.)
- pour intégrer certaines orientations de PADD des PLU récents

## Orientation 1

-  Aire de camping car
-  Cheminement doux
-  Voie verte
-  Aire de pique-nique
-  Equipement sportif à conforter
-  Equipement scolaire
-  Equipement de santé
-  Equipement culturel
-  Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier
-  Aire de covoiturage à développer ou conforter
-  Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité
-  Franchissement du Lot ou desserte autoroutière à long terme
-  Gendarmerie



## Orientation 2

-  Hébergement touristique
-  Activité nautique
-  Golf
-  Natation
-  Pêche
-  Escalade / Spéléologie
-  Activités aériennes
-  Point Info
-  Centre équestre
-  Randonnée
-  Zone artisanale ou activité économique isolée
-  Zone industrielle ou activité industrielle isolée
-  Activité de commerce à développer ou renforcer
-  Activité de restauration à développer
-  Pôle de service à développer
-  Enjeux agricoles importants





### Orientation 3

-  Panorama à préserver
-  Coupure d'urbanisation
-  Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
-  Cœur de ville à conforter ou réhabiliter
-  Boisement à protéger
-  Élément de patrimoine à protéger
-  Espace naturel à protéger
-  Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
-  Protéger les ressources en eau



## Orientation 2

## Orientation 1

## Orientation 3

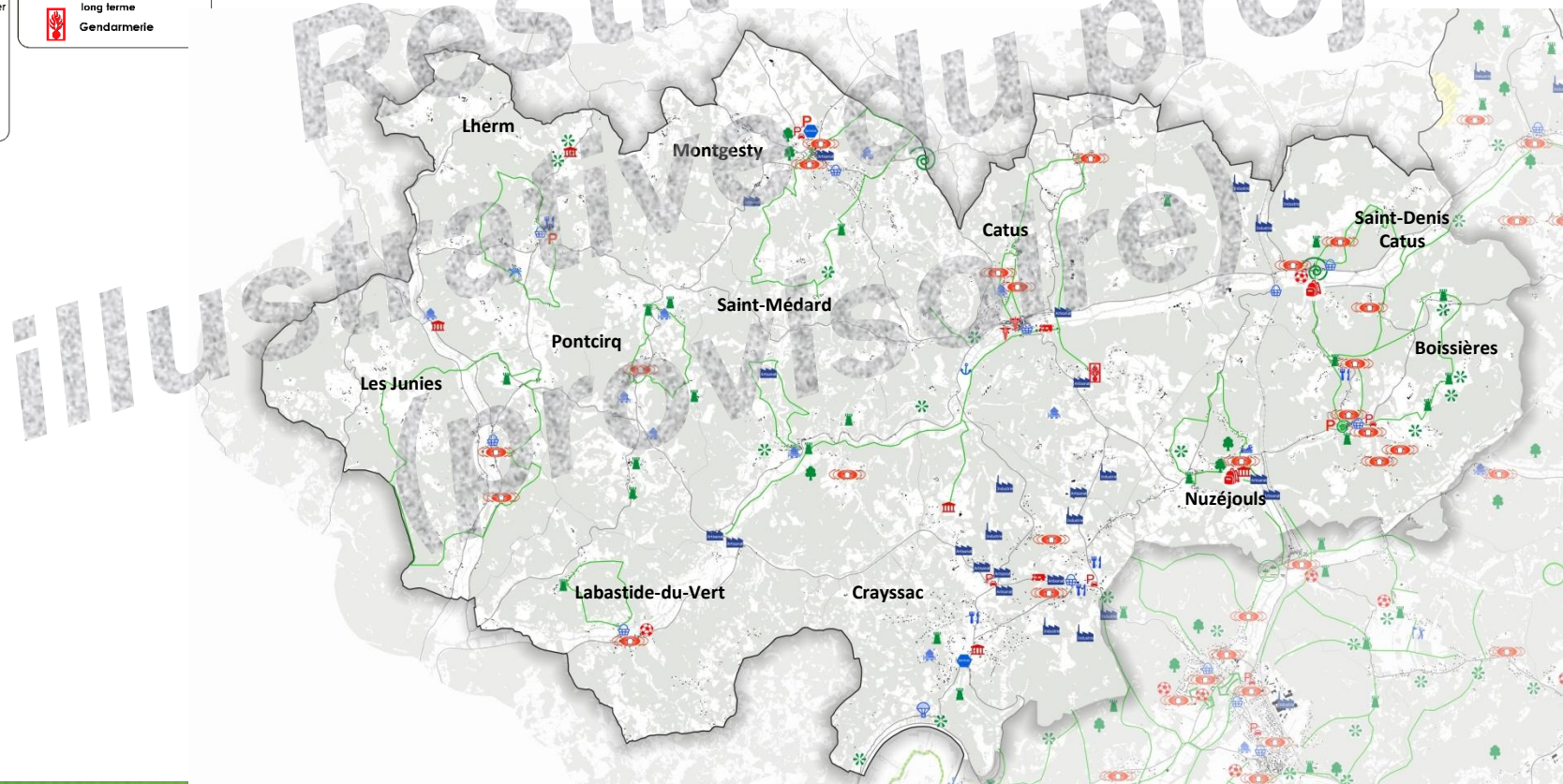
# Schéma de secteur de la Vallée du Vert et de la Bouriane

	Hebergement touristique
	Activité nautique
	Golf
	Natation
	Pêche
	Escalade / Spéléologie
	Activités aériennes
	Point Info
	Centre équestre
	Randonnée
	Zone artisanale ou activité économique isolée
	Zone industrielle ou activité industrielle isolée
	Activité de commerce à développer ou renforcer
	Activité de restauration à développer
	Pôle de service à développer
	Enjeux agricoles importants

	Aire de camping car
	Cheminement doux
	Vole verte
	Aire de pique-nique
	Équipement sportif à conforter
	Équipement scolaire
	Équipement de santé
	Équipement culturel
	Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier
	Aire de covoiturage à développer ou conforter
	Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité
	Franchissement du Lot ou desserte autoroutière à long terme
	Gendarmerie

	Panorama à préserver
	Coupure d'urbanisation
	Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
	Coeur de ville à conforter ou réhabiliter
	Boisement à protéger
	Élément de patrimoine à protéger
	Espace naturel à protéger
	Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
	Protéger les ressources en eau

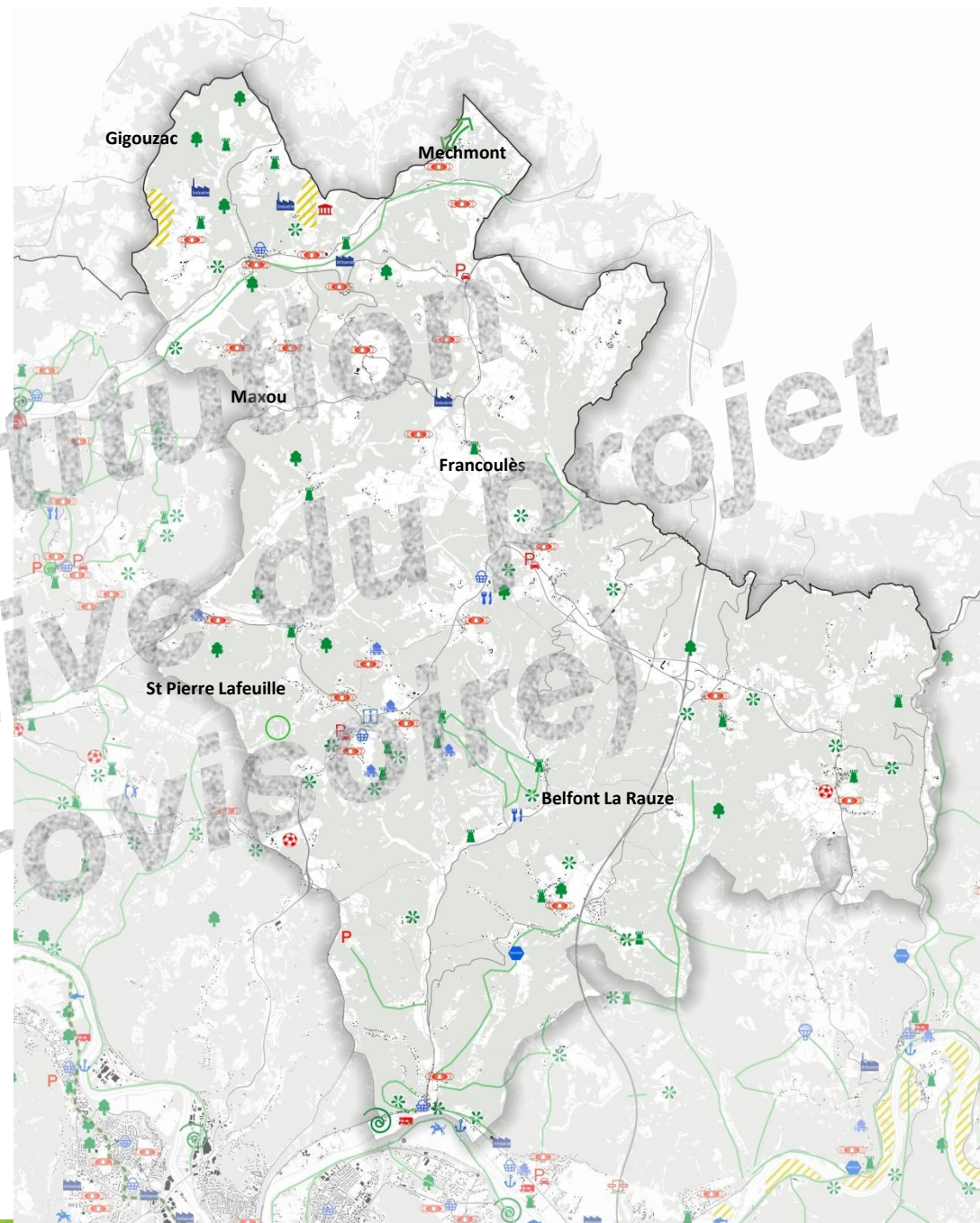
- Prendre en compte et organiser le développement résidentiel sur la ½ ouest du secteur
- Développer le pôle d'équilibre de Catus : conforter son centre bourg, accueillir de nouveaux équipements, organiser le développement urbain / centre-bourg
- Préserver les hameaux patrimoniaux (et limiter strictement l'urbanisation sur certains hameaux)
- Gérer et développer les activités implantées au cœur des espaces urbanisés + les activités isolées
- Prendre en compte le développement des carrières
- Gérer les projets touristiques
- Développer les liaisons piétonnes / bourgs



## Schéma de secteur plateau nord

- Un développement urbain résidentiel à organiser / bourg et hameaux
- Polarité de proximité / Saint Pierre Lafeuille à développer
- Conforter, développer les activités économiques et touristiques existantes
- Valorisation économique / desserte autoroutière
- Développer les liaisons piétonnes
- Préserver de nombreux panoramas
- ....

Orientation 2		Orientation 1		Orientation 3	
	Hebergement touristique		Aire de camping car		Panorama à préserver
	Activité nautique		Cheminement doux		Coupure d'urbanisation
	Golf		Voie verte		Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
	Natation		Aire de pique-nique		Coeur de ville à conforter ou réhabiliter
	Pêche		Equipement sportif à conforter		Boisement à protéger
	Escalade / Spéléologie		Equipement scolaire		Elément de patrimoine à protéger
	Activités aériennes		Equipement de santé		Espace naturel à protéger
	Point Info		Equipement culturel		Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
	Centre équestre		Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier		Protéger les ressources en eau
	Randonnée		Aire de covoiturage à développer ou conforter		
	Zone artisanale ou activité économique isolée		Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité		
	Zone industrielle ou activité industrielle isolée		Franchissement du Lot et desserte autoroutière à long terme		
	Activité de commerce à développer ou renforcer		Gendarmerie		
	Activité de restauration à développer				
	Pôle de service à développer				
	Enjeux agricoles importants				



## Orientation 2

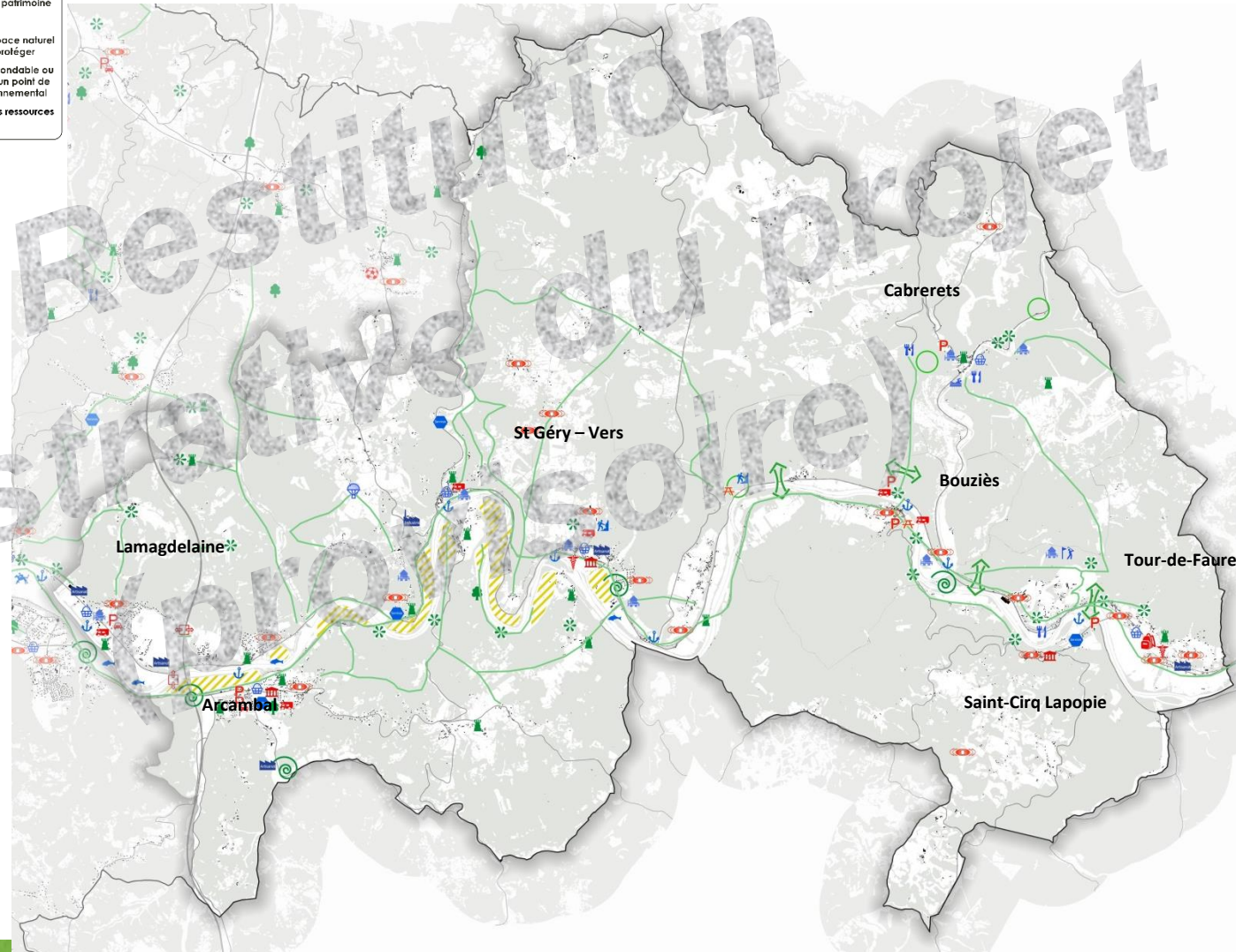
- Hébergement touristique
- Activité nautique
- Golf
- Natation
- Pêche
- Escalade / Spéléologie
- Activités aériennes
- Point Info
- Centre équestre
- Randonnée
- Zone artisanale ou activité économique isolée
- Zone industrielle ou activité industrielle isolée
- Activité de commerce à développer ou renforcer
- Activité de restauration à développer
- Pôle de service à développer
- Enjeux agricoles importants

## Orientation 1

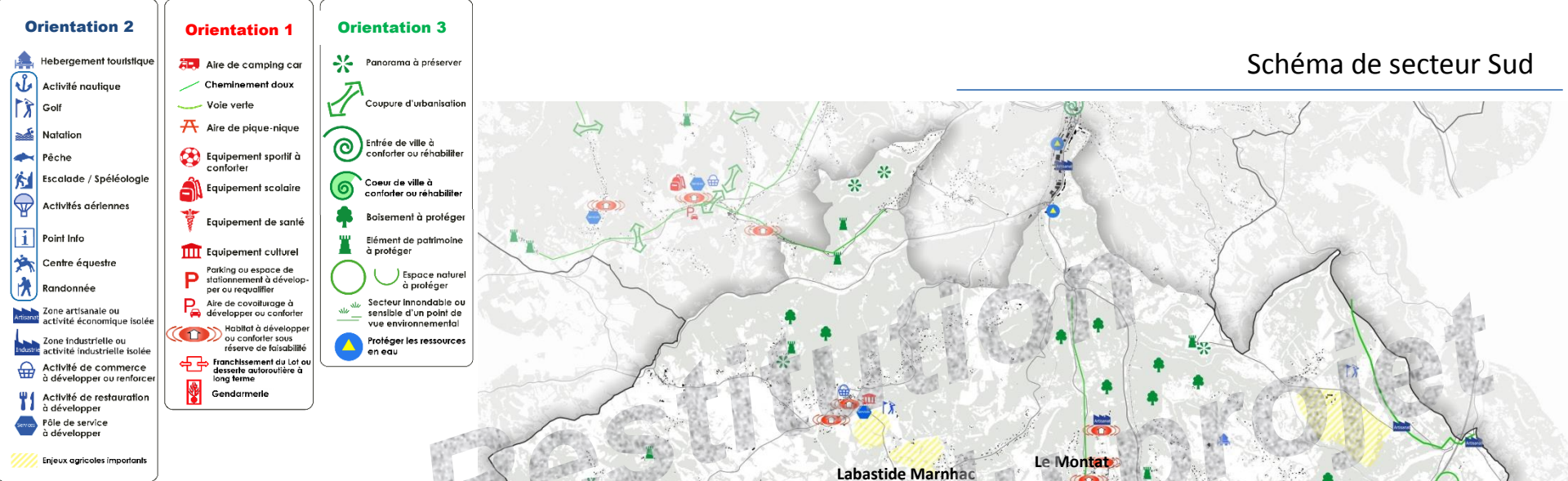
- Aire de camping car
- Cheminement doux
- Voie verte
- Aire de pique-nique
- Equipement sportif à conforter
- Equipement scolaire
- Equipement de santé
- Equipement culturel
- Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier
- Aire de covoiturage à développer ou conforter
- Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité
- Franchissement du Lot ou desserte autoroutière à long terme
- Gendarmerie

## Orientation 3

- Panorama à préserver
- Coupure d'urbanisation
- Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
- Cœur de ville à conforter ou réhabiliter
- Boisement à protéger
- Élément de patrimoine à protéger
- Espace naturel à protéger
- Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
- Protéger les ressources en eau



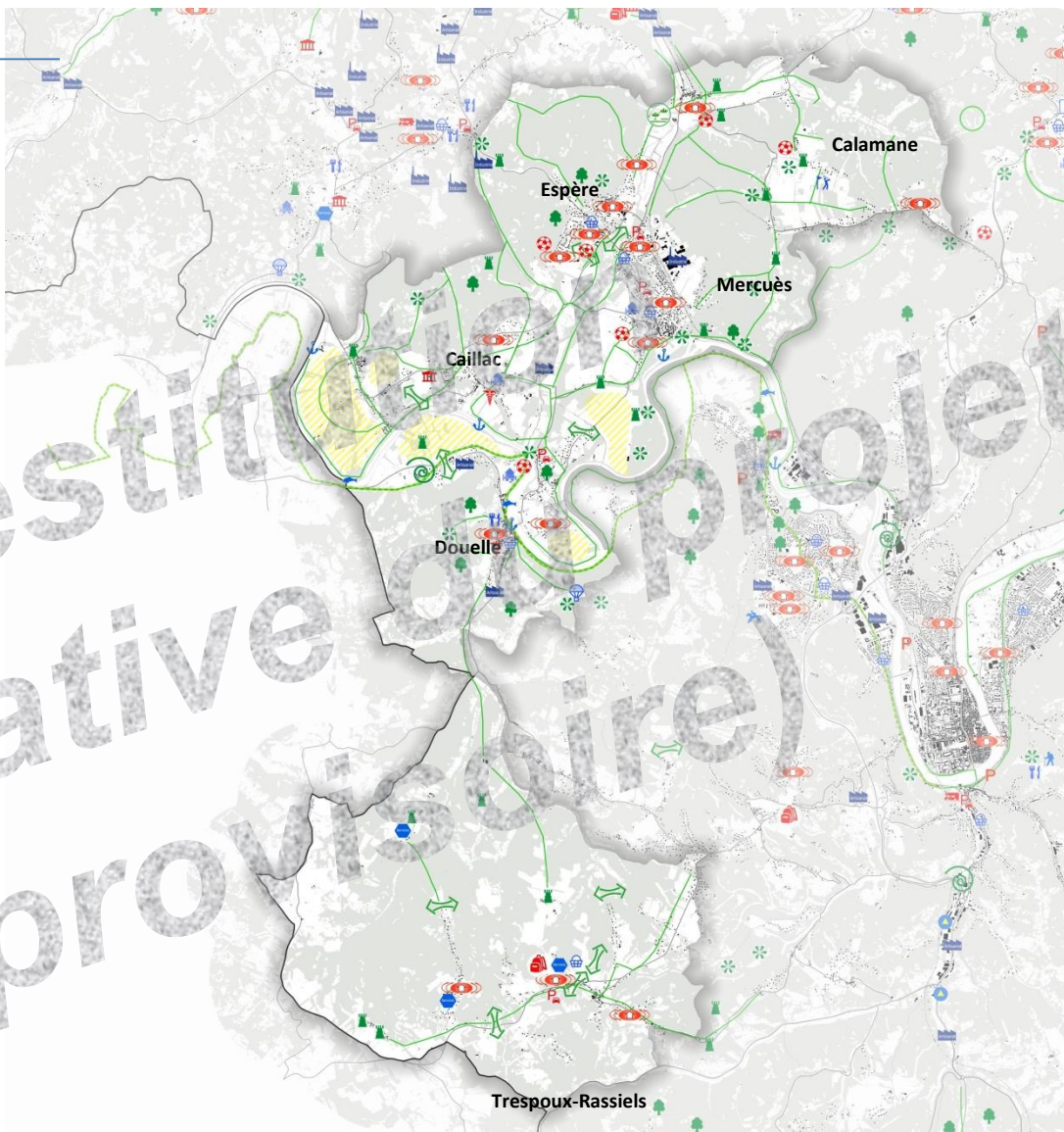
- Un développement urbain résidentiel à organiser / bourg et hameaux
- Un maillage de bourgs à organiser / complémentarité : un bi-pôle de services « périurbain » Lamagdeleine – Arcambal, un pôle d'équilibre St-Géry-Vers, une polarité touristique à l'Est => équipements; commerces, services ...
- Valorisation touristique et loisirs / rivière Lot (nombreux projets / activités nautiques)
- Gestion des flux de cars touristiques / partie Est et améliorer les connexions entre les différents sites + gestion des camping-cars
- Gérer les nombreux projets touristiques
- Aménager la voie Verte
- Préserver de nombreux panoramas et gérer les entrées de villes
- Préserver les possibilités de création d'un franchissement du Lot (Arcambal)



- Un développement urbain résidentiel à organiser / bourg et hameaux en lien avec le développement du parc d'activités de Cahors Sud
- Organiser, poursuivre le développement commercial / entrée Sud de Cahors
- Conforter le pôle de service de Labastide Marnhac : création d'équipements, services, maintien / création commerces de proximité
- Gérer et développer les nombreuses activités implantées au cœur des espaces urbanisés + les activités isolés
- Conforter le lycée Agricole
- Améliorer et sécuriser l'offre en liaison piétonne (en particulier le Montat (Lycée, bourgs, équipements)
- Conforter les centres bourgs Labastide-M, Le Montat, Fontanes
- Développer l'offre de services et équipements (habitat adapté personnes âgées , golf, équipements socio-culturels, sportifs, loisirs ....
- Préserver le vignoble et les boisements (truffières ...)
- ...

## Schéma de secteur péri-urbain ouest

- Pôle commercial à développer / Espère
- Maintien commerces sur Douelle – Mercuès
- **Préciser le rôle de Trespoux-Rassières en tant que pôle de proximité / en lien avec l'évolution des flux sur la RD27**
- Valorisation touristique et loisirs / rivière Lot
- Préserver de nombreux panoramas
- Préserver le vignoble
- Développer les liaisons piétonnes
- Un développement urbain en priorité en accroche / centre bourg
- Gérer des coupures d'urbanisation
- ....



Orientation 2	Orientation 1	Orientation 3
Hébergement touristique	Aire de camping car	Panorama à préserver
Activité nautique	Cheminement doux	Coupure d'urbanisation
Golf	Voie verte	Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
Natation	Aire de pique-nique	Cœur de ville à conforter ou réhabiliter
Pêche	Equipement scolaire	Boisement à protéger
Escalade / Spélsologie	Equipement de santé	Elément de patrimoine à protéger
Activités aériennes	Equipement culturel	Espace naturel à protéger
Point Info	Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier	Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
Centre équestre	Aire de cowalpage à développer ou conforter	Protéger les ressources en eau
Randonnée	Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité	
Zone artisanale ou activité économique isolée	Franchissement du Lot ou desserte autoroutière à long terme	
Zone industrielle ou activité industrielle isolée	Gendarmerie	
Activité de commerce à développer ou renforcer		
Activité de restauration à développer		
Pôle de service à développer		
Enjeux agricoles importants		

## Schéma de secteur pôle urbain

- Un développement urbain résidentiel à organiser / enveloppes urbaines
- Un secteur stratégique à développer / Labéraudie (trait d'union Cahors Pradines)
- Développer les capacités foncières pour l'accueil des entreprises artisanales et industrielles (sur plusieurs sites)
- Un axe stratégique / RD820 pour préparer l'avenir du pôle urbain (développement économique, équipement structurant ...) avec un site stratégique (Payrolis)
- Polarité commerciale du centre ville à conforter
- Développer les activités économiques et touristiques
- Reconquérir les abords de la rivière + Voie verte
- Développer les liaisons piétonnes et l'offre de PK covoiturage ou P+R
- Requalifier les entrées de villes : polarités importantes et stratégiques
- Prendre en compte le PADD du PLU de Cahors en cours de révision
- ...

Orientation 2	Orientation 1	Orientation 3
Hébergement touristique	Aire de camping car	Panorama à préserver
Activité nautique	Cheminement doux	Coupeure d'urbanisation
Golf	Voie verte	Entrée de ville à conforter ou réhabiliter
Natation	Aire de pique-nique	Cœur de ville à conforter ou réhabiliter
Pêche	Equipement scolaire	Boisement à protéger
Escalade / Spéléologie	Equipement de santé	Elément de patrimoine à protéger
Activités aériennes	Equipement culturel	Espace naturel à protéger
Point Info	Parking ou espace de stationnement à développer ou requalifier	Secteur inondable ou sensible d'un point de vue environnemental
Centre équestre	Aire de covoiturage à développer ou conforter	Protéger les ressources en eau
Randonnée	Habitat à développer ou conforter sous réserve de faisabilité	
Zone artisanale ou activité économique isolée	Franchissement du Lot ou desserte autoroutière à long terme	
Zone industrielle ou activité industrielle isolée	Gendarmerie	
Activité de commerce à développer ou renforcer		
Activité de restauration à développer		
Pôle de service à développer		
Enjeux agricoles importants		

