

PLUI du Grand Cahors : Compte-rendu des réunions publiques de concertation

Objet des réunions

Présentation et échanges sur le diagnostic territorial et les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) intercommunal

Dates et lieux des réunions

Jeudi 09 octobre 2017 à 19h00 – Espace Clément Marot à Cahors

Mardi 17 octobre 2017 à 19h00 – Salle des Fêtes de Gigouzac

Jeudi 19 octobre 2017 à 19h00 – Salle des Fêtes de Espère

Mardi 07 novembre 2017 à 19h00 – Salle des Fêtes de Catus

Mardi 14 novembre 2017 à 19h00 – Salle des Fêtes de Le Montat

Jeudi 16 novembre 2017 à 19h00 – Salle des Fêtes de Saint-Géry

Participants

Elus du Grand Cahors * :

M. VAYSSOUZE-FAURE, Président du Grand Cahors,

Mme DESSERTAINE, vice-Présidente du Grand Cahors en charge de la planification,

Mme LASFARGUES, vice-Présidente du Grand Cahors en charge de l'habitat et de la politique de la ville,

M. MOLINIE, vice-Président du Grand Cahors en charge des transports

Techniciens du Grand Cahors * :

Mme RIEH, Pôle Aménagement, Urbanisme et Développement du Grand Cahors

Mme CARPIO, Direction de l'Urbanisme du Grand Cahors

Animation * : M. LEDDET et M. FENESTRE, Bureau d'études Citadia

Public : au total, plus de 315 personnes, habitants et élus du territoire du Grand Cahors

* présents selon les réunions

Synthèse thématique des échanges

▪ Procédure d'élaboration du PLUI

Concertation du public

Question : A quelle phase d'étude en est-on aujourd'hui ? Il serait souhaitable de développer la concertation et l'animation à l'échelle de chaque commune. Est-il prévu une diffusion de la lettre d'information dans chaque boîte aux lettres ?

Réponse : Il n'est pas toujours facile de mobiliser les habitants. De nombreux outils de concertation sont mis en place dans le cadre du PLUI : réunions publiques dans chacun des six secteurs, articles dans la presse et sur le site internet du Grand Cahors, plaquettes d'informations (distribuées dans les boîtes aux lettres), affichage en mairie, etc... Compte-tenu de la taille du territoire, il est difficile de multiplier les rencontres à l'échelle communale. De plus, la mobilisation est plus forte quand on aborde précisément la constructibilité des terrains or ce n'est pas l'objet des réunions publiques.

Question : Quelle concertation sur le PADD ? Est-il définitivement validé ? Quelles sont les marges d'évolution et selon quel calendrier ?

Réponse : Le PADD a été débattu par chaque conseil municipal et par le conseil communautaire en mars 2017. Il constitue aujourd'hui une feuille de route qui pourra évoluer au fur et à mesure de l'avancée du projet de PLUI et pour tenir compte de la concertation publique ; c'est notamment le but de cette rencontre. Chaque habitant peut exprimer sa position ou proposer la prise en compte de telle ou telle problématique.

L'objectif est d'approuver le PLUI au plus tard fin 2019 ce qui suppose une fin des études et de la concertation en décembre 2018. L'enquête publique, courant 2019, permettra également aux citoyens de s'exprimer sur le projet de PLUI arrêté.

Question : Le PADD sera-t-il en ligne sur le site internet du Grand Cahors ?

Réponse : Cela sera fait prochainement. Toutefois, ce PADD, débattu en mars 2017, par l'ensemble des élus du Grand Cahors, est susceptible d'évoluer, à la marge, avant l'arrêt du projet de PLUI.

Observation : Les propriétaires fonciers ont été oubliés dans la concertation et n'ont pas été informés.

Réponse : Des informations sont parues dans la presse, sur le site internet du Grand Cahors et par voie d'affiches. Le choix a été fait de ne pas adresser un courrier à chaque propriétaire foncier pour ne pas risquer une omission qui risquerait de créer une insécurité juridique.

Articulation PLUI et PLU communaux

Question : Qu'en est-il du PLU en cours d'élaboration dans notre commune (Maxou) ? Sera-t-il abandonné du fait de l'élaboration du PLUI ?

Réponse : La prescription de l'élaboration du PLUI ne remet pas en cause les procédures d'élaboration et/ou de modification des documents d'urbanisme en cours. Toutes ces procédures seront achevées avant l'approbation du PLUI et permettront aux communes concernées de poursuivre leur développement sans attendre le PLUI dont l'approbation est prévue pour la fin 2019.

Question : Le PLU communal et les enjeux communaux seront-ils pris en compte dans le PLUI ?

Réponse : les enjeux de territoire sont appréciés à l'échelle intercommunale tout en intégrant les spécificités propres à chaque secteur. Le PLUI comprend également une expertise des documents communaux en vigueur.

En cas de fusion de collectivités

Question : Est-il prévu que les communautés de communes du Pays de Lalbenque-Limogne et du Quercy Blanc rejoignent le Grand Cahors, et, si oui, faudra-t-il alors reprendre les études et élaborer un nouveau PLUI ?

Réponse : S'il y a des fusions, ce sera après les élections de 2020. Les deux Communautés de communes viennent de prescrire l'élaboration de leur PLUI. En cas de fusion de communautés de communes, plusieurs PLUI pourront coexister le temps d'élaborer un nouveau PLUI à la nouvelle échelle intercommunale, lequel sera construit en s'appuyant sur les études déjà réalisées.

Lien PLUI et SCOT

Question : Quel est le lien entre le PLUI et le SCOT ?

Réponse : Le PLUI du Grand Cahors devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) élaboré à l'échelle du sud du Lot. Cela signifie que les orientations d'aménagement de développement du PLUI devront être cohérentes avec les objectifs fixés dans le SCOT. C'est une nouvelle manière d'élaborer les documents d'urbanisme, qui vise en premier lieu à inciter les communes à réfléchir à leur avenir dans une logique de complémentarité, de solidarité et non de concurrence.

L'entrée en vigueur du PLUI

Question : Que se passe-t-il pour les terrains constructibles jusqu'à l'approbation du PLUI ?

Réponse : Les documents d'urbanisme en vigueur s'appliquent, mais les maires ont la possibilité de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager lorsque les projets sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux la mise en œuvre du futur PLUI. Ce sursis à statuer doit être motivé.

Délivrance des autorisations d'occupation du sol

Question : Avec le PLUI, qui délivrera les permis de construire ?

Réponse : La délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable) est aujourd'hui de la compétence du maire et le restera lorsque le PLUI sera en vigueur. Toutefois, il est précisé que, pour prendre la décision de délivrer ou non un permis de construire, le maire s'appuie notamment sur différents avis (Architecte des Bâtiments de France, services gestionnaires des réseaux, services chargés des servitudes d'utilité publique, ...). Le service instructeur du Grand Cahors est là pour instruire les dossiers pour le compte des communes et accompagner les maires dans les prises de décision.

▪ Habitat et développement urbain

Nouvelle organisation du développement urbain

Question : Comment expliquer que le PLUI cherche à regrouper et à concentrer le plus possible les habitations sur des parcelles de plus en plus petites alors que les gens venus s'installer chez nous recherchent en premier lieu la tranquillité ?

Réponse : Il existe une idée fautive assez répandue, que plus les terrains sont grands et plus « on est tranquille ». En réalité, on constate aujourd'hui que les conflits de voisinage donnant lieu à des plaintes sont beaucoup plus fréquents dans les secteurs où les terrains sont plus grands alors qu'ils sont beaucoup plus rares dans les centres-bourgs et les hameaux regroupés. Cela s'explique par le fait qu'une forme urbaine plus resserrée s'accompagne d'une meilleure organisation des constructions les unes par rapport aux autres et par rapport aux voiries et espaces publics, préservant ainsi davantage d'intimité pour les habitants. Dans les bourgs, les jardins sont plus intimes que sur des grandes parcelles.

Question : Les communes autour de Cahors pourront-elles continuer à se développer dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui ?

Réponse : Le PLUI vise à mieux maîtriser le développement périurbain autour de Cahors. Le PLUI est un document intercommunal qui s'efforce de définir les complémentarités entre Cahors et sa périphérie en renonçant à une seule logique de concurrence et en s'appuyant sur les bassins et les pôles de vie. Le Grand Cahors élabore également un Programme Local de l'Habitat (PLH) avec lequel le PLUI devra être compatible. Ce PLH visera à équilibrer le développement urbain entre le pôle urbain de Cahors-Pradines et la couronne périurbaine. Les possibilités de développement sont définies dans le cadre d'une démarche prospective prenant en compte l'échelle intercommunale et le développement durable. Il s'agit donc d'une nouvelle approche du développement urbain.

Question : Le diagnostic est satisfaisant mais le projet semble favoriser le développement de l'habitat dans certains lieux au détriment des communes rurales. N'y-a-t-il pas un risque d'exclure les communes rurales ?

Réponse : Les communes rurales ont vocation à accueillir des populations mais leur développement doit être envisagé différemment par rapport à ce qui s'est fait jusqu'à aujourd'hui. Auparavant, chaque commune réalisait son PLU ; aujourd'hui, l'objectif est d'adopter une approche globale intercommunale et une vision collective du projet de développement. Par ailleurs, ce n'est parce qu'une commune disposera de 20 ha constructibles qu'elle va forcément se développer.

Chaque commune a un rôle à jouer en mettant en œuvre les valeurs du projet de territoire du Grand Cahors, comme la solidarité ou la cohérence territoriale et en cherchant le bon équilibre.

Si la situation actuelle est maintenue, le pôle urbain et les autres pôles seront fragilisés. Ce serait alors les communes rurales périurbaines qui continueraient à accueillir de nouveaux habitants tout en consommant des espaces naturels et agricoles et en investissant encore pour desservir en réseaux les nouvelles constructions. L'objectif de cohérence territoriale vise à optimiser les équipements existants et à offrir un niveau satisfaisant de services et d'équipements à l'échelle des bassins de vie (pôles d'équilibre ou de services et communes rurales).

Question : Est-ce que cela signifie qu'il y aura une baisse de la fiscalité sur Cahors ?

Réponse : Cahors supporte aujourd'hui des charges d'équipements pour l'ensemble du bassin de vie. Définir un projet de territoire commun, c'est se donner la capacité, le cas échéant, d'adapter

collectivement la fiscalité. Aujourd'hui, il y a une certaine concurrence entre les communes pour accueillir de nouveaux logements pour augmenter le volume de recettes fiscales lié à la taxe d'habitation ; la réforme en cours visant à supprimer la taxe d'habitation va probablement induire une réflexion sur l'adaptation de la fiscalité.

Question : Concernant l'habitat, existe-t'il un risque d'augmentation de la fiscalité pour encourager la division parcellaire et l'utilisation des dents creuses, pour inciter à construire de manière plus dense ?

Réponse : Ce type de fiscalité n'a pas été mis en place sur le territoire du Grand Cahors.

Concernant les objectifs du PLUI, ils sont d'abord le fruit des débats locaux entre les élus en concertation avec leurs partenaires, les acteurs locaux et les habitants et en application du droit de l'urbanisme (rôle de l'Etat). La mobilisation des dents creuses et la limitation du développement de l'urbanisme linéaire et du mitage s'inscrivent dans l'application de ce droit.

Question : Sur la commune du Montat, il n'y a plus d'agriculteurs et on peut donc envisager de valoriser le foncier plutôt que de protéger des espaces agricoles. Et si les ménages viennent s'installer en périphérie de Cahors c'est parce que la fiscalité est élevée à Cahors.

Réponse : la maîtrise de la consommation de l'espace par la réduction de la consommation des espaces agricoles est un enjeu national qui concerne aussi le territoire du Grand Cahors. Une terre agricole qui n'est plus utilisée aujourd'hui pourra être valorisée demain par un nouvel agriculteur : il faut donc la conserver en tant que potentiel agricole et ne pas l'urbaniser. L'objectif, au-delà de la limitation de la consommation d'espace, est de construire un territoire à vivre ou l'organisation du développement urbain permettra de maintenir des équipements, des services, des commerces pour chaque bassin de vie. La notion de terrain constructible est donc appréciée dans une démarche globale de projet de territoire et non seulement dans une logique de valorisation foncière.

La fiscalité relève de la compétence communale mais un débat sur le sujet au sein du Grand Cahors et la définition d'une fiscalité plus cohérente peut constituer un bras de levier pour mettre en œuvre les objectifs du PLUI. Néanmoins, de nombreux ménages font aujourd'hui le choix de se rapprocher du pôle urbain ou de s'y installer car ils raisonnent en coût global en intégrant notamment les coûts de déplacement qui pèsent plus que la fiscalité locale dans l'analyse du taux d'effort du budget des ménages.

Pôles d'équilibre et de services

Question : Saint-Géry est identifié comme pôle d'équilibre, mais quels sont les critères qui ont été retenus pour définir ces pôles ? Le pôle d'équipement à renforcer n'est-il pas plus à l'Est, sur Tour de Faure, Saint-Cirq-Lapopie ou Cabrerets ?

Réponse : Les pôles ont été identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cahors et du Sud du Lot, sur la base d'une analyse comparative des niveaux de services, de commerces et des administrations présents dans les communes. Certaines communes, comme Saint-Cirq-Lapopie, ne présentent pas le même niveau de service toute l'année. Le fait d'être identifié comme pôle d'équilibre impose certaines obligations en matière de densité. Si les commerces et services devront être confortés dans ces pôles d'équilibre, rien n'empêche néanmoins l'installation de commerces de proximité (boulangerie, épicerie, ...) dans les autres communes.

Question : Quelles actions sont envisagées pour conserver un bon niveau de services dans ces pôles ?

Réponse : Le zonage et le règlement écrit du PLUI devront permettre de maintenir et de développer les équipements, commerces et services dans les pôles, mais aussi de développer l'habitat à proximité pour permettre à ces équipements, commerces et services de fonctionner. Des emplacements réservés ou des outils de préemption pourront également être utilisés pour y arriver.

Question : Les ménages s'installant dans les communes rurales souhaitent le maintien des écoles : que fera le PLUI dans ce domaine ?

Réponse : Le Grand Cahors ne maîtrise pas la fermeture des classes et des écoles, cependant, le PLUI s'attachera à organiser le développement urbain en priorité à proximité des centres-bourg et de conforter les pôles pour animer les bassins de vie et maintenir les équipements. Ce choix permettra aussi de limiter les déplacements pour ceux qui souhaitent habiter à la campagne.

Question : Comment les communes vont-elles être accompagnées pour développer la vie locale, notamment la programmation culturelle qui permet le «bien vivre ensemble» ?

Réponse : Le PLUI n'est pas directement compétent en la matière, mais il sera l'occasion pour les élus d'y réfléchir, et le PLUI pourra prévoir si besoin des emplacements réservés pour de futurs équipements.

Logements vacants

Question : Les logements vacants sont de plus en plus nombreux, le cadre de vie se dégrade (bâtisses fermées dans les villages), c'est malheureusement pour partie lié aux politiques de l'Etat en faveur du logement neuf (prêt à taux zéro notamment). Comment agir contre la vacance ?

Réponse : le constat est partagé. Des outils seront à développer notamment dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Cahors en cours d'élaboration. Lutter contre la vacance n'est pas une chose aisée, mais c'est un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du PLH du Grand Cahors. Des aides à la réhabilitation peuvent être mobilisées pour inciter les propriétaires à faire des travaux dans les bâtiments vacants et les mettre à la location par exemple.

Logements locatifs

Question : Le parc de logement locatif est très peu présent sur le territoire, notamment dans les secteurs ruraux. Il faut parfois plus de 6 mois pour trouver une maison à louer. De nombreux logements ont été transformés en gîte, ceux qui sont ouverts à la location à l'année sont souvent très vétustes. Qu'est-il prévu pour y remédier ?

Réponse : L'adaptation du parc de logement à la demande est une préoccupation importante sur le territoire du Grand Cahors. Cette question relève plus du PLH que du PLUI. Le PLH a clairement identifié cette problématique et propose des orientations et des actions pour y répondre.

Critères de constructibilité des terrains

Question : Toutes les «dents creuses» seront-elles constructibles et la présence des réseaux permettra-t-elle de les rendre constructibles ?

Réponse : ce ne sera pas systématique, le développement urbain linéaire sera limité voire interdit ; cela sera apprécié en fonction de plusieurs critères : enjeux agricoles, enjeux écologiques, enjeux paysagers, capacité des réseaux etc. Il s'agit de passer à un autre mode de développement urbain plus durable. Certaines communes ont d'ores et déjà envisagé de concentrer le développement autour du bourg.

Question : La division foncière de grands terrains pourra-t-elle être refusée ?

Réponse : Elle peut être refusée lorsqu'elle concerne des terrains à proximité d'une construction isolée au sein des espaces naturels et agricoles. Ce sera la règle générale sur l'ensemble du Grand Cahors, pour limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

Question : Les nouvelles constructions seront-elles interdites dans les combes peu ensoleillées ?

Réponse : Il s'agit effectivement de stopper le développement urbain dans les combes où les terrains ne disposent que d'un très faible ensoleillement. Le but est de favoriser l'implantation des nouvelles constructions sur des terrains mieux ensoleillés de manière à améliorer la performance énergétique des nouveaux logements. Cela constitue un enjeu environnemental majeur aujourd'hui que le PLUI se doit de prendre en compte. Ce problème est également pris en compte dans le centre ancien de Cahors où certains rez-de-chaussée ne voient jamais le soleil.

Question : Quelles seront les possibilités de réhabiliter une grange et de la transformer ?

Réponse : Les granges situées dans des espaces urbanisés pourront changer de destination. Les granges situées au sein d'exploitation agricoles ou d'espaces naturels ou agricoles, devront être identifiées dans le plan graphique du PLUI pour permettre leur changement de destination, sous réserve toutefois des réseaux.

▪ Agriculture

Question : Il y a une concurrence croissante entre le développement urbain et la préservation des terres agricoles : comment favoriser la reprise des terres agricoles ?

Réponse : Le mitage de l'espace agricole par les constructions a en effet créé de la concurrence entre agriculture et développement urbain dans certains secteurs. Le PLUI veillera à modérer le développement urbain et à le concentrer aux abords des bourgs et hameaux principaux. Le développement urbain linéaire ne sera plus possible.

Observation : Concernant la cohabitation entre agriculture et espaces habités, l'agriculture ne doit pas être évoquée comme une source de nuisances pour les riverains en zone urbaine car elle peut jouer un rôle important en tant qu'agriculture périurbaine ou urbaine (espaces agricoles maraichers ou autres insérés dans les espaces urbanisés ou au contact directs de ces espaces).

Réponse : Cet enjeu a bien été identifié dans le cadre du diagnostic agricole et il s'agira de trouver les bonnes conditions de développement de cette activité pour favoriser son maintien et le développement des circuits courts en lien avec les projets portés par le Grand Cahors, comme celui de la légumerie.

Question : Comment préserver les bonnes terres agricoles qui sont aujourd'hui en vente comme terrain à bâtir ?

Réponse : Le diagnostic agricole permet d'identifier les terres les plus intéressantes et les secteurs à enjeux pour la pérennité des exploitations en activité ou à reprendre. Les choix du PLUI pourront réinterroger certains choix des documents d'urbanisme en vigueur en justifiant notamment l'intérêt pour l'activité agricole.

Question : Le foncier est difficile d'accès pour les (jeunes) agriculteurs : comment y remédier ?

Réponse : Le PLUI entend fixer le contour des zones agricoles sur le long terme pour éviter la spéculation foncière. Il est important de donner un signal sur le fait que de nombreuses terres agricoles conserveront une vocation productive sur le très long terme. Cela implique que de nombreux terrains constructibles aujourd'hui ne le seront plus dans le PLUI. A Catus, par exemple, lors de l'élaboration du dernier PLU, les zones constructibles sont passées de 180 à 12 ha.

Question : Existe-t-il des projets en partenariat avec la Chambre d'Agriculture pour créer des plans d'eau en vue de favoriser le développement des activités agricoles sur notre territoire ?

Réponse : La Chambre d'Agriculture est associée à la démarche d'élaboration du PLUI. Elle portera à la connaissance du Grand Cahors, ce type de projet, le cas échéant (lac collinaire).

▪ Economie

Zones d'activités

Question : Le conseil municipal est-il compétent pour développer l'activité économique locale ? Est-il possible de créer une petite zone d'activité localement ?

Réponse : Les zones d'activités économiques relèvent de la compétence communautaire depuis le 1^{er} janvier 2017. Il n'est donc plus possible de développer des zones artisanales par simple décision du Conseil Municipal. Néanmoins, si un besoin est identifié. Il pourra être étudié par la communauté d'agglomération. Le schéma de développement économique et touristique du Grand Cahors, vise à élaborer une stratégie intercommunale en matière de développement économique, pour une meilleure cohérence territoriale. Il est en cours de finalisation.

Question : Où les petites entreprises pourront-elles s'installer ?

Réponse : Le PLUI permettra l'installation des services et activités artisanales au sein des espaces urbanisés en dehors des zones d'activités économiques, sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisance.

Question : Quelles activités seront accueillies à Cahors Sud et les commerces y seront-ils autorisés ?

Réponse : Le parc d'activités de Cahors Sud est principalement destiné à accueillir des PME et PMI dans les secteurs de l'industrie et de la logistique. Les commerces ont vocation à être accueillis dans le centre-ville, les centre-bourgs, au cœur des quartiers et au sein des zones commerciales.

Carrières

Question : Aujourd'hui certaines carrières qui ne sont plus exploitées sont devenues des décharges. Comment le PLUI va-t-il pouvoir intervenir ?

Réponse : Les carrières sont soumises à un régime d'autorisation délivrée par les services de l'Etat, avec une obligation de remise en état de sites à l'arrêt de l'exploitation. Il convient donc de prendre l'attache de la Préfecture pour toute question relative à une carrière ou à la remise en état des sites.

Question : Aujourd'hui certaines carrières sont exploitées à proximité des habitations et cela génère de nombreuses nuisances. Comment peut-on interdire de nouvelles habitations à proximité de ces carrières et comment les carrières seront-elles prises en compte dans le PLUI ? Selon le code minier, une carrière peut s'implanter à 10 mètres d'une maison qui existe depuis longtemps même si cela est source de nuisance. Comment agir ?

Réponse : Si les terrains situés à proximité des carrières sont constructibles dans le PLU en vigueur, il n'est pas possible de refuser une demande de permis de construire au motif que le terrain subit les nuisances des carrières. En revanche, l'activité des carrières sera prise en compte dans l'élaboration du PLUI et il conviendra d'être vigilant et ne pas prévoir de développement de l'urbanisation à proximité des carrières existantes. Le PLUI devra être compatible avec le Schéma départemental des carrières qui identifie les secteurs de gisement.

Développement touristique

Question : Quelles actions sont prévues pour renforcer les activités liées au tourisme ?

Réponse : Le développement touristique est l'une des orientations du PADD. Le PLUI peut permettre ponctuellement le développement d'activités ou de capacités d'hébergements. Il est important, dans le cadre de la concertation, de faire connaître les projets portés par les acteurs locaux pour que le PLUI puisse les rendre possibles, si le contexte législatif et réglementaire le permet, et si ces projets sont compatibles avec l'intérêt général.

Question : Des grands projets touristiques ou projets structurants sont-ils prévus (golf, voie verte, ...) ?

Réponse : Un projet de terrain de golf est envisagé. Plusieurs sites sont à l'étude mais rien n'est acté à ce jour. Le projet de voie verte est un projet majeur pris en compte dans le PLUI.

▪ Paysages et architecture

Qualité architecturale des nouvelles constructions

Question : Aujourd'hui on constate beaucoup de choses très laides dans le Lot en matière de constructions. Comment le PLUI pourra-t-il y remédier ?

Réponse : Il y a eu beaucoup « d'erreurs » commises toutes ces dernières années en matière d'urbanisation et d'architecture. On ne pourra bien évidemment pas revenir dessus. Néanmoins, le PLUI offre la possibilité de ne pas les aggraver ni de les reproduire à l'avenir. Le PLUI est là pour repenser l'aménagement futur du territoire en tirant les leçons du passé.

Question : Vu de l'extérieur, la région est vraiment magnifique. Néanmoins, les constructions anarchiques qui se développent depuis quelques décennies, sans rapport avec le bâti traditionnel, dénaturent les paysages. Que prévoit le PLUI pour assurer un développement qualitatif ?

Réponse : Le territoire du Grand Cahors présente effectivement des paysages et un patrimoine de grande qualité. Le développement d'un habitat pavillonnaire hétéroclite est malheureusement une réalité. L'essentiel de l'urbanisation est réalisé par des pavillonneurs qui reproduisent des modèles souvent peu adaptés au territoire et qui contribuent à banaliser les paysages. Dans le cadre du PLUI, cette question est clairement posée. Il est probable que, dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager, le règlement soit plus strict que par le passé. Afin d'éviter que l'identité lotoise ne se perde, il est important de préserver un certain nombre d'éléments structurants de l'architecture locale et de veiller à mieux intégrer les constructions dans leur environnement, sans chasser pour autant les ménages à faibles revenus.

Question : Le PLUI peut-il agir sur un acteur local comme l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ?

Réponse : l'élaboration du PLUI s'inscrit dans une démarche de concertation avec l'ABF sur la manière d'intégrer au mieux la protection du patrimoine historique et bâti.

Préservation du petit patrimoine

Question : Quelle protection est possible pour le petit patrimoine et un inventaire a-t-il été réalisé ?

Réponse : Le petit patrimoine peut être protégé par les dispositions réglementaires du PLUI : plan de zonage et règlement écrit, en identifiant les éléments concernés (éléments bâtis, leurs abords, éléments naturels ou paysagers, etc.) sur le plan de zonage du PLUI et en proposant des règles écrites spécifiques. Les études du PLUI prennent appui sur les inventaires et données existants et sur les informations communiquées par les élus locaux et les personnes ressources locales pour localiser les éléments concernés.

Question : En matière de patrimoine, il faudrait être très vigilant à préserver les murets en pierres sèches sur notre territoire, qui ont tendance à tomber en ruine du fait qu'ils sont mis à mal par les passages de gibier.

Réponse : Le PLUI sera attentif à la préservation du petit patrimoine très emblématique et qui contribue fortement à l'identité territoriale. Ces éléments de patrimoine feront l'objet d'un inventaire et seront protégés dans le PLUI pour empêcher leur démolition et encourager leur restauration.

▪ Environnement

Transition énergétique

Question : Alors que, depuis la loi de février 2017, l'autoproduction d'énergie renouvelable est possible, les règles du PLU en vigueur limitent la superficie des panneaux photovoltaïques à 20% de la superficie de la toiture. Qu'en sera-t-il dans le PLUI ?

Réponse : L'objectif du PLUI étant de favoriser le développement et la valorisation des énergies renouvelables, les règles seront établies en conséquence, tout en traduisant les objectifs de protection et de préservation du patrimoine. Il s'agira de trouver le bon équilibre.

Question : Si la densification devient la règle et que l'on construit toutes les nouvelles maisons aux abords des villages, sera-t-il possible demain de développer des réseaux de chauffage collectifs ?

Réponse : La question pourra être étudiée, notamment lors du travail qui sera mené sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (schémas d'aménagement des secteurs à enjeux). La question du coût des infrastructures et de leur gestion sera par contre au cœur de la réflexion (la densité doit être importante pour éviter les dysfonctionnements du réseau (perte de calories sur les conduites).

Question : Les enjeux énergétiques sont importants sur le territoire. Comment la transition énergétique est-elle appréhendée dans le document ?

Réponse : Le territoire du Grand Cahors va lancer l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) début 2018. Ce document permettra d'identifier les actions à mettre en place sur le territoire pour limiter la consommation énergétique et produire des énergies renouvelables localement. Le territoire est dépendant de ses voisins en matière énergétique et des politiques de modération de la consommation (tous axes confondus) ont été lancées et doivent être poursuivies.

Question : Est-il prévu de la concertation avec les associations et les acteurs locaux dans le cadre de l'élaboration de l'élaboration du PCAET ?

Réponse : Ce document cadre sera établi en concertation avec les acteurs locaux. Les modalités de concertation ne sont pas encore définies à ce jour mais la population en sera informée.

Energies renouvelables

Question : Des emplacements sont-ils prévus pour le développement des énergies renouvelables afin de limiter les éventuelles nuisances ? Quels sont les secteurs où leur développement sera limité ou interdit ?

Réponse : Le PLUI favorisera d'une manière générale le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. A ce jour, les sites pour accueillir des fermes de panneaux

photovoltaïques au sol ne sont pas identifiés. Le principe de base, en déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cahors et du Sud du Lot, est que ces projets seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, patrimoniale ou écologique des lieux.

Assainissement

Question : En matière d'assainissement des eaux usées, qui finance les dispositifs ?

Réponse : Les dispositifs d'assainissement sont à la charge des constructeurs. Plus les habitations futures seront regroupées et plus il sera facile d'envisager de regrouper les installations d'assainissement ce qui contribuera à réduire les coûts pour les constructeurs. Cela permettra également d'optimiser les dispositifs d'assainissement collectifs existant.

Nature des sols

Question : Une concertation a-t-elle été réalisée avec un bureau d'études sur les questions relatives à l'hydrogéologie et à la nature du sous-sol ?

Réponse : Le diagnostic territorial du PLUI comprend une analyse de l'état initial de l'environnement élaborée sur la base des données et études disponibles à différentes échelles territoriales réalisées par les personnes ressources concernées. Le PLUI n'a pas vocation à produire des investigations poussées dans ce domaine. Celles-ci devront être menées, si nécessaire, par les futurs constructeurs ou aménageurs.

▪ Déplacements

L'organisation future des déplacements

Question : Pourriez-vous développer l'objectif du PADD visant à poursuivre l'organisation d'une mobilité durable ?

Réponse : Le PADD prévoit à la fois de renforcer l'accessibilité du territoire avec les territoires voisins, (développement économique et touristique, ...) et d'organiser les déplacements internes au Grand Cahors (stationnement, modes doux, transports collectifs, mobilités liées au tourisme, ...).

Question : Le plan de déplacement pourrait-il être étendu sur le Lot et le Célé, sous l'angle touristique ?

Réponse : Le Grand Cahors ne dispose pas à ce jour de plan de déplacement. Le développement de circuits touristiques relève de la politique de l'offre développée par l'office du tourisme. Il ne faut pas tout attendre des élus : si des acteurs locaux ou des citoyens ont des idées ou des projets, la collectivité est là pour les accompagner.

Question : Une réponse aux difficultés de circulation rencontrées sur certaines routes n'est-elle pas de rapprocher les lieux d'activités économiques de l'habitat ?

Réponse : Le choix des secteurs d'urbanisation future dans le PLUI prendra en compte la proximité des bassins d'emplois et des pôles d'emplois existants.

Question : Des projets sont-ils prévus pour améliorer le trafic automobile très important sur certains axes routiers, notamment en direction de la Dordogne (Villefranche de Périgord, Cazals), où il paraît très urgent d'intervenir.

Réponse : Le PLUI ne pourra pas directement intervenir dans ce domaine, du fait que le Grand Cahors n'est pas compétent en matière de voirie départementale. Néanmoins, le projet du PLUI sera très vigilant à prévoir le développement de l'urbanisation dans les secteurs les plus accessibles depuis les bassins d'emplois dans lesquels travaillent les Grands Cadurciens.

Question : Développer l'intermodalité avec la gare est un objectif difficile à mettre en œuvre dans un contexte de diminution de la desserte ferroviaire décidée par d'autres acteurs.

Réponse : Effectivement l'avenir de la gare de Cahors pose question.

Question : Le PLUI peut-il agir sur un acteur local comme la SNCF ?

Réponse : le territoire est dépendant des choix pris aux niveaux national et régional par l'opérateur mais le PLUI peut fixer des objectifs, par exemple sur le rôle que peut jouer la gare de Cahors dans le projet de territoire et ainsi donner une visibilité sur l'intérêt de conforter cet équipement.

Question : La réhabilitation de la voie ferrée sur notre territoire ne pourrait-elle pas être une réponse à certaines difficultés de circulation rencontrées quotidiennement sur certains axes ?

Réponse : L'intervention sur la voie ferrée, propriété privée de la SNCF, n'est pas de la compétence intercommunale. Néanmoins, le Grand Cahors est attentif aux évolutions des usages de cette voie.

Projet de requalification de la « voie verte »

Question : Qu'est-ce que la voie verte ?

Réponse : Il s'agit d'un projet de requalification de l'ancienne voie ferrée Cahors-Capdenac en voie dédiée aux piétons et cyclistes.

Question : Qu'est-il prévu pour la ligne ferroviaire Cahors–Saint-Cirq-Lapopie ?

Réponse : Le PLUI a pour objectif de valoriser par la création d'une Voie Verte destinée à la fois au développement touristique, aux loisirs et à son utilisation pour les déplacements de proximité.

Question : La voie verte est une nécessité pour la partie Est du territoire, quand sera-t-elle réalisée ?

Réponse : La voie verte est identifiée dans les enjeux du territoire et dans le PADD en tant que projet structurant, notamment pour l'activité touristique. La multiplicité des acteurs impliqués (Région, Département, Grand Cahors, ...) et le coût de ce projet complexifient sa mise en œuvre.

Déplacements doux

Question : Quelle place sera donnée aux déplacements doux ?

Réponse : Le diagnostic montre les efforts engagés par le Grand Cahors dans le cadre du programme européen SMOOTH (stationnement deux-roues et garages à vélos, covoiturage, etc.). L'objectif est de poursuivre les actions pour encourager les modes de déplacements doux et d'agir aussi à l'échelle de proximité pour créer des liaisons piétonnes et/ou cyclables entre les secteurs résidentiels (existants et futurs) et les équipements, services, commerces, quelles que soient les communes, tout en prenant en compte les contraintes de topographie.

Aérodrome de Cahors-Lalbenque

Observations : Intervention de l'Association pour le Développement Durable et l'Attractivité du Quercy (ADDAQ) sur l'avenir de l'aérodrome de Cahors-Lalbenque.

L'ADDAQ, qui réunit des décideurs économiques locaux, souligne que la Région Occitanie se penche aujourd'hui sur l'avenir des équipements aéroportuaires. Le renforcement de l'attractivité du Grand Cahors est un objectif partagé mais cela nécessite que le territoire soit plus accessible en particulier pour les touristes. L'autoroute existe, la desserte ferroviaire est menacée (ligne POLT) et l'aérodrome est en déclin. Il y a urgence à renforcer le rôle de cet équipement pour mieux accueillir les touristes et contribuer au développement de l'œnotourisme. Cet équipement doit être adapté pour permettre l'accueil d'appareils de type ATR42. L'ADDAQ exprime son désaccord en ce qui concerne la valorisation foncière des abords de l'aérodrome pour accueillir des entreprises au détriment du développement de cet équipement. L'ADDAQ remet une contribution écrite à l'attention du Président du Grand Cahors

Réponse : Une étude et de nombreux débats ont conclu à la non faisabilité commerciale du développement de cet équipement aéroportuaire (création de lignes régulières) qui peut néanmoins accueillir des appareils de type ATR42. Le Grand Cahors contribue à la gestion de l'aérodrome et participe au déficit d'exploitation ; des investissements ont été réalisés mais le manque de partenaires n'a pas permis d'aller plus loin. Néanmoins, le Grand Cahors s'est engagé dans le développement économique du Parc d'activités Cahors Sud autour de cet équipement et a enclenché une dynamique importante avec un développement économique notamment axé sur les activités aéronautiques.

ooOoo