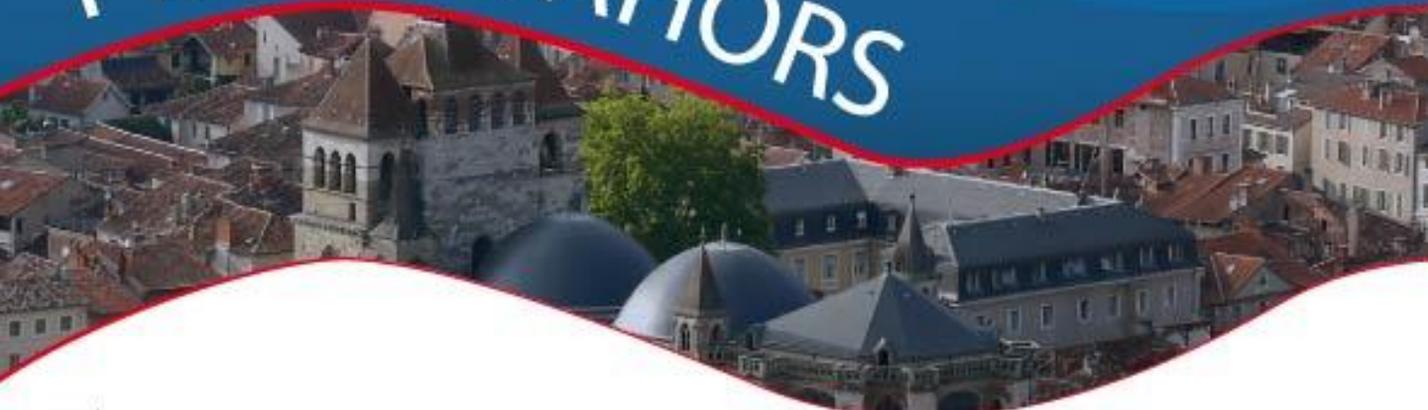


## 5. Annexes

-----

### 5.8. Etude de dérogation à l'amendement Dupont

PLU DE CAHORS





## Sommaire

<b>PREAMBULE &amp; EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>3</b>
1. ETUDE AMENDEMENT DUPONT.....	3
a. Références juridiques.....	3
b. Contenu.....	3
c. Objectifs généraux.....	4
d. Champs d'application.....	4
2. NOTE DE CONTEXTE DE LA PRÉSENTE ÉTUDE .....	4
<b>1 - SITUATION – CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>6</b>
1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : PLU & TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-8 .....	6
a. Plan Local d'Urbanisme .....	6
b. Traduction de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme .....	9
<b>2 - STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE .....</b>	<b>10</b>
1. HYDROGÉOMORPHOLOGIE .....	11
2. RELIEF .....	10
3. OCCUPATION DU SOL ACTUELLE .....	10
<b>3 - CONTEXTE PAYSAGER .....</b>	<b>16</b>
1. ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET POINTS D'APPEL .....	16
2. SÉQUENCES PAYSAGÈRES.....	18
<b>4 - FONCTIONNEMENT / DYSFONCTIONNEMENT DU SITE.....</b>	<b>19</b>
1. DIAGNOSTIC ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ .....	19
2. DIAGNOSTIC RISQUES & NUISANCES .....	20
<b>5 - PROJET – PARTI D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>22</b>
1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'URBANISME.....	22
2. LES ATOUTS / CONTRAINTES.....	23
3. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT .....	23
<b>6 - PROPOSITIONS .....</b>	<b>24</b>
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX ET PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....	24
2. PROPOSITIONS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT A INTEGRER AU PLU .....	25
3. PROPOSITIONS RELATIVES AU RÉGLEMENT DES ZONES.....	26
<b>7 - CONCLUSION.....</b>	<b>27</b>

## PREAMBULE & EXPOSE DES MOTIFS

---

### 1. ETUDE AMENDEMENT DUPONT

#### a. Références juridiques

- ➔ La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement dite Loi Barnier » (article 52)
- ➔ La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 200)
- ➔ La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- ➔ La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont
- ➔ Les articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme relatif à l'Amendement Dupont
- ➔ Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-1, L.151-2 et L.151-5 du Code de la Voirie routière et l'article R.1 du Code de la Route sur le classement des infrastructures routières.

#### b. Contenu

#### **Nouvelle codification au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

**Article L111-6** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

**Article L111-7** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

**Article L111-8** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

**Article L111-9** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

**Article L111-10** - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.*

### **c. Objectifs généraux**

L'amendement Dupont a pour objectif :

- ➔ D'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- ➔ De lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- ➔ De finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

### **d. Champs d'application**

Les dispositions réglementaires des articles L.111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

- ➔ à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- ➔ aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

## **2. NOTE DE CONTEXTE DE LA PRÉSENTE ÉTUDE**

**D'après le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation**, la commune de Cahors est traversée par la route départementale 820 classée à grande circulation, pour laquelle l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique et impose un recul des constructions de 100 mètres à partir de l'axe de **la RD820**.

Le Plan Local d'Urbanisme de Cahors prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUX de Serres située en bordure de la déviation. La présente étude a pour but de fixer les règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 (permettre de déroger au recul de 100m).

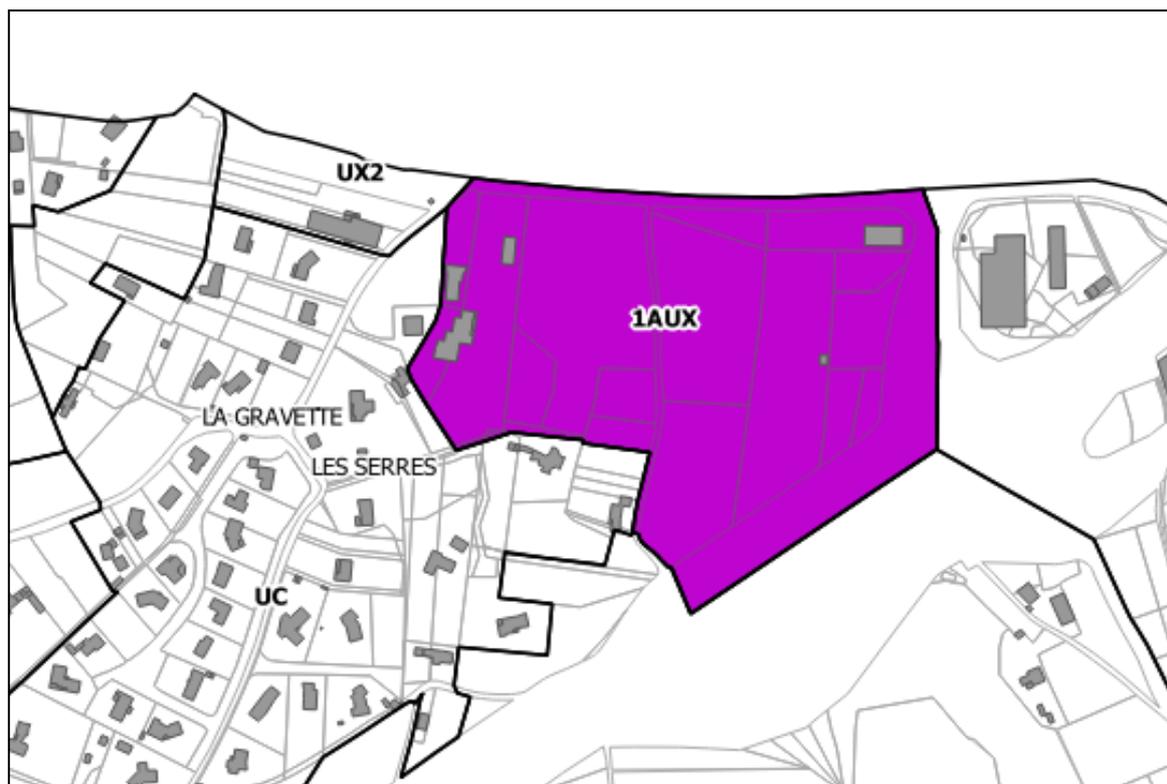
La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ➔ La protection contre les risques et les nuisances,
- ➔ La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- ➔ La qualité des principes urbanistiques du site,
- ➔ La qualité architecturale et paysagère du site.

La présente analyse permet de :

- Comprendre la logique de site (analyse de la structure spatiale et de la fonctionnalité du site) de la zone située aux abords de la RD820 classée à grande circulation et concernée par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 100 mètres pour cette zone.
- Proposer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.





Extrait du zonage du PLU sur cadastre

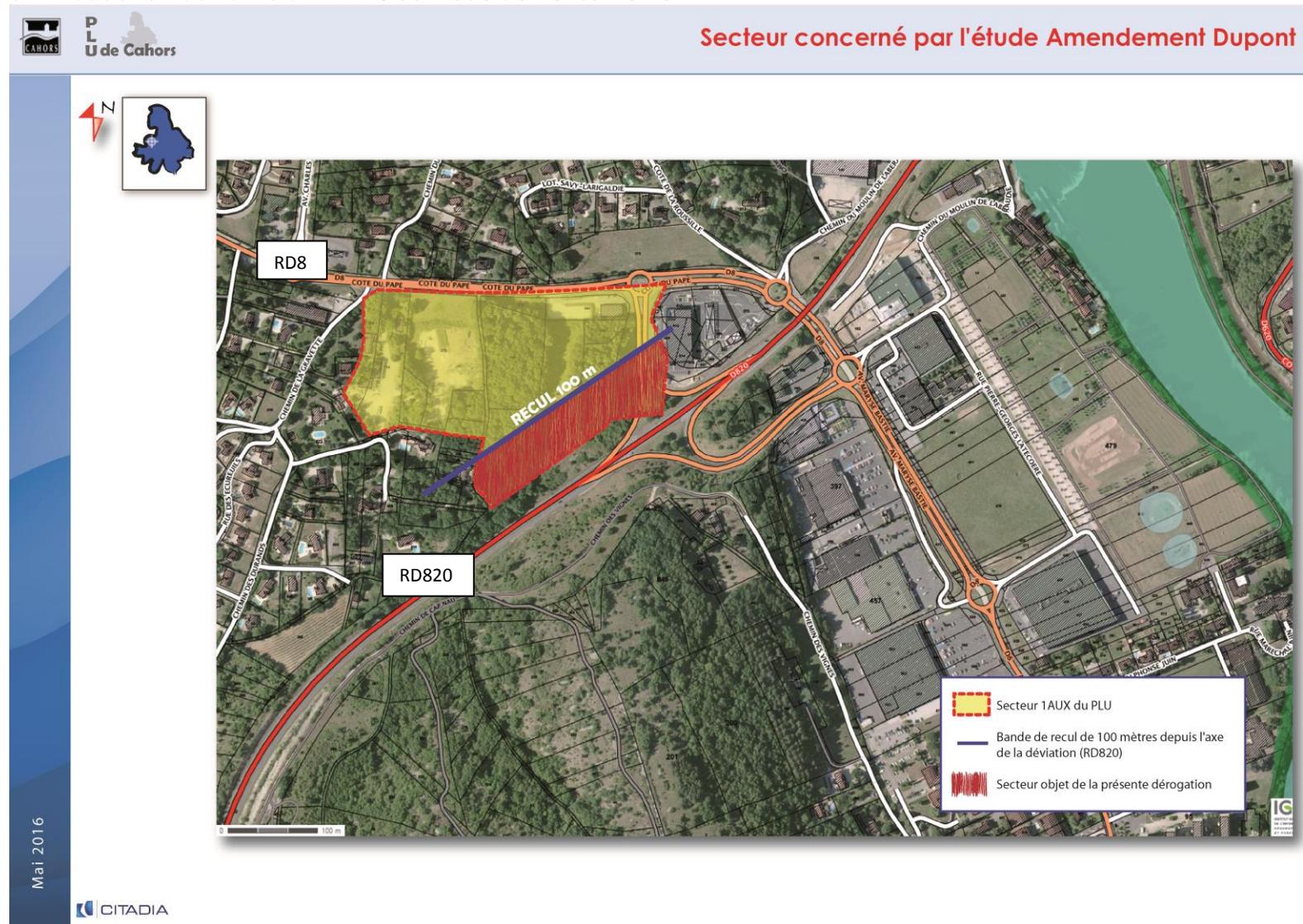
Seul le secteur 1AUX matérialisé au plan de zonage du PLU est concerné par le périmètre d'étude « Amendement Dupont ». Les secteurs environnant étant déjà urbanisé.

→ **Zone urbanisée à vocation commerciale "1AUX"** : site " Déviation RD820 – Secteur des Serres ".

La zone 1AUX comprend les terrains réservés principalement au développement commercial de l'agglomération et de la ville. L'urbanisation de ces terrains doit être faite de façon ordonnée. Cette zone a vocation à accueillir principalement des activités commerciales dans le prolongement de la zone commerciale existante de Labéraudie.



c. Traduction de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

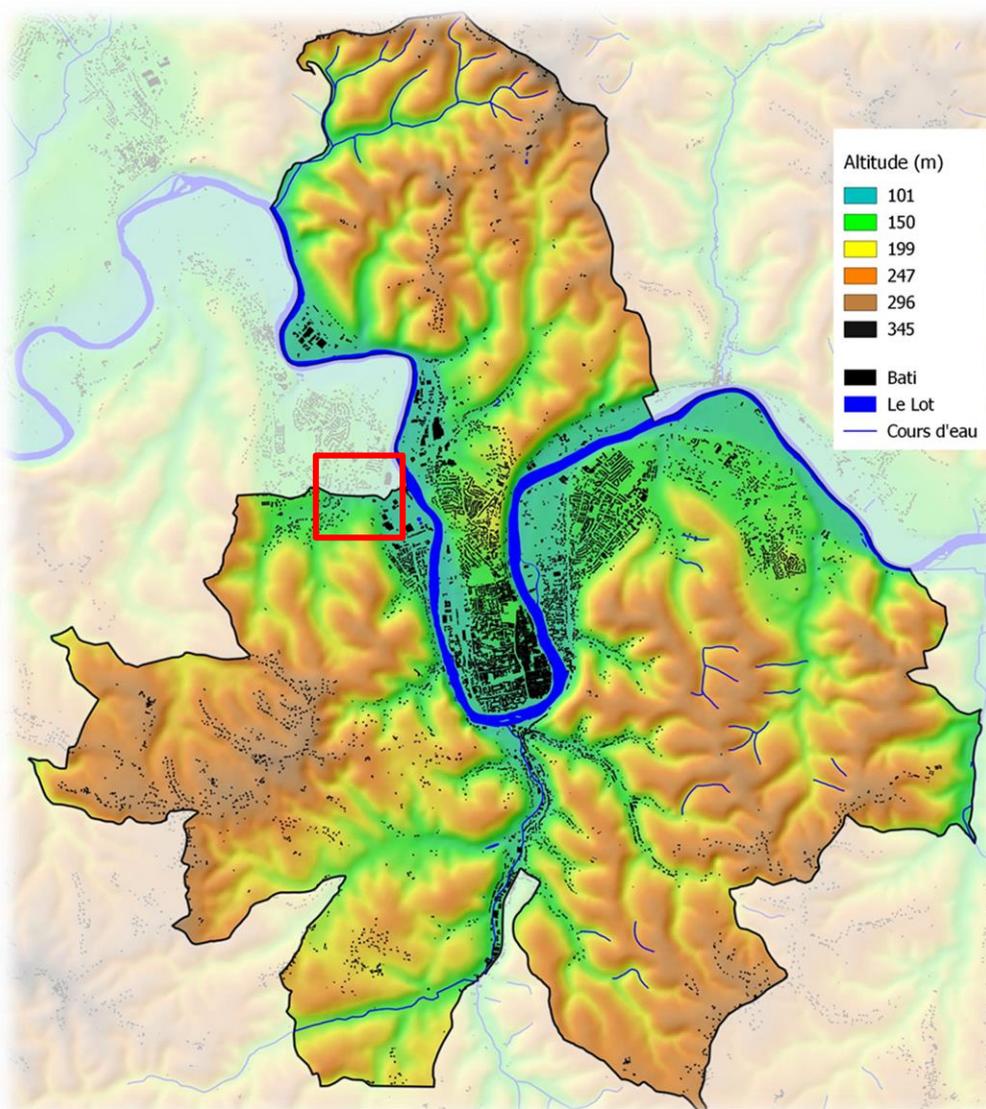


## 2 - STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE

### 1. RELIEF

La ville de Cahors s'inscrit dans la Vallée du Lot, qui concentre de nombreux foyers d'urbanisation. La commune s'inscrit dans un environnement dominé par le couvert forestier (forêts et milieux à végétation arbustive et/ou herbacée). Elle se situe à l'interface entre le Quercy blanc (au Sud, reconnaissable à ses nombreuses vallées cultivées), les causses de Limagne et de Gramat (au Nord).

La commune de Cahors possède un relief relativement accentué qui se répartit entre 100 et 330 mètres d'altitude environ. Elle présente une grande alternance de crête et de fonds de vallée. La partie urbanisée s'est d'abord organisée dans la partie la plus basse de la commune, dans la boucle du Lot. Elle a peu à peu gagnée des zones plus hautes d'une part dans les fonds de vallées mais également en ligne de crête. Le site d'étude s'inscrit sur la partie la plus basse du territoire, soit 100 mètres d'altitude environ dans la vallée du Lot inférieur.



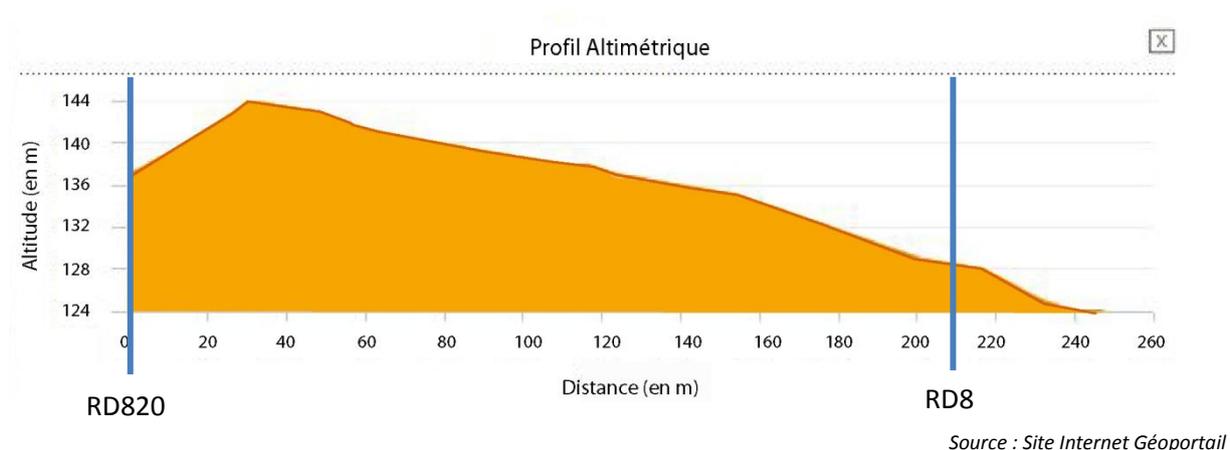
 Secteur objet de la présente dérogation

## 2. HYDROLOGIE

Le site n'est concerné par aucun cours d'eau. Cependant la partie Nord est concernée par les écoulements pluviaux et est soumise au risque d'inondation (cf. PPRI)

## 3. GÉOMORPHOLOGIE

Le site concerné par la présente étude « Amendement Dupont » présente un relief marqué avec notamment la présence d'un talus (145m) en bordure de voie – RD820. Le site d'études présente une pente depuis l'axe de la RD820 vers la RD8 (Cf. profil altimétrique ci-dessous). Il est à noter que la RD820 (138m) est surélevée par rapport à la cote du Pape (RD8) (122m).



La différence de niveau entre le haut du terrain (au Sud) et le bas (au Nord) est d'environ 20 mètres, soit une pente de 10%.



#### 4. OCCUPATION DU SOL ACTUELLE

Le site concerné par l'étude « Amendement Dupont » est à vocation urbaine et économique. La zone des Serres constitue un secteur de développement économique d'intérêt communautaire pour le Grand Cahors. La localisation à proximité de la RD8 et de la rocade RD820, fait de ce secteur un espace attractif sur le plan du développement économique.

Le site d'étude se localise en entrée de ville, dans le quartier des Serres, sur la commune de Cahors dans le prolongement de la ZAC de Labéraudie. Il couvre une surface de 6,4 hectares.

Le site est aujourd'hui occupé par :

- Parcelles 504 et 278 => Carrossier CACHO (en zone rouge du PPRI);
- Parcelles 270, 714, 252 et 285 => entreprise LMTP comprenant une friche et un espace de dépôt / stockage. Cette activité économique va être transférée dans une autre zone ;
- Parcelles 438, 436, 440, 168, 162, 164, 166, 708, et une partie de la parcelle 285 sont occupées aujourd'hui par des boisements ;
- Parcelles 434, 432 et 430 => surface en herbe ;
- Espaces résiduels sur domaine public en bordure de voirie (talus végétalisés).

La végétation est abondante. Les boisements sont composés essentiellement de chênes pédonculés et de vieux châtaigniers.

Il est à noter aussi la présence d'un merlon paysager naturel en bordure de déviation de la RD820. A ce jour, il constitue un masque paysager intéressant depuis cet axe.

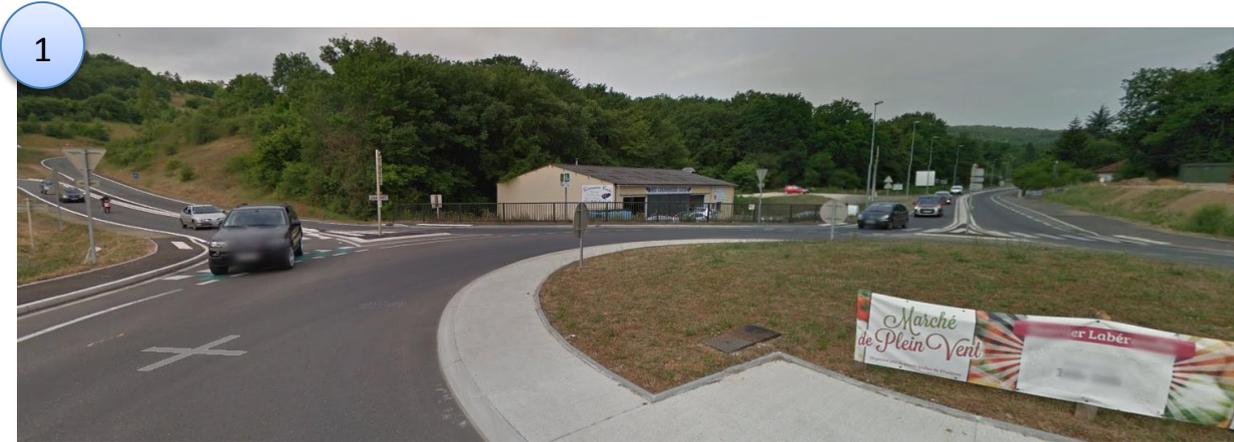
Le milieu bâti environnant est composé :

- Sur la partie Ouest, d'un tissu pavillonnaire de constructions relativement récentes (RdC et R+1), agrémentées de petits jardins et bordées de clôtures de composition hétérogène, non visible depuis la RD820
- Sur la partie Est, d'activités économiques (commerciales & artisanales).



Localisation des photos (pages suivantes)

**Vue depuis la RD8 (Cote du Pape)**



**Vues depuis la bretelle d'accès à la RD820**



Vues depuis la RD 820

4



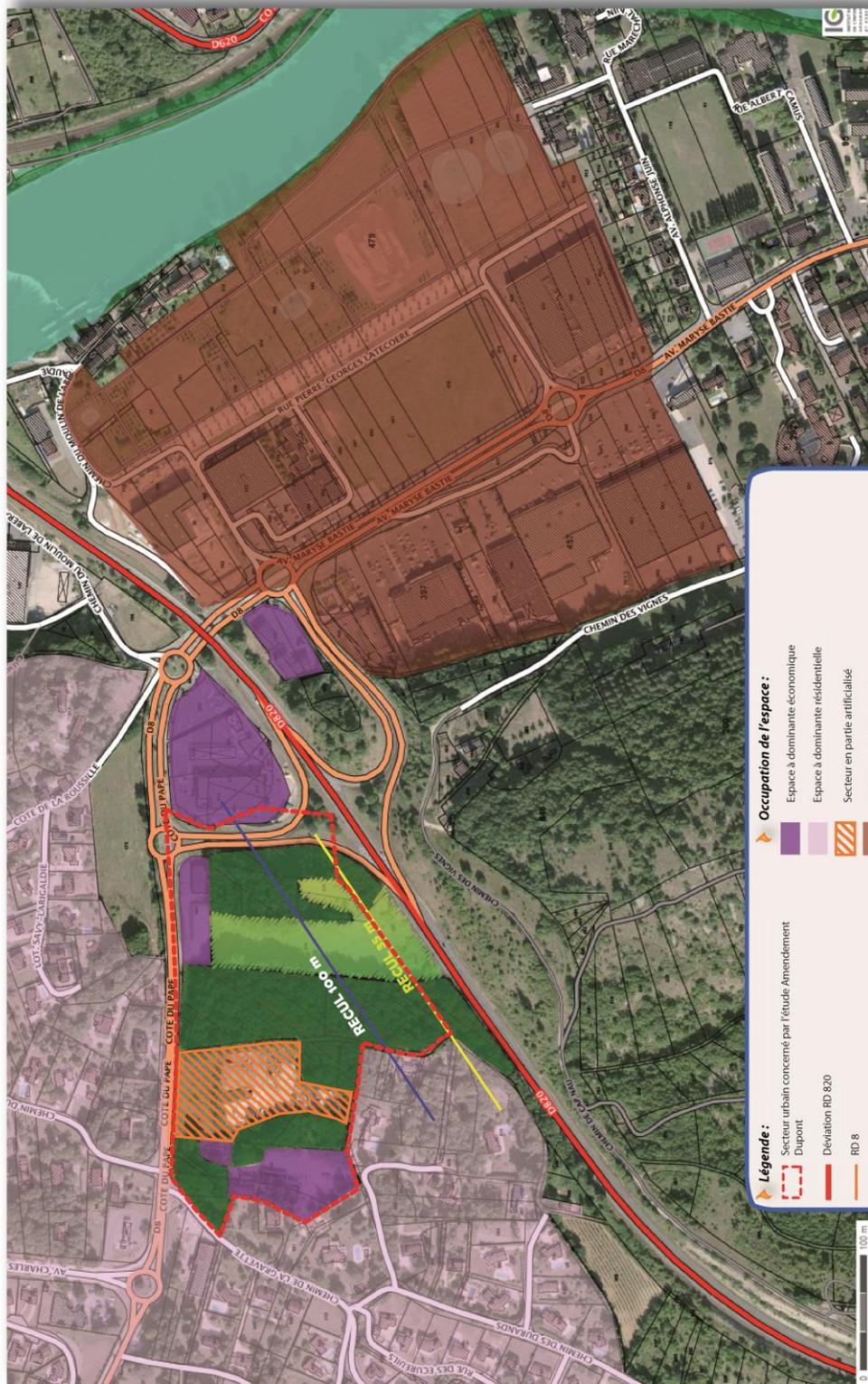
5



6



Occupation du sol sur le secteur des Serres

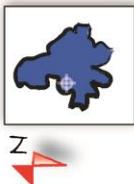


**Occupation de l'espace :**

- Espace à dominante économique
- Espace à dominante résidentielle
- Secteur en partie artificialisé
- ZAC Plaine de Labéraudlé
- Espace à dominante boisée
- Espace en herbe
- Cours d'eau - Lot

**Légende :**

- Secteur urbain concerné par l'étude Amendement Dupont
- Déviation RD 820
- RD 8
- Bande de recul obligatoire de 100 mètres depuis l'axe de la déviation RD820
- Proposition de réduction du recul de 100 mètres obligatoire par rapport à l'axe de la RD820 à 35 mètres



### 3 - CONTEXTE PAYSAGER

#### 1. ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET POINTS D'APPEL

*D'une manière générale, les principaux éléments structurants du paysage sont de trois ordres :*

##### **Les volumes**

*Les principaux volumes qui structurent le paysage et lui apportent une "troisième dimension" sont les végétaux présents sur le site et les quelques constructions à usage d'activités implantées de manière diffuse et que l'on distingue uniquement depuis l'axe de la RD8 – Cote du Pape :*

→ **Bosquets et arbres isolés** : représentent des éléments paysagers ponctuels et apportent un rythme au paysage selon le niveau de répétition.



Source : Vues depuis la déviation de la RD820, Site Internet Google Maps

→ **Haies** : soulignent la rectitude des voies de communication et constituent également un élément paysager linéaire.

→ **Plantations en îlot dense** : structurent le paysage et jouent un rôle de masque paysager depuis la RD820. Ces îlots plantés d'arbres de haute tige au cœur de la zone 1AUX constituent des repères visuels et jouent le rôle de masque paysager. Ils constituent des repères pour les différents usagers de la route.



Source : Vues depuis la déviation de la RD820, Site Internet Google Maps

→ **Constructions** : Les constructions voisines du site d'étude ne sont pas visibles depuis la RD820

### Les lignes

Les lignes directrices du paysage sont dictées par :

- **Les routes** (déviation RD820 et ses bretelles d'accès vers la RD8) ceinturant le site
- **Les haies et alignement d'arbres**, soulignant la rectitude des voies de communication : leur impact visuel est important sur le site d'étude. Ils devront dans la mesure du possible être conservés et mis en valeur pour valoriser l'aménagement de ce site.

### Les surfaces

Les surfaces concernées sont pour l'essentiel :

- **Les espaces libres et l'altimétrie (relief marqué)**, prédominants sur le site d'étude.

Ces composantes paysagères jouent le rôle de « codes visuels ». Elles sont toutes présentes sur la zone « 1AUX » des Serres, avec plus ou moins de force. Voici ce qui marque plus fortement le caractère visuel du site :



Sur le site « Déviation RD820 – Secteur des Serres », l'élément visuel majeur est la ligne et le volume, matérialisés à la fois par l'axe de communication RD820 et les bretelles d'accès depuis la RD8. Les principaux repères visuels concernent également les boisements présents sur le site. Leur impact visuel est si fort que les autres codes visuels énumérés précédemment en sont presque oubliés. Les principaux volumes présents sur le site d'étude offrent un jeu d'ouverture et de fermeture des perspectives visuelles.

Les surfaces constituent par ailleurs un élément majeur du site. Cependant ces surfaces restent ponctuelles, ce qui rend le paysage peu ouvert et les vues limitées depuis la déviation de la RD820, notamment du fait de la présence d'un merlon paysager et boisé.

## 2. SÉQUENCES PAYSAGÈRES

Il s'agit de décrire les perceptions dynamiques du paysage, à travers l'œil d'un observateur automobiliste.

Le site compte 2 types de séquences juxtaposées :

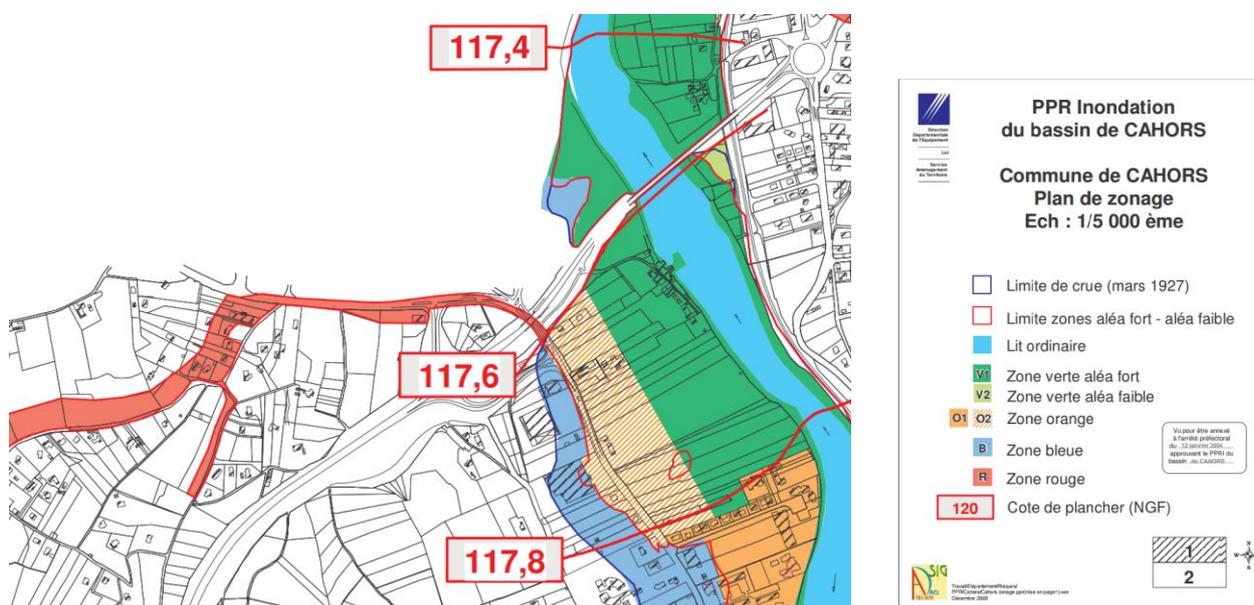
- ➔ **La séquence naturelle**, présente sur le site d'étude. Le paysage naturel est fermé du fait de la présence d'un merlon paysager et de boisements denses qui longent le tracé de la déviation de la RD820.
- ➔ **La séquence urbaine** : paysage urbanisé et ouvert à dominante économique et commerciale. Des volumes bâtis imposants et des espaces imperméabilisés correspondent généralement aux espaces de stationnement. La végétation aux abords de la RD820 joue le rôle majeur de masque paysager.
- ➔



## 4 - FONCTIONNEMENT / DYSFONCTIONNEMENT DU SITE

### 1. PPRI ET RISQUES

Cette zone est touchée par l'arrêt de classement sonore des infrastructures terrestres, ainsi que par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation « Bassin de Cahors » approuvé le 12 janvier 2004. Une partie de la zone INAX est concernée par le PPRNi et se situe en zone sensible rouge, il s'agit notamment des parcelles n°278 et 504. Il ne s'agit pas nécessairement d'un risque de crue du Lot, ce zonage concerne plus largement toutes les zones submersibles des petits bassins versants à régime torrentiel où les pentes fortes et l'absence de plaine d'expansion contribuent à qualifier ces zones comme soumises à un aléa fort et à l'inconstructibilité est la règle. Le site " Déviation RD820 – Secteur des Serres " appartient à un bassin versant de plus de 200 ha.



**Extrait du zonage réglementaire et légende du PPRI du Bassin de Cahors (documents annexés au PLU)**

Concernant les autres risques connus, le secteur est concerné par :

- Une zone de sismicité 1 (aléa très faible) ;
- Un phénomène de retrait et gonflement des argiles(aléa faible) ;

La commune de Cahors est concernée plus largement par d'autres risques naturels et technologiques dont :

- Feu de forêt ;
- Mouvement de terrain – affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines ;
- Mouvement de terrain – éboulement, chutes de pierres et de blocs ;
- Mouvement de terrain – glissement de terrain ;
- Mouvement de terrain – tassements différentiels ;
- Rupture de barrage ;

**Transports de marchandises dangereuses.**

## 2. ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ

### → Caractéristiques générales de la voie

La déviation RD820 traverse le territoire d'Est en Ouest et franchit le cours inférieur du Lot à environ 1km au nord du site d'étude. L'ancienne RN20 – Axe Paris – Toulouse, « départementalisée » en RD 820 permet de relier le Nord de la France au Sud en passant par Cahors, Brive et Montauban, etc.

### → Caractéristiques techniques de la voie

La RD820 comporte une large chaussée à 1x1 voie. Son traitement est de type routier : enrobé noir, rives marquées au sol, accotements enherbés et arasés, bandes latérales de sécurité (sans glissières), pas d'éclairage public. Les bretelles d'accès vers la RD8 – Cote du Pape ont été aménagées et sont accompagnées de plantations plus ou moins denses. La largeur de la voie mesure 8 mètres de large, soit un double-sens de circulation.

La voie comprise entre l'échangeur de Labéraudie et le giratoire de la Beyne a fait l'objet récemment de travaux notamment la réalisation du nouveau giratoire, le giratoire des Serres entre Cahors et Pradines. Cet aménagement routier a pour objectif de fluidifier à la fois un trafic routier en augmentation constante et de sécuriser par ailleurs les différents usagers de la rocade de Cahors.

### → Caractéristiques sur le trafic routier

La déviation RD820 est un axe fortement emprunté par les habitants et les personnes extérieures du territoire. Il est dénombré, en 2014 (chiffre CD46), environ 8 700 véhicules/jour en moyenne sur la déviation (comptage permanent en amont du secteur en question). La part des Poids Lourds est significative, de l'ordre de 11%. Le nombre de véhicules par jour est relativement stable sur la déviation.

### → Circulation

Les vitesses observées sur l'axe principal (déviation RD820) sont généralement situées autour de 90 km/h. Sur les bretelles d'accès et de sorties en direction des centres commerciaux et plus largement de Pradines, les vitesses sont progressives de manière à permettre aux usagers de s'insérer sur la déviation de RD820.

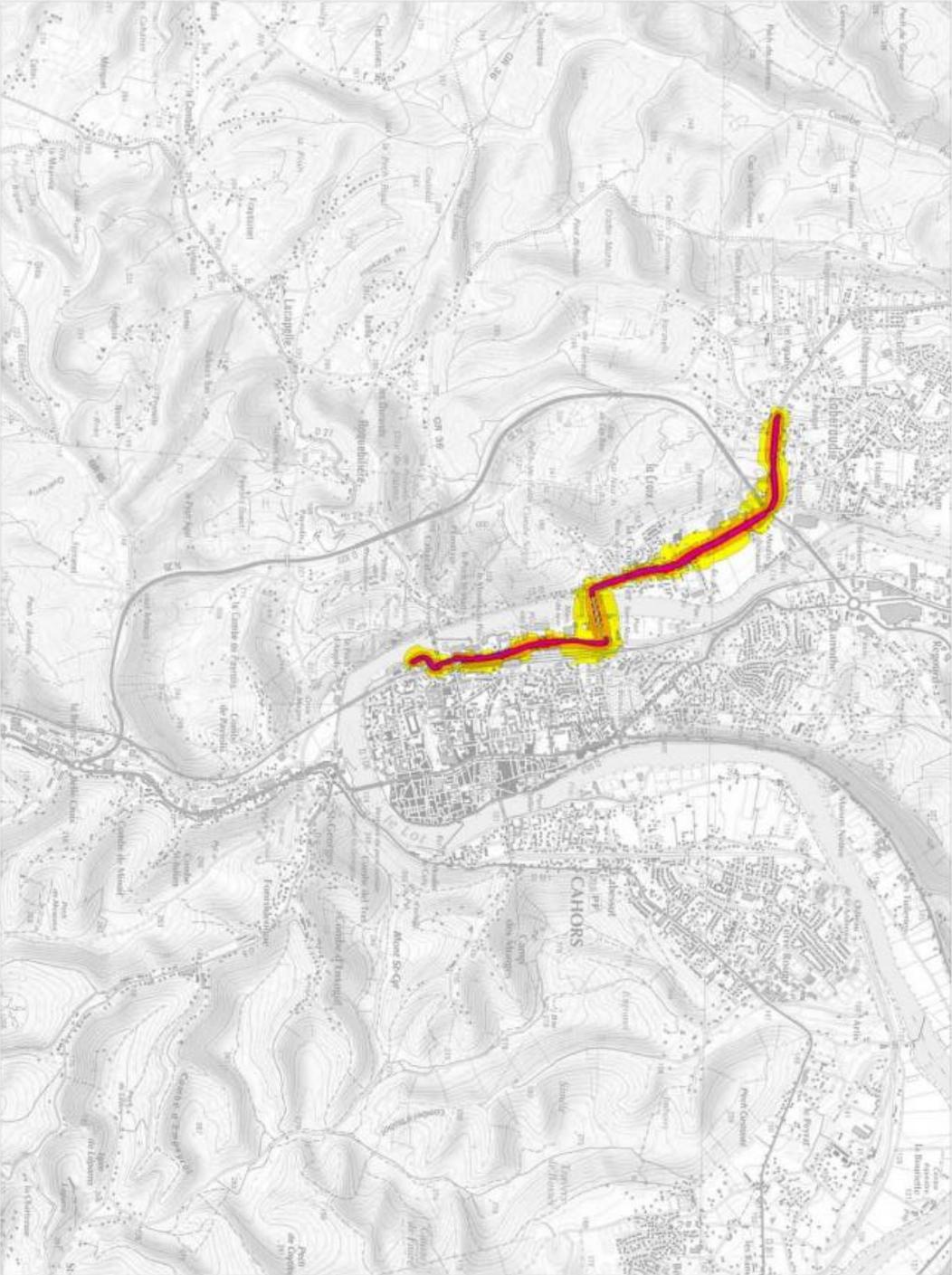
## 3. NUISANCES

**Les principales nuisances sur le site d'études sont d'ordre sonore.**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures terrestres bruyantes dans les documents d'urbanisme.

La déviation RD820 est classée infrastructure bruyante de catégorie 1 par arrêté préfectoral du 4 février 2013 : les espaces affectés par le bruit s'étendent sur une bande de 300m de part et d'autre des axes de la voie.

**CARTE D'EXPOSITION - TYPE A**  
Lden (jour/soir/nuit)

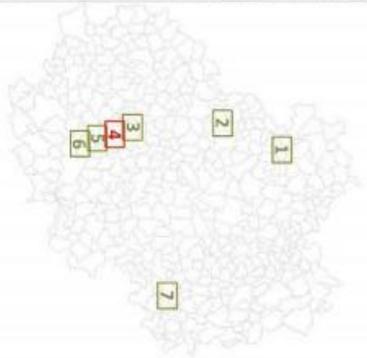


Edition :  
Juin 2012

RD8

LOCALISATION PLANCHE

4



N  
Echelle : 1/25 000

**LEGENDE**

Niveau sonore Lden en dB(A)	Couleur associée
55 - 60	Yellow
60 - 65	Orange
65 - 70	Red
70 - 75	Purple
> 75	Dark Purple

MODELE CADENA



Copyright © 2011, 2012  
Options SIREP XL-Metric

C1108-067  
Imprimeur AS

## 5 - PROJET – PARTI D'AMENAGEMENT

Pour rappel, la volonté communale, au travers du PLU vise pour la zone **1AUX**, à :

- Encourager le développement économique du territoire et permettre la création de nouveaux emplois ;
- Valoriser une zone peu ou pas exploitée ;
- Disposer d'espaces d'accueil optimisés et qualitatifs pour les futures entreprises destinées à s'implanter sur ce nouveau site à vocation commerciale ;
- Offrir à la Ville de Cahors une vitrine économique dynamique et qualitative.

### 1. LES OBJECTIFS DU PROJET D'URBANISME

La collectivité a initié une réflexion sur ce site depuis plusieurs années, et notamment la réalisation d'une étude de faisabilité réalisée par les cabinets Capy- Joulia et LPB dont certains extraits sont présentés ci-après.

Cette dernière faisait, quant à elle, suite à plusieurs études menées par la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors ayant conclut :

- à l'intérêt économique de ce secteur des Serres, à la charnière entre les communes de Cahors et Pradines et en prolongement de la zone d'activité de Labéraudie
- à l'intérêt de valoriser cette entrée de ville

De plus dans le cadre des ateliers « territoires économiques », la vocation commerciale de cette zone a été confirmée.





Source photos : Etude faisabilité – Création d'une zone d'activités économiques / LPB Etudes & Conseil – Décembre 2013

## 2. LES ATOUTS / CONTRAINTES

- ➔ Un axe de desserte principale à grande circulation : la déviation RD820 avec projet de carrefour giratoire permettant une nouvelle desserte de la zone depuis la déviation.
- ➔ Des séquences paysagères plus ou moins rythmées et lisibles
- ➔ Des voies de bonne qualité : gabarit suffisant, visibilité large,...
- ➔ Quelques nuisances sonores du fait de la proximité des axes routiers.

## 3. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'objectif de cette étude est d'inscrire des préconisations permettant de déroger à la bande d'inconstructibilité du fait de la proximité avec la déviation RD820. Le secteur concerné est situé en zone 1AUX du futur PLU. Cette zone a pour vocation l'accueil de nouvelles entreprises à dominante commerciale. Ces constructions doivent compléter une offre commerciale déjà présente sur la ZAC de Labéraudie.

## 6 - PROPOSITIONS

---

### 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX ET PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

**Les intentions d'aménagement ont plusieurs objectifs :**

➔ **Principes d'aménagement de la zone 1AUX « Les Serres »**

Ce secteur, situé en bordure de la déviation, participe à l'aménagement de l'entrée d'agglomération et, à ce titre, le projet vise à apporter une image de qualité à ce point de jonction entre les communes de Pradines et Cahors.

➔ **Principes d'occupation de l'espace**

Ce secteur a une vocation économique à dominante d'activités de commerce. L'objectif poursuivi est de permettre l'implantation de commerces, véritable atout pour le développement économique des deux communes de Pradines et Cahors, source d'emplois et de développement du tissu urbain. L'implantation de ce parc d'activités permettra de :

- valoriser une zone peu ou pas exploitée ;
- recentrer une économie actuellement dispersée sur le territoire de Cahors en offrant un site dédié aux activités économiques ;
- disposer d'espaces optimisés pour les concessionnaires (zones de stationnement, d'exposition, proximité des services,...) ;
- développer l'emploi grâce à l'implantation d'activités annexes ;
- offrir à la ville, une vitrine économique dynamique et qualitative.

➔ **Principes d'accès et de desserte**

Ce secteur sera notamment desservi par l'accès existant  comme indiqué sur l'orientation d'aménagement présentée ci-dessous ainsi que deux autres entrée/sortie dans le sens de la circulation sans cisaillement depuis la RD8. Les voies de desserte internes seront à double sens de circulation . Un accès à sens unique est prévu sur la bretelle existante entre la RD8 et RD820

➔ **Principes paysagers et environnementaux**

Les abords des RD820 bénéficieront d'un aménagement visant à mettre en valeur cette entrée de ville. Une noue paysagère en bordure de la Cote du Pape sera structurée pour limiter les risques naturels liés à l'inondation du cours inférieur du Lot. Les boisements en bordure de la RD820 seront préservés, notamment lorsqu'ils participent au maintien des pentes. Les clotûres perméables sont imposées notamment pour assurer un bon écoulement des eaux en cas d'inondation. Des alignements d'arbres seront envisagés le long des voies de desserte interne afin d'assurer une meilleure intégration paysagère du site.

## 2. PROPOSITIONS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT A INTEGRER AU PLU



### 3. PROPOSITIONS RELATIVES AU RÉGLEMENT DES ZONES

Périmètre d'étude	Voies concernées	Zones concernées
Déviations RD820 – Secteur des Serres	RD820 – débutant PR79, 740 et finissant PR87, 500	1AUX

Proposition d'intégration de règles dans les articles 6, 11 et 13 du règlement :

- Article 6 : Afin de réduire le recul des 100 mètres tout en préservant un espace de protection par rapport à la RD820, l'article impose un recul minimum de 35 mètres ;
- Article 11 : Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
- Article 13 : Afin de permettre la constructibilité tout en préservant une part d'espace vert planté sur le site, il est imposé 10 % au moins de la parcelle en espace vert et être situés prioritairement en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## 7 - CONCLUSION

---

Cette étude s'inscrit dans une démarche :

- ➔ d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire,
- ➔ d'optimisation de la ressource foncière,
- ➔ de prise en compte des dispositions de l'article L.111-1.6 et suivants du code de l'urbanisme (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016) à travers les partis d'aménagements retenus pour le projet.

Les conclusions de cette étude sont traduites dans les OAP et dispositions réglementaires de la zone 1AUX du PLU