



Notre Ville Demain

du P.O.S. au P.L.U.

LETTRE N°3

Démographie et Habitat à Cahors

Une aire urbaine attractive

Entre 1982 et 1999, l'aire urbaine de Cahors* a connu la plus forte croissance des aires urbaines de la région Midi-Pyrénées, hors celle de Toulouse et a gagné environ 4 000 personnes, soit une progression de 12.12%. Cette croissance s'explique essentiellement par l'augmentation des nouveaux arrivants et, dans une proportion moindre, à un nombre de naissances supérieur à celui des décès. L'emploi n'explique pas, à lui seul, l'attractivité de ce territoire, le cadre de vie est probablement un des facteurs non négligeable du choix fait par ces nouveaux habitants.

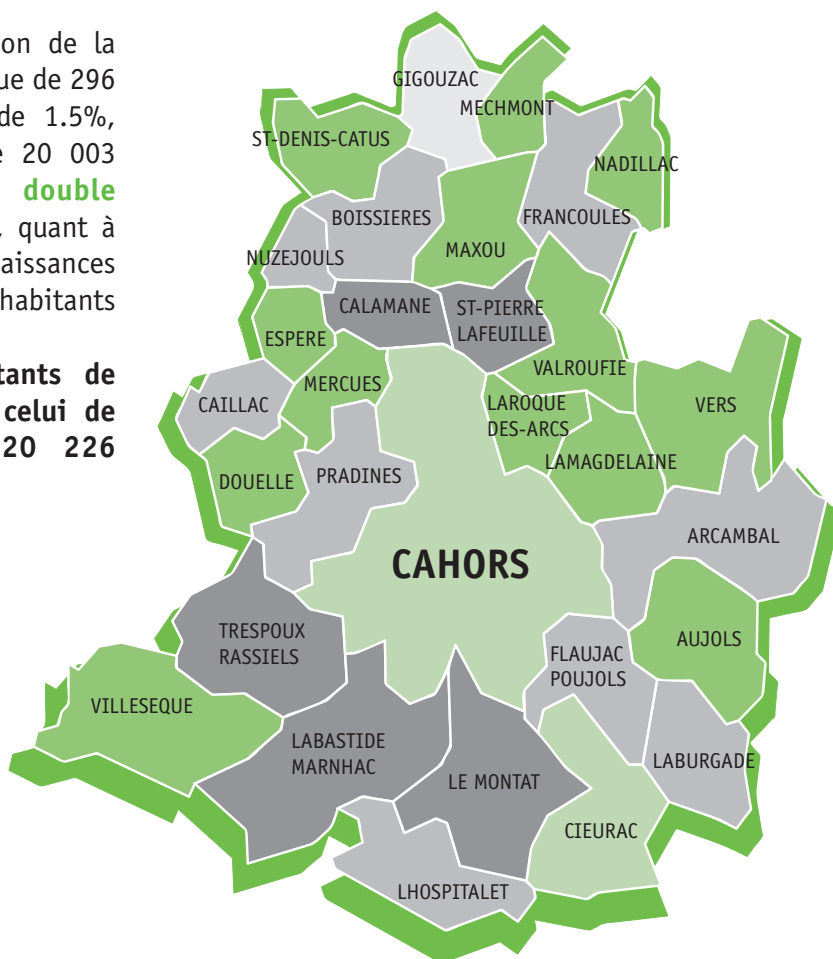
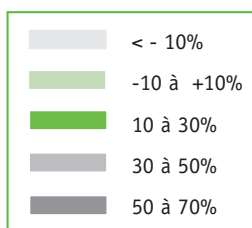
Un nombre d'habitants stable sur Cahors

Dans le même temps, la population de la commune de Cahors n'augmentait que de 296 personnes, soit une progression de 1.5%, pour atteindre une population de 20 003 habitants (**population sans double compte****). Cette progression est, quant à elle, autant due à un nombre de naissances positif qu'à l'arrivée de nouveaux habitants et reste faible.

Aujourd'hui, le nombre d'habitants de Cahors n'a pas encore rattrapé celui de 1975 où la ville comptait 20 226 habitants.

Carte de l'aire urbaine Périmètre de 1990

croissance de la population
entre 1982 et 1999



Mairie de Cahors, aujourd'hui nous construisons demain

La croissance démographique de l'aire urbaine de Cahors s'est réalisée et se réalise toujours au profit des communes voisines de la ville-centre qui, elle, voit sa population stagner. Cette attractivité des communes voisines de Cahors au détriment de la ville-centre s'observe depuis les années 60 et les explications sont d'ordre multiples : le maillage des voies qui a raccourci les temps de trajets au lieu d'emploi, l'aspiration à la maison individuelle sur un espace où la fiscalité et le prix du foncier étaient inférieurs à ceux pratiqués dans la ville-centre, etc.

Aujourd'hui, face à cette répartition de la croissance démographique et à l'étalement de l'urbanisation, des déséquilibres, voire des dysfonctionnements, sont constatés tant au niveau des paysages, du développement économique, des déplacements (voir la lettre N°2), des besoins en équipements publics... Ce modèle de développement de l'ensemble du territoire est donc à réajuster en maîtrisant au mieux l'urbanisation et ses conséquences sur la vie de tous les jours.

Une population vieillissante sur Cahors

Entre les recensements de 1982 et de 1999, le nombre de jeunes de moins de 20 ans a baissé d'environ 19% et le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté d'environ 26%.

Ces évolutions dans la composition de la population amènent à anticiper, dès à présent, sur les futurs besoins en équipements publics.

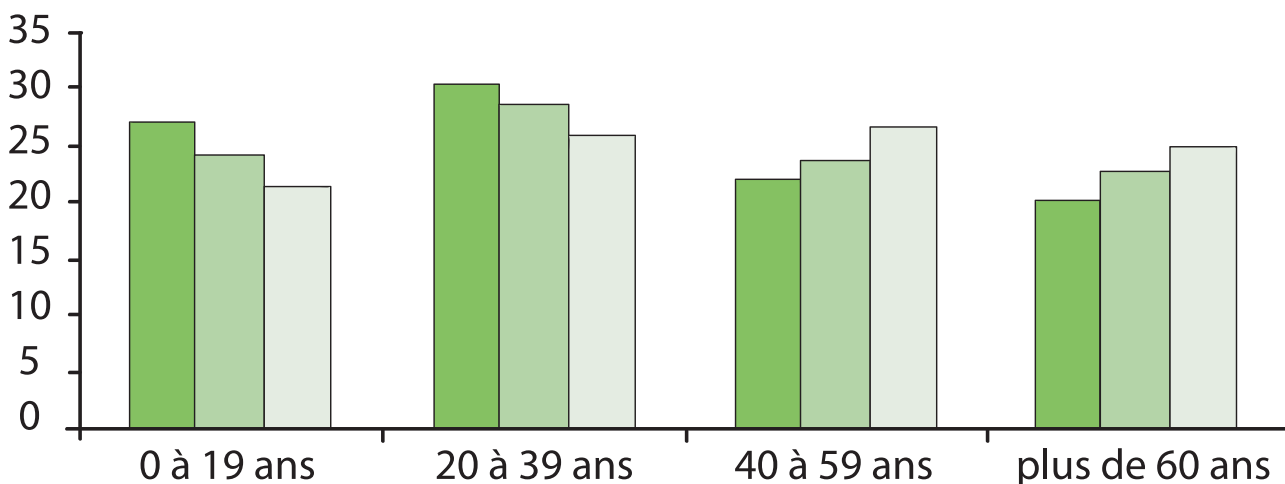
DÉFINITIONS

***L'aire urbaine de Cahors** est composée, en 1999, par 43 communes dont Cahors et Pradines qui concentrent les emplois et, de ce fait, constituent un pôle d'attractivité sur les communes restantes. Ces dernières appartiennent à l'aire urbaine car au moins 40% de leur population active résidente ayant un emploi travaillent sur ce territoire. Ce périmètre défini par l'INSEE permet de comparer la dynamique des villes et de leur zone d'influence proche.

****La population sans double compte** : population totale sans les SDF, les personnes vivant dans les collectivités de la commune, les militaires et élèves internes dont le lieu de résidence personnelle est dans une autre commune.

*****L'INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Evolution de la population par tranches d'âges entre 1982 et 1999



Un nombre de logements qui a plus que doublé depuis 1968

Alors que la population cadurcienne est relativement stable depuis une trentaine d'années, le nombre de logements a crû considérablement à cause, notamment, de l'évolution des modes de vie qui ont amené les différentes générations vers plus d'autonomie.

Années	1968	1975	1982	1990	1999
Evolution de la population (sans double compte)	19 128	20 226	19 707	19 735	20 003
Evolution du nombre de logements	6 910	8 153	9 057	10 219	10 976

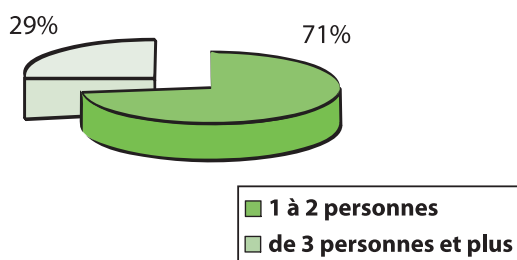
Le parc de logements actuel est composé de :

(source **INSEE***** 1999)

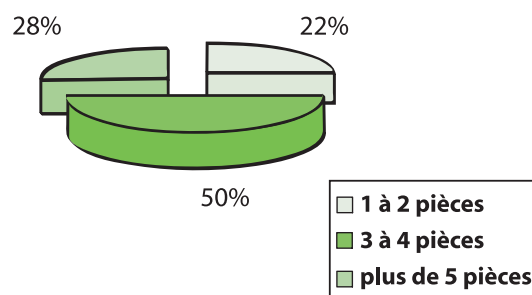
- 85.4% de résidences principales,
- 5.7% de résidences secondaires et logements occupés
- 8.9% de logements vacants

Aujourd'hui, environ 70% des ménages sur Cahors comprennent 1 ou 2 personnes. Si l'on observe le nombre des différents types de logements, il est aisé de constater que les logements sur Cahors sont sous-occupés. Ce phénomène montre que l'offre doit évoluer pour permettre de répondre aux demandes variées.

Répartition de la population par type de ménages en 1999



Répartition des logements selon leur nombre de pièces en 1999



Le logement social concentré à Cahors

78% des logements H.L.M. de l'aire urbaine sont concentrés dans la ville-centre.

La loi S.R.U. impose aux agglomérations de plus de 50 000 habitants d'avoir au moins 20% de logements sociaux. Cahors n'est pas concernée par ce quota. Toutefois, les politiques successives en matière de logements ont permis d'atteindre un taux de 22% de logements sociaux.

Le programme local de l'habitat élaboré par la Communauté de Communes du Pays de Cahors et validé par le Conseil Départemental de l'habitat en 1998, a établi qu'il convenait de réduire la production de logements H.L.M. sur Cahors (très importante de 1990 à 1999), notamment collectifs et de privilégier la réalisation d'opérations pavillonnaires sur le reste du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Cahors.

Un des principes de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) :

“Eviter l'étalement de l'urbanisation et recentrer la fonction d'habiter dans les centres-villes.”

La Municipalité vous convie à participer à la **seconde réunion publique** qui aura lieu **jeudi 8 janvier 2004 à 18H 30** au Centre de Congrès Clément-Marot – Place Bessières – Salle de Conférence, au cours de laquelle nous pourrons échanger sur ces thèmes de **la population et de l'habitat**.

Ce questionnaire vous permettra de nous faire connaître votre avis sur l'évolution de la population à Cahors et sur les effets des politiques menées en matière d'habitat.

1 - Selon vous, la tendance au vieillissement de la population sur la commune de Cahors est-elle une fatalité ?

- oui non

Si non, quels sont les éléments qui pourraient amener à un rajeunissement de la population ? *(plusieurs réponses possibles)*

- Créer de nouveaux emplois et donc attirer de nouveaux habitants
- Donner une image encore plus moderne de la Ville de Cahors
- Développer les pôles universitaires
- Une offre en logements plus adaptée
- Autres,

2 - POUR CEUX QUI VIVENT EN DEHORS DU CENTRE-VILLE :

Pensez vous qu'un jour vous viendrez vivre en centre-ville ?

- oui non

Si oui, pour quelles raisons ? *(plusieurs réponses possibles)*

- L'attrait des activités culturelles, des animations (présence de cafés, restaurants, ..), des activités sportives et de loisirs
- L'accès facilité aux services de proximité (commerces, services publics, équipements scolaires, ...)
- La perte de mobilité due à l'âge
- La diminution de vos déplacements en voiture
- Autres,

Si non, pourquoi ? *(plusieurs réponses possibles)*

- La pollution urbaine
- Le manque de stationnement privé pour les résidents
- L'insécurité
- La saleté des rues
- Le peu de valorisation des espaces publics
- Une offre en logements peu adaptée à mes attentes

Précisez :

.....
.....

- Autres,.....
.....

3 - POUR CEUX QUI VIVENT EN CENTRE-VILLE, Quels sont les changements auxquels vous aspirez ?

(plusieurs réponses possibles)

- Une diminution de la présence des voitures dans certains espaces à vocation plutôt piétonne
- La mise en valeur de certains espaces publics
- Une facilité d'accès et de stationnement pour les résidents dans le centre-ville
- Des logements de meilleure qualité
- Autres,

Avez-vous déjà envisager d'aller vivre en dehors du centre-ville ?

- oui non

Si oui, pour quelles raisons et pour quelle autre destination ?

.....

4 - Considérez-vous qu'il est nécessaire que de nouveaux programmes immobiliers soient initiés dans la boucle pour conforter l'offre en logements ?

- oui non

5 - 22% des logements de Cahors sont des logements sociaux conformément aux orientations nationales en matière de diversité du logement. Selon vous, faut-il néanmoins continuer à construire du logement social sur la commune de Cahors ?

- oui non

Si oui, sous quelles formes ?

- en habitat individuel en collectif

6 - Faut-il envisager de démolir, tout ou partie, des grands ensembles dégradés de logements sociaux (barres HLM) en vue de les reconstruire comme cela se pratique dans certaines grandes villes ?

- oui non

Merci de votre participation - Vos réponses sont à retourner avant le 2 janvier 2004 :

• par simple courrier :

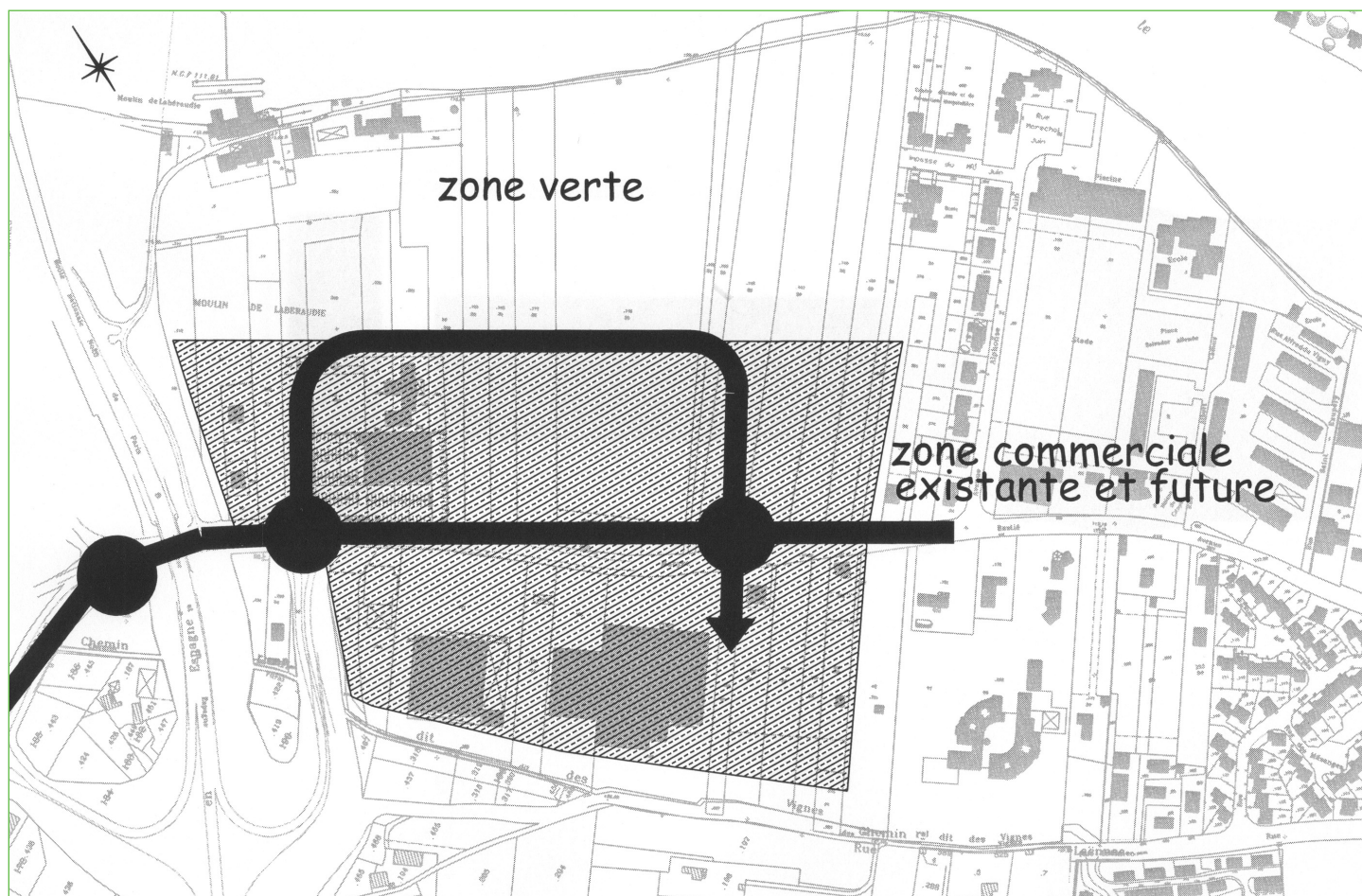
Hôtel Administratif Wilson - Direction de l'Urbanisme

• une urne est également à votre disposition à l'accueil de l'Hôtel Administratif Wilson (Rez-de-chaussée).

La future Zone d'Activités Commerciales de la Plaine de Labéraudie

La Communauté de Communes du Pays de Cahors souhaite créer une Zone d'Activités Commerciales. A cet effet, la commune de Cahors qui gère l'affectation de l'usage et de l'occupation des sols, doit adapter son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) grâce à une procédure dite de "révision simplifiée" (loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003). Cette procédure doit être menée parallèlement à celle de révision générale du P.O.S. engagée au mois de septembre 2002 qui aboutira, d'ici quelques mois, à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Une zone stratégique pour le développement économique de Cahors



La Communauté de Communes du Pays de Cahors envisage d'aménager une superficie d'environ 26 hectares.

Les objectifs du projet

Ce projet d'aménagement et d'extension de la **Zone d'Activités Commerciales Plaine de Labéraudie** a pour finalité de répondre aux demandes d'implantations d'enseignes nationales qui ne peuvent être satisfaites en raison de la réglementation des droits des sols, et qui, de ce fait, recherchent à s'installer dans d'autres agglomérations. Le secteur de la Plaine de Labéraudie renferme des disponibilités foncières qui pourraient permettre l'accueil de commerces de périphérie dont Cahors manque aujourd'hui. Ces derniers seront complémentaires de ceux du centre-ville et généreront des emplois. Ainsi, la Communauté de Communes du Pays de Cahors, compétente en matière de développement économique, souhaite engager ce projet présentant un caractère d'intérêt général. Sa volonté est d'aménager une zone de qualité, dans ce secteur d'entrée de ville, afin de garantir son attractivité. Elle a donc pour objectifs :

- **d'anticiper** le développement de ce secteur en déterminant des principes d'aménagement garants de la qualité des paysages, par une organisation réfléchie des futures implantations d'entreprises.
- **d'intégrer** ce projet aux fonctionnements des quartiers alentours.
- **d'assurer** une meilleure accessibilité à la zone d'activités existante et à venir.
- **de renforcer** la sécurité des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

En outre, l'aménagement de la future zone commerciale sera l'occasion de créer un espace vert tourné vers le Lot et ouvert à tous.

SES ATOUTS

- Son positionnement près d'un accès à la déviation de Cahors est un atout important pour attirer les porteurs de projets.
- Un quartier où la mixité d'activités est bien représentée.
- Une réserve foncière importante à proximité du centre-ville.
- Des terrains au relief limité permettant l'implantation de grandes surfaces, de bâtiments (économique, tertiaire).

LES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE

- Des accès au domaine public nombreux et dangereux, sources d'accidents, qui nécessitent des aménagements.
- Une qualité paysagère et architecturale médiocre nuisible à l'image de Cahors, qu'il faudra améliorer.
- Des contraintes fortes liées à la proximité du Lot et aux risques de crues, à intégrer.

Une adaptation nécessaire du P.O.S.

Le périmètre concerné par le projet est soumis à des zonages du P.O.S. actuel qui autorisent, de façon quasi-exclusive, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif ou de bâtiments publics. De ce fait, tout développement économique est proscrit en l'état actuel de la réglementation.

Ce document d'urbanisme est en cours de "révision générale", sa transformation en Plan Local d'Urbanisme s'étale sur plusieurs mois encore. Dans un souci d'accélérer la faisabilité de ce projet d'intérêt économique, il est, dès à présent, nécessaire de procéder à une révision simplifiée de la Plaine de Labéraudie.

Les modalités de concertation autour de ce projet

La Municipalité convie chacun à participer à **une réunion publique pour débattre des principes d'aménagement de cette future Zone d'Activités Commerciales dans la ville et recueillir ainsi vos avis. Celle-ci aura lieu le lundi 8 décembre 2003 à 18h 30, au Centre de Congrès Clément-Marot, salle de conférence, place Bessières.**

En outre, **une exposition** est actuellement présentée à l'Hôtel Administratif Wilson, direction de l'Urbanisme, 2^{ème} étage, où un registre est à votre disposition pour recueillir vos observations.