

Séance du 18 décembre 2025 à 19 heures

Le dix-huit décembre deux mille vingt-cinq, le Conseil communautaire du Grand Cahors, régulièrement convoqué, s'est réuni à 19h à la Salle des fêtes de la Commune de Labastide-Marnhac, sous la Présidence de Jean-Luc MARX, Président.

Etaient présents les membres suivants : (40)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal), Mme WARTEL Catherine (Arcambal), M. MOLESIN Jean-Pierre (Bellefont - La Rauze), M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), M. RAFFY Gilles (Bouziès), M. MARX Jean-Luc (Cahors), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (Cahors), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. DELPECH Bernard (Cahors), Mme BONNET Catherine (Cahors), Mme BOUIX Catherine (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors), M. LORIN Thierry (Cahors), Mme CISSE-LESCURE Cécile (Cahors), M. LIARD Olivier (Catus), Mme LANES Bénédicte (Douelle), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), M. MOUGEOT Jean-Paul (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjoul), M. MARRE Denis (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (Saint-Cirq-Lapopie), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Géry – Vers), M. BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille), M. TEYSSERE Patrick (Tour de Faure), M. LAVAU Pascal (Trespoux-Rassiels).

Retard : (1)

M. RACHI Abel (Cahors).

Titulaires absents ou excusés : (24)

Mme DALBERA Marie (Bellefont – La Rauze), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. PACAUD Denis (Cahors), Mme DEL VITTO Aurore (Cahors), M. VACANDARE Johann (Cahors), M. IRAGNES Gérard (Cahors), Mme EYMES Isabelle (Cahors), M. VAZ Victor (Catus), M. PEYRUS Guy (Cieurac), M. CAZABONNE Christian (Crayssac), M. TREIL Jean (Douelle), M. CANTO Pierre (Espère), Mme VALADE Anne-Rose (Espère), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), M. PONS Stéphane (Mechmont), M. DIZENGREMEL Ludovic (Mercuès), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. BASCOUL Serge (St Géry-Vers), M. CORNIOT Pascal (St Médard).

Titulaires excusés ayant donné procuration : (7)

Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors) - procuration à M. CAROFF (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors) - procuration à M. TESTA (Cahors), M. TILLOU José (Caillac) - procuration à Mme LANES (Douelle), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane) - procuration à Mme DESSERTAINE (Nuzéjoul), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert) – procuration à M. MOLINIE (Gigouzac), Mme

VANBESIEN Joëlle (Le Montat) – procuration à M. MOUGEOT (Le Montat), Mme Christelle MAZEYRIE (Trespoux-Rassiels) - procuration à M. LAVAU (Trespoux-Rassiels).

Secrétaire de séance : M. MUNTE Serge

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Direction Générale des Services

Objet : Projet Partenarial d'Aménagement de l'entrée sud de Cahors : approbation des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique, de constitution de servitude d'utilité publique dite MAPTAM, d'enquête parcellaire avant saisine de Madame la Préfète et celui d'Autorisation Environnementale pour le projet d'aménagement hydraulique et urbain de l'entrée sud de Cahors avant dépôt pour instruction

A été adoptée à l'unanimité

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND CAHORS**

Séance du 18 décembre 2025
Rapporteur : Jean-Luc MARX

Direction Générale des Services

Objet : Projet Partenarial d'Aménagement de l'entrée sud de Cahors : approbation des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique, de constitution de servitude d'utilité publique dite MAPTAM, d'enquête parcellaire avant saisine de Madame la Préfète et celui d'Autorisation Environnementale pour le projet d'aménagement hydraulique et urbain de l'entrée sud de Cahors avant dépôt pour instruction

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-2 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.181-1, L.121-15-1 et R.181 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.122-1 et suivants, R.112-4, R.131-3 relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête publique ainsi que les articles L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire ;

Vu le Code de l'environnement et notamment son article L.566-12-2 relatif aux Servitudes d'Utilité Publique afférentes à la compétence GEMAPI ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et notamment ses compétences obligatoires "aménagement de l'espace communautaire", "développement économique" et "gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations" (GEMAPI) ;

Vu le SCOT de Cahors et du Sud du Lot, approuvé le 21 juin 2018 par le Syndicat mixte du SCOT de Cahors et sud du Lot ;

Vu la délibération n° 22 du Conseil communautaire du 11 mars 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire du Grand Cahors ;

Vu la délibération n° 5 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 7 juillet 2022 approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de l'entrée sud de Cahors ;
Vu la délibération n° 20 du Conseil communautaire du 19 décembre 2024 approuvant la qualification de l'opération d'aménagement de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) ;

Vu la délibération n° 32 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 18 décembre 2025 validant les principaux éléments constitutifs des études de projet de maîtrise d'œuvre hydraulique à des fins de dépôt des dossiers réglementaires sur l'entrée sud de Cahors ;

Vu la délibération n° 33 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 18 décembre 2025 validant les grandes orientations du projet urbain de l'entrée sud de Cahors ;

Vu la délibération n° 34 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 18 décembre 2025 validant le bilan de la concertation ;

Vu la convention pré-opérationnelle conclue avec l'EPF d'Occitanie le 14 novembre 2022, et les statuts de cet établissement.

Mesdames, Messieurs,

Le quartier de l'entrée sud de Cahors, qui affiche un aménagement classique d'entrée de ville à dominante commerciale, est exposé aux crues à cinétique rapide du ruisseau Lacoste (et son affluent le Bartasse). Dans les trente dernières années, deux crues majeures ont été recensées :

- celle du 10 janvier 1996 - la plus importante connue sur le secteur, qualifiée de crue trentennale à cinquantennale. Trente commerces et vingt-cinq habitations furent touchés et les deux giratoires très fortement endommagés.

- celle du 10 juin 2010, d'un débit moindre, et qualifiée de crue décennale, ayant principalement entraîné des dégâts au sein des concessions automobiles.

Cette vulnérabilité s'est traduite par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) instauré en 2004, qui aujourd'hui, complique les mutations du bâti de l'entrée sud de la ville de Cahors en gelant toute évolution autre que cosmétique (reprise de façade ou de toiture).

On dénombre aujourd'hui une présence grandissante de friches commerciales et résidentielles, avec un risque important de paupérisation, de vacance de locaux, et le maintien, voire l'aggravation, de la vulnérabilité des biens et personnes face aux inondations.

Afin de résoudre la difficile équation entre la protection contre les inondations, la requalification de l'entrée de ville et le renouvellement de l'appareil commercial, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a signé le 8 juillet 2022 le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de l'entrée sud de Cahors avec l'Etat, les communes de Cahors, Le Montat et Labastide-Marnhac, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Etablissement Public Territorial du Bassin du Lot et l'Agence de l'eau Adour-Garonne.

Pour rappel, le PPA répond à trois ambitions complémentaires :

1. Assurer la sécurité des biens et des personnes, en diminuant les risques d'inondation, en agissant sur la vulnérabilité du bâti et en assurant une bonne qualité de l'eau ;
2. Permettre le renouvellement urbain du linéaire, à travers la requalification de l'entrée de ville, en écho au renouvellement commercial de la zone ;

3. Œuvrer à la renaturation de l'entrée de ville.

Le projet de réaménagement de l'entrée de ville sud de Cahors consiste dès lors à repenser le modèle urbain et économique d'une zone d'activités commerciales vieillissante en faisant d'un risque majeur d'inondation une opportunité de requalification urbaine, pour un quartier moins vulnérable et plus résilient.

Les 12 actions qui composent le PPA de préfiguration dans toutes ses dimensions (hydraulique, urbain, foncier...) ont permis de préciser le projet de réaménagement du quartier.

Le projet - qui a reçu l'approbation du Conseil communautaire par délibérations de ce jour tant sur le volet hydraulique que sur le volet urbain - s'intègre dans une procédure globale d'enquête publique qui emportera enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) sur les aspects hydraulique et urbain, enquête au titre de la demande d'autorisation environnementale (AEn), enquête parcellaire s'agissant du volet hydraulique et de l'ilot opérationnel Pôle commercial majeur, dit ilot Carrefour ; et instauration d'une servitude d'utilité publique dite MAPTAM.

Le projet nécessite un certain nombre d'acquisitions foncières. Une phase amiable a été engagée dès 2011, et poursuivie à travers différentes actions (ateliers de médiation, envoi de courriers, invitation à des réunions en bilatérale...). Afin de mener à bien le projet, il apparaît indispensable qu'il soit reconnu d'utilité publique, dans le but d'acquérir les terrains manquants par voie d'expropriation si nécessaire.

En application de la convention pré-opérationnelle du 14 novembre 2022 approuvée par le Préfet de Région le 15 novembre 2022, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie agit pour le compte du Grand Cahors. Conformément aux articles L.321-1 et L.321-1-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF est compétent pour réaliser les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet. L'article L.321-4 lui permet également, dans les conditions prévues par la loi, d'exercer les droits de préemption, de priorité et d'expropriation requis pour la réalisation de l'opération. Le cas échéant, l'EPF pourra donc se substituer au Grand Cahors pour la mise en œuvre de ces prérogatives.

La sécurisation durable de la zone est un enjeu principal du projet, devenu une nécessité et une urgence incontestées ; la prospective climatique soulignant un risque accru de ce type de phénomène de pluies extrêmes à l'avenir.

La sécurisation vise donc à protéger, de manière durable et efficace, les biens et les personnes contre de futures inondations, en réduisant la vulnérabilité du secteur.

Le projet permettra de supprimer le risque de pertes humaines lié aux crues à cinétique rapide, le risque de pertes financières des entreprises, le risque de pertes d'emplois pour ces dernières qui peinent à évoluer du fait du contexte réglementaire et foncier actuel (restrictions imposées par le PPRI, vieillissement des bâtis, inondations...).

Le projet pose par ailleurs le socle de reconfiguration de l'espace urbain et commercial, en transformant une zone perçue comme dangereuse et inesthétique en un espace attractif et

fonctionnel. Le déclin du quartier (fermeture de commerces, présence de nombreuses friches...) revêt des impacts significatifs, tant sur le profil urbain de l'entrée de ville, sur l'attractivité commerciale (évasion des personnes captives de la zone de chalandise vers des zones commerciales plus lointaines), que sur les emplois (tendance à la baisse du nombre d'emplois sur le secteur du fait des fermetures récentes).

En somme, sécuriser le quartier est un impératif pour protéger les personnes et les biens, favoriser le développement économique, améliorer la qualité de vie, et valoriser le patrimoine naturel et urbain de Cahors.

La requalification de l'entrée sud de Cahors s'impose dès lors comme une opération d'utilité publique majeure : elle offre une réponse globale aux enjeux économiques, sociaux, urbains, et garantit une mise en cohérence durable des fonctions urbaines dans un secteur stratégique pour l'avenir du territoire.

Les impacts du projet ont par ailleurs fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre du Dossier d'Autorisation Environnementale (milieu physique, milieu naturel, milieu humain, cadre de vie, patrimoine et paysage). S'agissant d'une zone aujourd'hui très anthropisée et fortement dégradée, il apparaît que le projet de recomposition ne pourra qu'améliorer la situation, à travers les grands principes suivants : zéro artificialisation nette (voire diminution des surfaces artificialisées), renaturation de parcelles, gestion vertueuse des eaux pluviales, apaisement des circulations, etc.

Enfin, le dossier comprend les pièces du dossier d'enquête publique en lien avec la servitude dite MAPTAM, servitude fondée sur l'article L.566-12-2 du Code de l'environnement qui permet :

- D'assurer la conservation des ouvrages existants construits en vue de prévenir les inondations ;
- De réaliser des ouvrages complémentaires ;
- De maintenir ces ouvrages ou les aménagements effectués en bon état de fonctionnement
- D'entretenir les berges ;
- D'identifier les parcelles qui seront également grevées d'une servitude d'accès aux ouvrages ;

Les parcelles impactées par cette demande de servitude d'utilité publique sont définies au plan et à l'état parcellaire joints au dossier d'enquête publique.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- a- D'approuver le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- b- D'approuver les dossiers d'enquête publique préalable à la DUP et d'enquête parcellaire (dossiers ci-joints) ;

- c- D'indiquer dans le dossier que le bénéficiaire de la DUP sera la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et que, conformément aux dispositions applicables, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie pourra être substitué au Grand Cahors pour la réalisation des acquisitions nécessaires ;
- d- D'approuver le dossier de demande d'Autorisation Environnementale et son dépôt sur la plateforme ;
- e- D'autoriser Monsieur le Président à saisir Madame la Préfète afin de soumettre l'enquête préalable à cette DUP, l'enquête parcellaire et l'enquête pour l'autorisation environnementale en une enquête publique unique ;
- f- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à apporter aux dossiers toutes les modifications et/ou compléments susceptibles d'intervenir en cours d'instruction et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet,
- g- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les documents et actes nécessaires à la mise en œuvre de ces procédures,
- h- De préciser que les dépenses liées à la mise en place de ces procédures sont bien prévues à l'Autorisation de Programme.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme.

Le secrétaire,



Serge MUNTE



Le Président,



Jean-Luc MARX