



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis

**sur le projet de renouvellement urbain et recalibrage hydraulique
de l'entrée sud de la commune de Cahors (46)**

N°saisine : 014291/GUNENV

Date : 23 avril 2026

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 25/02/2026 , l'autorité environnementale est saisie pour avis par la préfecture du Lot sur le **projet de renouvellement urbain et recalibrage hydraulique sur la commune de Cahors**.

Le dossier comprend une étude d'impact datée de décembre 2025 et l'ensemble des pièces du dossier d'autorisation environnementale.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio conférence du 23 avril 2026 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par Philippe CHAMARET, Yves GOUISSET, Jean-Michel SALLES, , Stéphane PELAT, Éric TANAYS, Florent TARRISSE et Annie VIU.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé (ARS) Occitanie. La saisine comprend les contributions de l'office français de la biodiversité (OFB) et de la direction régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement (DREAL) Occitanie (espèces protégées, risques naturels et unité inter-départementale Tarn-et-Garonne-Lot).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Il est également publié sur le portail de l'autorité environnementale¹ et sur le site internet de la préfecture du Lot, autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

SYNTHÈSE

La communauté d'agglomération du Grand Cahors projette de réaménager l'entrée sud de l'agglomération sur une superficie totale d'environ 40 ha. Il s'agit d'un projet de développement urbain prenant en compte le risque inondation. Il inclut des travaux d'aménagements hydrauliques entre le giratoire de la Beyne et le giratoire du Roc de l'Agasse ainsi qu'un programme de renouvellement urbain sur la commune de Cahors (46).

Des modélisations hydrauliques ont été conduites pour simuler les crues en situation actuelle et en situation future, pour différentes occurrences. Ces modélisations illustrent les incidences positives du projet qui réduit la vulnérabilité du territoire au risque inondation. Les conséquences du changement climatique (événements extrêmes plus fréquents et plus intenses) ont été prises en compte par des simulations réalisées pour des pluies de retour 500 ans. En revanche, ces simulations ne prennent pas en compte les débordements en aval des aménagements. Des compléments sont attendus pour démontrer l'efficacité des aménagements face à l'aggravation déjà constatée et projetée de la fréquence et de l'intensité des crues.

Le projet est implanté dans le périmètre de protection rapprochée de la Fontaine des Chartreux qui est utilisée pour l'alimentation en eau potable de la commune de Cahors. Les enjeux en termes de protection de la qualité de cette masse d'eau sont forts. La MRAe considère que l'ensemble des mesures de réduction proposées pour préserver la qualité de la ressource en eau est pertinent. En revanche, elle note que la préconisation de l'hydrogéologue, d'un suivi hydrogéologique en phase chantier n'est pas retenue. La MRAe recommande de compléter les mesures de chantier prises pour la préservation de la qualité des eaux souterraines par la définition de procédures et le contrôle de leur mise en œuvre effective.

La MRAe recommande de compléter le projet par une recomposition du réseau de collecte des eaux usées de manière à sortir le collecteur du lit du ruisseau de Lacoste pour annuler le risque de pollution de l'aquifère de la Fontaine des Chartreux dont l'exploitation alimente une part importante des habitants du Lot.

En matière de biodiversité, les enjeux sont majoritairement faibles à modérés compte tenu de l'implantation du projet dans un secteur anthropisé et urbanisé. Des compléments sont attendus pour justifier une absence d'impact sur les espèces des milieux bâtis (avifaune et chiroptères). Les modalités de gestion, en phase exploitation, des espèces exotiques envahissantes de flore doivent être précisées.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

La communauté d'agglomération du grand Cahors propose un projet visant à réaménager l'entrée sud de l'agglomération sur une superficie totale d'environ 40 ha (cf. figure 1).



Figure 1 : localisation du projet et des aires d'étude (source : étude d'impact)

Actuellement, ce secteur est majoritairement constitué de commerces et d'entrepôts situés de part et d'autre de la route départementale 820. Il est soumis au risque inondation par débordement du ruisseau du Lacoste, affluent en rive gauche du Lot (ruisseau issu d'un bassin versant karstique sujet à des crues intenses et rapides). Deux inondations, en janvier 1996 et en juin 2010, ont montré la forte vulnérabilité du secteur. Le projet intègre les volets de prévention des risques inondation et du développement urbain. Il inclut des travaux d'aménagements hydrauliques entre le giratoire de la Beyne et le giratoire du Roc de l'Agasse ainsi qu'un programme de renouvellement urbain.

Le calendrier comporte deux phases :

- phase 1 (2025-2028) : recalibrage du Lacoste, sécurisation hydraulique, premiers réaménagements de voirie (RD820), premières opérations de recomposition commerciale ;
- phase 2 (2028-2035) : poursuite des aménagements du boulevard urbain, aménagements paysagers, consolidation de l'offre tertiaire et de loisirs.

Le principal objectif des aménagements hydrauliques est d'assurer la mise hors d'eau de la RD820 en cas de crue de fréquence centennale du Lacoste tout en n'aggravant pas la vulnérabilité des secteurs à l'aval. Le projet consiste à augmenter la capacité hydraulique du lit du Lacoste par (cf. figure 2) :

- la création d'un canal de décharge en extrémité amont, parallèlement au lit actuel du Lacoste en rive gauche sur 400 m environ. Sa pente moyenne est de 0,8 % et sa largeur en pied est variable entre 6,5 à 10 m. Son dimensionnement est prévu pour un débit de $65 \text{ m}^3/\text{s}$;

- le recalibrage du lit actuel du Lacoste sur une longueur de 1 000 m environ entre le point de confluence avec le canal de décharge amont et le giratoire de la Beyne. La largeur du nouveau lit varie entre 20 à 35 m et est doté d'une banquette (permettant de distinguer un lit ordinaire d'un lit mobilisé en crue uniquement). Son dimensionnement est prévu pour un débit de 85 m³/s ;
- la création d'une zone d'expansion de crue en lieu et place de l'entrepôt BUT qui sera démoli à moyen terme ;
- la création ou le prolongement de sept dispositifs de fermeture ponctuels (type mur ou ouvrages assimilés) permettant de supprimer les débordements résiduels ;
- la suppression d'obstacles ponctuels aux écoulements de type ouvrages de franchissement (sept ouvrages) et la création de six ouvrages d'art.



Figure 2 : ouvrages hydrauliques inclus dans le projet (source : étude d'impact)

Un aménagement végétal est proposé et vise à créer de nouveaux écosystèmes associés au nouveau lit du cours d'eau, sous forme d'une mosaïque de milieux (milieux rupestres, ripisylves et haies arborées,

bosquets d'arbres, massifs arbustifs, pierriers, prairies...). Les essences plantées sont locales et multi strates.

Une opération de renouvellement urbain (ORU) est proposée avec un objectif de « *redynamisation et mutation commerciale sur le secteur de l'entrée Sud, caractérisée par la présence de friches commerciales, le vieillissement du bâti professionnel et résidentiel et le manque d'harmonie architecturale, donnant au lieu un aspect qui contraste fortement avec l'image de l'agglomération cadurcienne, réputée pour son patrimoine exceptionnel* ». L'opération inclut des démolitions (cf. figure 3), des constructions neuves, des changements de destination ou d'usage, des adaptations du bâti...



Figure 3 : cartographie des démolitions (source : étude d'impact)

Le projet urbain est aujourd'hui au stade de plan guide. Les aménagements seront détaillés au fur et à mesure des études de conception du projet. Toutefois, les grands principes sont précisés :

- toute augmentation de l'emprise au sol est interdite (sauf justification technique avérée) ;
- le réaménagement de la zone est prévu sans augmenter la surface imperméabilisée actuelle. De plus, les aménagements prévus visent à privilégier la désimperméabilisation des sols ;
- les opérations contribuent à l'amélioration des trames vertes et bleues via des aménagements paysagers ;
- le projet permet une requalification du bâti existant, avec la rénovation ou le remplacement de constructions vieillissantes par des bâtiments plus performants énergétiquement et mieux intégrés architecturalement.

L'ORU intègre un volet paysager (surfaces des espaces publics végétalisés augmentée de 30 % par rapport à l'existant) et veut faire évoluer l'offre de mobilité (requalification des voiries, création de liaisons piétonnes et cyclables continues, proposition d'une offre de transports en commun).

1.2 Cadre juridique

Le dossier présenté est déposé dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale qui intègre une autorisation au titre de la loi sur l'eau pour les rubriques IOTA de l'article R. 214-1 du code de l'environnement : 3120 (modification du profil en eau), 3140 (consolidation ou protection des berges), 3260 (système d'endiguement).

Le projet inclut également une déclaration d'utilité publique (DUP).

Le projet est soumis à étude d'impact conformément à la rubrique 39b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha).

1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la prise en compte de l'augmentation du risque inondation dans un contexte de changement climatique ;
- la préservation de la qualité des ressources en eau ;
- la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

Sur la forme, le contenu de l'étude d'impact est complet et clair. Il procède à une description compréhensible du contexte local, des principaux enjeux environnementaux et des impacts potentiels. Sur le fond, les expertises spécifiques sont menées de manière rigoureuse. Les effets cumulés du projet avec les autres projets d'aménagement du cours d'eau du Bartassec (affluent du Lacoste) sont correctement appréhendés. L'étude d'impact présente toutefois quelques insuffisances et doit être complétée par les éléments décrits dans la suite de cet avis.

La MRAe note que l'étude d'impact porte sur l'ensemble du périmètre des travaux qui incluent les aménagements hydrauliques et les opérations de renouvellement urbain en cohérence avec le contenu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement qui précise que « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences soient évaluées dans leur globalité* ». Elle note que certaines opérations d'aménagement urbain ne sont pas complètement définies au moment de la saisine. Le dossier précise que le renouvellement urbain a pour objectif d'améliorer la situation actuelle et ne conduit pas à des impacts notables au-delà de ceux déjà identifiés dans l'étude d'impact. La MRAe rappelle toutefois qu'en cas d'évolutions importantes du projet qui induisent des impacts environnementaux et des mesures d'atténuation supplémentaires, le porteur de projet devra procéder à une actualisation de l'étude d'impact avant la réalisation des constructions tel que le prévoit l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

En application de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage.

L'étude d'impact comporte une justification du projet (chapitre 2 à partir de la page 25) sur la base des précédentes crues observées qui ont causé des dégâts importants. Un scénario visant à créer des zones d'expansion des crues en amont du site du projet a été étudié (sept sites envisagés). Ces sept

sites permettent d'intercepter 76 000 m³ sur une surface de 7 ha (réduction de la pointe de crue de 10 m³/s pour un débit de crue de 85 m³/s). L'étude d'impact conclut à des gains hydrauliques trop faibles qui ne permettent pas d'assurer des niveaux de protection contre les crues suffisants au niveau de l'entrée Sud de Cahors. Ce scénario a été écarté, néanmoins la MRAe considère que leur maintien devrait faire l'objet d'une analyse.

Sur la zone du projet, le dossier comporte une analyse de nombreuses variantes à l'aide d'un modèle hydraulique. La variante retenue correspond à un ensemble de travaux aux caractéristiques technico-économiques réalistes, qui permet de pallier les débordements du ruisseau du Lacoste. Des variantes dans le séquençage des travaux sont également étudiées. La variante retenue est celle qui limite les effets d'une crue qui surviendrait pendant la phase travaux. La MRAe considère que l'analyse des variantes a été conduite de manière rigoureuse.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Prise en compte du risque inondation dans un contexte de changement climatique

Le projet concerne le ruisseau du Lacoste qui est un affluent du Lot au sud de la ville de Cahors. Au sein de la zone d'étude, il converge en amont de la zone commerciale avec le ruisseau du Bartassec et avec la Combe au nord de la zone d'étude. Il est à sec la plus grande partie de l'année mais le ruisseau est soumis, lors d'évènements pluvieux importants, à des crues intenses et rapides consécutives à la mise en charge de la nappe karstique avec apparition d'émergences et un apport important du ruissellement superficiel du fait de l'ampleur des zones imperméabilisées.

À partir des années 1960, la ville de Cahors s'est développée vers le sud le long de la RN20 (aujourd'hui RD820) et dans la vallée du Lacoste. Dans cette vallée étroite, des activités commerciales se sont installées, sans anticiper les risques de débordement du cours d'eau. Deux crues majeures ont été recensées en 1996 et 2010 (crues trentennales à cinquantiennales). Le dimensionnement actuel du lit du ruisseau de Lacoste est insuffisant pour absorber des épisodes de crue de débit supérieur à 30 m³/s (crue décennale). Les différents bâtis et obstacles hydrauliques au sein de la zone commerciale, où le ruisseau est en plusieurs endroits busé sous des parking, des voiries voire des bâtiments, contraignent fortement les écoulements et sont à l'origine de pertes de charges et d'embâcles.

La zone d'étude est localisée au sein du territoire à risque important d'inondation (TRI) du bassin de Cahors. La commune de Cahors dispose d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2004. L'aire d'étude est comprise en majeure partie au sein du zonage rouge de ce PPRI.

L'hydraulique du Lacoste a été modélisée en s'appuyant sur les données des PPRI et sur des études existantes. L'emprise du modèle inclut des zones qui ne sont pas concernées par les travaux :

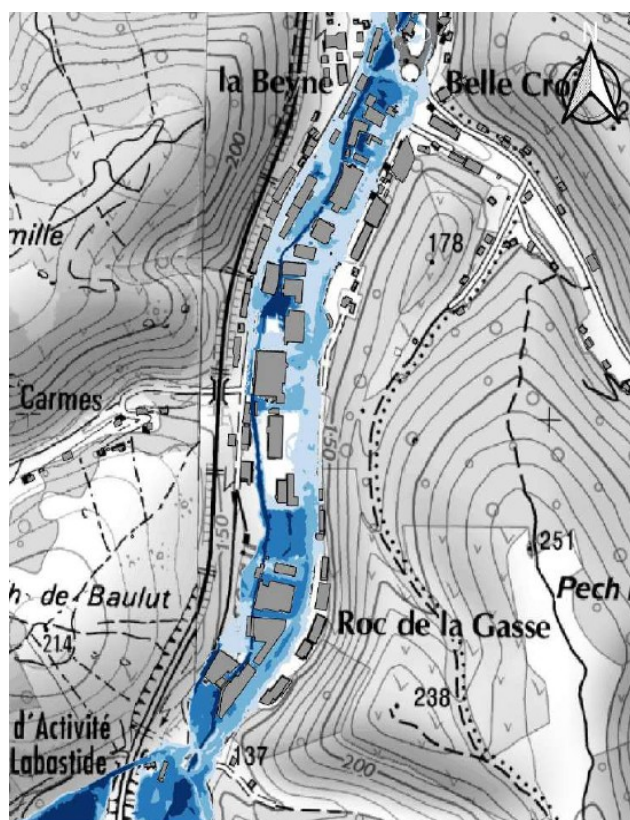
- le Lacoste et le Bartassec en amont du giratoire du Roc de l'Agasse ;
- la Combe à l'aval immédiat du giratoire de la Beyne ;
- le Lacoste en aval du giratoire de la Beyne jusqu'à sa confluence avec le Lot.

La MRAe note favorablement la réalisation de modélisations quantitatives à une échelle plus large que l'emprise des travaux, qui permettent de prendre en compte les conséquences des aménagements sur les débordements amont ou aval.

Une modélisation de l'état initial a été réalisée pour la crue centennale (100 m³/s). Elle prend en compte les apports du Lacoste au sud (51 m³/s), du Bartassec à l'ouest (34 m³/s) et de la Combe au nord (15 m³/s). Les simulations montrent des débordements généralisés y compris sur la RD 820 avec des hauteurs d'eau qui dépassent 1 m dans certains secteurs (cf. figure 4).

Une modélisation a été conduite en situation future prenant en compte les aménagements² du projet pour plusieurs scénarios (crues d'occurrences 10, 50, 100 et 500 ans). Les résultats montrent des incidences positives du projet en réduisant la vulnérabilité du territoire au risque inondation (cf. figure 4). Le projet hydraulique permet :

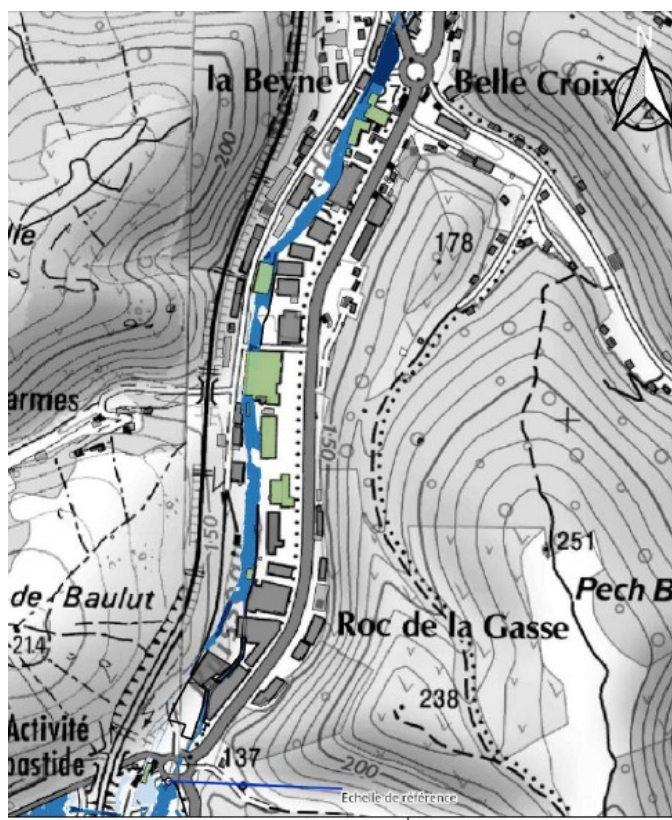
- d'assurer la mise hors d'eau de la RD 820 en cas de crue de fréquence centennale ;
- d'assurer la mise hors d'eau des zones à enjeu (zones bâties) en cas de crue de période de retour 25 ans ;
- de limiter l'aléa résiduel à un niveau faible au droit des zones à enjeu en cas de crue de fréquence centennale (l'aléa faible est défini par des hauteurs d'eau inférieures à 0,5 m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,25 m/s) ;
- de ne pas aggraver l'aléa hydraulique résiduel à l'aval par rapport à la situation actuelle.



Etude de dangers du système d'endiguement de l'entrée sud de Cahors

Etat actuel pour un événement Q100		
Affaire n°4373002	Source : Modèle 2D - ISL	ARTELIA
Echelle 1/6000	Dessinateur : GAr	Contrôle : ACB
03/2025		

Légende	
Hauteur d'eau maximale (m)	
< 0,5 m	
0,5 à 1,0 m	
1,0 à 2,0 m	
> 2,0 m	
Système d'endiguement	



Etude de dangers du système d'endiguement de l'entrée sud de Cahors

Scénario 1 pour un événement Q100 - 138,6 m NGF à l'échelle de référence		
Affaire n°4373002	Source : Modèle 2D - ISL	ARTELIA
Echelle 1/6000	Dessinateur : GAr	Contrôle : ACB
06/2025		

Légende	
Hauteur d'eau maximale (m)	
< 0,5 m	
0,5 à 1,0 m	
1,0 à 2,0 m	
> 2,0 m	
Système d'endiguement	
	Bâtiment détruit dans le cadre du projet d'aménagement

Figure 4 : cartographie illustrant l'impact du projet sur les zones inondables (source : étude d'impact)

L'étude d'impact propose une analyse de la vulnérabilité du projet vis-à-vis du changement climatique (partie 6.5 à partir de la page 517). Elle inclut une présentation des évolutions du climat pour la commune de Cahors avec une augmentation du nombre de jours avec fortes précipitations et une augmentation du cumul de précipitations quotidiennes (source Climadiag³). Cela tient compte du fait que les événements pluviométriques intenses seront plus fréquents à horizon 2050.

L'étude d'impact indique que ces évolutions peuvent être prises en compte en considérant que les périodes de retour des débits caractéristiques sont progressivement décalées d'un rang (par exemple, les crues décennales devenant quinquennales). Aussi, le projet étant dimensionné pour une crue centennale, une crue d'occurrence 200 ans est considérée pour prendre en compte les évolutions climatiques (débit de crue de 126 m³/s). Le dossier précise qu'une hauteur de revanche de 50 cm est proposée pour contenir ces événements. Une modélisation présentant l'impact du projet pour événements d'occurrence 500 ans est également présentée dans l'étude d'impact (page 518) et montre des débordements limités. Le dossier conclut au fait que la vulnérabilité du projet au changement climatique est prise en compte à travers la mise en œuvre de mesures de réduction intégrées aux aménagements hydrauliques proposés. La MRAe considère que les hypothèses et la méthodologie mise en œuvre pour évaluer la vulnérabilité du projet au changement climatique sont pertinentes. Elle note toutefois que la hauteur de revanche concerne les ouvrages hydrauliques situés entre le giratoire du Roc de l'Agasse et le giratoire de la Beyne. Elle note également que la modélisation hydraulique proposée pour les crues de période de retour 500 ans concerne cette même zone sans évaluer les conséquences sur l'aval du ruisseau du Lacoste (entre le giratoire de Beyne et la confluence avec le Lot) alors que cette zone constitue une zone d'expansion des crues destinée à intercepter les eaux non évacuées dans les canaux de décharge. La MRAe estime que l'analyse de la vulnérabilité au changement climatique doit être complétée.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une cartographie des incidences hydrauliques des aménagements pour une crue d'occurrence 500 ans afin de prendre en compte les effets du changement climatique. Cette cartographie doit intégrer l'ensemble de la zone d'étude, notamment le secteur situé à l'aval des aménagements hydrauliques qui constitue une zone d'expansion de crue.

3.2 Préservation de la qualité des ressources en eau

L'aire d'étude est concernée par trois masses d'eaux souterraines :

- « Calcaires et Marnes du Jurassique supérieur du bassin versant du Lot libre » (code FRFG067) ;
- « Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au sud du Lot » (code FRFG080C) ;
- « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien majoritairement captif de l'est du bassin aquitain » (code FRFG078B).

Le projet est également situé dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine des Chartreux (PPR1). Ce captage est utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune de Cahors. La Fontaine des Chartreux est une source vauclusienne karstique qui émerge dans les calcaires karstifiés du Jurassique. L'alimentation du système karstique est assurée par l'infiltration concentrée et

³ <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

diffuse d'eaux de pluie sur l'ensemble du bassin ainsi que par infiltration depuis les cours d'eau superficiels. Les échanges entre le ruisseau du Lacoste et le réseau karstique de la Fontaine des Chartreux sont connus. Les enjeux en termes de protection de la ressource en eau sont donc forts. L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique sur le projet est favorable (avril 2025).

Les incidences du projet sur les ressources en eaux souterraines sont liées aux pollutions accidentelles en phase chantier et aux infiltrations d'eaux pluviales en phase exploitation. Des concentrations anormales dans certains sols ont été mises en évidence (antimoine, fluorures, sulfates et hydrocarbures). Cela représente 25 000 m³ sur les 110 000 m³ de terres excavées. Ces terres seront évacuées vers des filières spécialisées et ne seront pas réemployées sur le site. Elles ne présentent pas de risque vis-à-vis des eaux souterraines.

Les travaux sont planifiés en période sèche ce qui limite les risques d'érosion et de turbidité. Afin de limiter les infiltrations potentielles d'eaux polluées vers la nappe, des mesures sont prises pour éviter le surcreusement du Lacoste jusqu'au substratum. La végétalisation est mise en place rapidement après la réalisation des travaux pour assurer un rôle d'épuration naturelle.

En parallèle, des mesures de gestion de chantier sont mises en place avec notamment :

- les installations de chantier sont situées hors zone de chantier et l'ensemble des engins est retiré le soir ;
- les opérations d'entretien et de ravitaillement des engins sont réalisées en dehors du périmètre d'intervention ;
- le matériel et les engins utilisés sont soumis à un entretien quotidien, de manière à diminuer le risque de pollution accidentelle par des hydrocarbures ;
- les produits dangereux sont stockés hors périmètres ;
- un plan d'intervention est mis en place en cas d'accident entraînant une pollution accidentelle (kits anti-pollution et produits absorbants disponibles sur site) ;
- toute trace d'infiltration concentrée mise en évidence lors de la phase travaux dans le lit du cours d'eau doit être signalée.

Une mesure de suivi de surveillance de qualité des eaux de la Fontaine des Chartreux en hydrocarbures est également proposée. Le dossier conclut à des incidences non significatives en phase travaux compte tenu de la prise en compte de l'ensemble des recommandations de l'hydrogéologue agréé. La MRAe note toutefois que celui-ci, dans son avis, préconise également la mise en place d'un suivi en phase chantier par un hydrogéologue afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des bonnes pratiques pour préserver la qualité des eaux souterraines. Cette préconisation ne semble pas être reprise dans l'étude d'impact. Or, compte tenu de l'importance stratégique de la ressource et des risques de pollution, il est indispensable de définir de procédures et le contrôle de leur mise en œuvre effective.

La MRAe recommande de compléter les mesures de chantier prises pour la préservation de la qualité des eaux souterraines par la définition de procédures et le contrôle de leur mise en œuvre effective.

En phase exploitation, le porteur de projet envisage une gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, selon les recommandations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne. Ce mode de gestion n'est pas autorisé dans le règlement de la DUP

de la Fontaine des Chartreux afin d'éviter toute infiltration d'eaux potentiellement polluées. Conformément à l'avis de l'hydrogéologue agréé, l'infiltration des eaux pluviales au droit des aménagements urbains futurs est limitée aux eaux des toitures (via une noue ou un jardin de pluie) et aux eaux des ruissellements issues des parkings végétalisés. Les eaux de ruissellement de voiries sont collectées dans un réseau d'eaux pluviales et traitées dans un dispositif, à créer, à l'aval de la zone commerciale. L'étude d'impact conclut à des incidences non significatives du projet sur la qualité des eaux souterraines.

Sur le principe, la MRAe souscrit à cette conclusion et estime que les modalités de gestion des eaux pluviales sont primordiales compte tenu d'une part des incidences induites en termes de gestion des ruissellements (et leurs conséquences sur le risque inondation) et d'autre part de préservation de la qualité des eaux souterraines. Toutefois, le principe de fonctionnement du dispositif d'assainissement des effluents pluviaux, à l'aval de la zone commerciale, le rendement attendu et la destination des eaux qui en seront issues doivent être décrits.

La MRAe considère qu'au delà du seul projet présenté ici, la communauté d'agglomération du Grand Cahors doit saisir l'opportunité pour s'interroger sur sa compétence de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU). Elle juge nécessaire d'élaborer un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, de réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales et de fixer les modalités de gestion de ces eaux dans un règlement à l'échelle de l'agglomération.

La MRAe recommande de détailler le futur dispositif d'assainissement des eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées, prévu à l'aval de la zone commerciale.

Plus largement, elle recommande d'élaborer un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, de réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales et de fixer les modalités de gestion de ces eaux dans un règlement à l'échelle de l'agglomération.

La totalité du linéaire du ruisseau de Lacoste concerné par le projet abrite un réseau gravitaire d'assainissement en fond de lit mineur, construit par la communauté d'agglomération du grand Cahors en 2002. La présence de ce collecteur est décrite comme une contrainte forte pour le chantier, car les travaux de terrassement et de construction de murs imposent des passages répétés d'engins lourds à proximité immédiate ou au droit de la canalisation. Pour libérer les emprises nécessaires aux futurs murs de protection, des dévoiements du réseau sont prévus sur les secteurs ATRIUM (50 m) et de l'aire de covoiturage (120 m). Une fois les travaux terminés, l'ensemble du lit recalibré sera recouvert d'une couche de 20 cm de terre végétale ensemencée, ce qui permettra de dissimuler le béton de la tranchée du collecteur qui affleure actuellement à certains endroits. Des mesures de protection et de surveillance sont prévues durant les travaux afin d'éviter toute rupture de la canalisation qui entraînerait une pollution directe du système karstique et de la fontaine des Chartreux :

- inspections par caméra et tests d'étanchéité avant le début du chantier, puis trimestrielles et à la livraison du projet ;
- système de "by-pass" : pour chaque atelier de terrassement (environ 200 m), le marché de travaux prévoit une dérivation provisoire des effluents, isolant ainsi le collecteur pendant qu'il est exposé ;
- toute anomalie (casse, fuite, ovalisation ou déboîtement) identifiée lors des contrôles devra être réparée sans délai par l'entreprise de travaux.

La MRAe note avec intérêt les précautions prévues durant les travaux pour éviter de dégrader et provoquer des fuites du collecteur d'eaux usées. Ces précautions importantes révèlent bien le risque majeur que constitue la présence de ce collecteur, dans le lit d'un cours d'eau en zone karstique dont les infiltrations contribuent à l'alimentation de la fontaine des Chartreux. Les données de traçage effectuées dans la zone, et applicables au ruisseau de Lacoste, indiquent des temps de transfert à la fontaine des Chartreux de l'ordre de un jour ou deux. Cette source va voir son débit d'exploitation augmenter de 60 % avec la mise en service prochaine d'une usine de traitement de ses eaux qui alimentent près de 25 % de la population du département du Lot.

Compte-tenu du contexte karstique et de l'importance stratégique de la fontaine des Chartreux pour l'alimentation en eau potable, la présence d'un collecteur d'eaux usées dans le lit du ruisseau de Lacoste est à reconsidérer au regard de la continuité de l'alimentation en eau potable (la contamination d'un aquifère met plusieurs mois ou années à s'atténuer). De plus, ce réseau, âgé de 25 ans, est constitué de buses bétons emboîtées : il ne peut pas être considéré comme étanche.

Cette situation mérite d'être corrigée et il est plus qu'opportun de compléter les travaux prévus par une réforme de la collecte des eaux usées dans le secteur.

La MRAe recommande de compléter le projet par une recomposition du réseau de collecte des eaux usées de manière à sortir le collecteur du lit du ruisseau de Lacoste pour annuler le risque de pollution de l'aquifère de la Fontaine des Chartreux dont l'exploitation alimente une part importante des habitants du Lot.

3.3 Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

La zone d'implantation potentielle du projet est située à proximité de deux ZNIEFF⁴ de type 1 « *Mont Saint-Cyr et environs, pechs et combes calcaires au sud de Cahors entre Saint-Georges et Le Montat* » et « *Cours moyen du Lot* », et de deux ZNIEFF de type 2 « *Moyenne vallée du Lot* ».

L'état initial est établi à partir de données bibliographiques et de données issues d'inventaires de terrain. 13 prospections ont été menées entre 2023 et 2025. La MRAe note que ces prospections ne couvrent pas la période hivernale alors que certaines espèces d'avifaune peuvent être observées en migration à cette saison. Elle considère que la méthodologie employée pour l'état initial doit être argumentée de manière plus étayée pour expliquer l'absence de prospection en saison hivernale. À défaut de justification, des inventaires complémentaires doivent être réalisés.

La MRAe recommande de justifier l'absence de prospection en période hivernale pour rendre compte d'un état initial en matière de biodiversité représentatif des enjeux de la zone d'étude.

À défaut de justification suffisante, des inventaires complémentaires doivent être réalisés.

⁴ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. C'est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

Le projet s'inscrit dans un contexte majoritairement urbanisé et très anthropisé. Quelques habitats plus naturels présentent des enjeux moyens (ripisylves et chênaies mixtes thermophiles) et des enjeux forts (pelouse sèche calcaire, habitat d'intérêt communautaire évité par les travaux).

Compte tenu du contexte anthropisé et bâti, les enjeux les plus forts se concentrent sur les espèces qui utilisent les bâtiments comme habitat.

Trente neuf espèces d'oiseaux ont été recensées sur la zone d'étude dont 34 sont protégées. Une espèce présente un enjeu fort : le Martinet noir. Il utilise les bâtiments comportant des fissures ou des cavités comme site de nidification. L'Hirondelle de fenêtre et l'Hirondelle rustique (espèces à enjeu modéré) peuvent construire leur nid directement sous les toitures des maisons habitées ou abandonnées.

Neuf espèces de chiroptères sont détectées, dont l'Oreillard gris et le Vespère de Savi (espèces à enjeu fort). Elles utilisent les corridors arborés ou les bâtiments pour le transit et la chasse. Une prospection visant à définir le potentiel d'accueil des différents bâtiments concernés par le projet a été réalisée. Sur les dix bâtiments prospectés, trois présentent un intérêt potentiel en tant que gîtes d'hibernation.

Les mesures de réduction sont mises en œuvre en phase travaux pour adapter le calendrier des travaux aux périodes de sensibilité des espèces (mesure R2) et mettre en défens les zones à enjeux (mesure R1). Une mesure de limitation des nuisances lumineuses est également prévue (mesure R4). En phase exploitation, le dossier précise que les travaux conduisent à la préservation du corridor du ruisseau du La-coste avec une gestion écologique des espaces verts et un maintien des haies structurantes. La création d'habitats artificiels favorables à l'avifaune et aux chiroptères des milieux bâtis est prévue (mesure R14). Le dossier conclut à des incidences résiduelles non significatives. La MRAe estime que les mesures de réduction sont insuffisantes et manquent de précision :

- les travaux conduisent à la démolition de bâtiments susceptibles d'accueillir des gîtes de chiroptères ou des nids de Martinet noir : aucune mesure de réduction n'est proposée pour prendre en compte le risque de destruction d'individus pendant cette phase du chantier ;
- la mesure R4 propose de limiter les nuisances lumineuses mais semble limitée à la phase chantier. Une mesure de réduction visant à prendre en compte les impacts des sources lumineuses, notamment sur les chiroptères, en phase exploitation est indispensable ;
- la mesure R14 propose de créer des gîtes artificiels pour l'avifaune et les chiroptères. Cette mesure est insuffisamment décrite. Les types de dispositifs retenus (nichoirs intégrés, gîtes artificiels, cavités de façade...), leur nombre, leurs localisations et les modalités de mise en œuvre doivent être précisés.

En l'état, la MRAe considère que l'absence d'incidences significatives sur l'avifaune et les chiroptères n'est pas démontrée.

La MRAe recommande de compléter les mesures de réduction afin de viser un niveau non significatif des incidences du projet sur l'avifaune et les chiroptères. Sont attendues des mesures visant à réduire les risques de destruction d'individus pendant la phase de démolition des bâtiments, à limiter les nuisances lumineuses en phase exploitation et à préciser les modalités de création des habitats artificiels.

Le secteur est également concerné par des enjeux forts en termes de gestion des espèces de flore exotique envahissante. 20 espèces sont détectées dans la zone d'étude. Une mesure est prévue en phase chantier pour limiter leur propagation (mesure R8). Cette mesure semble pertinente mais ne précise pas la destination finale des matériaux susceptibles de contenir des espèces envahissantes. Aucune mesure ne semble prévue en phase exploitation. Des précisions supplémentaires sont attendues.

La MRAe recommande de compléter les mesures visant à lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes. Des précisions sont attendues pour :

- indiquer la destination finale des matériaux susceptibles de contenir des espèces envahissantes ;**
- proposer les modalités de gestion en phase exploitation.**