

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pièce 3.1.a Notice explicative

Projet de renouvellement de l'entrée SUD de la Ville de Cahors – volets hydraulique et urbain

Communes de CAHORS, LABASTIDE-MARNHAC, LE MONTAT



SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3		
II. PLAN DE SITUATION	5		
III. LE CONTEXTE JUSTIFIANT LE PROJET AU REGARD DE L'INTERET GENERAL 6			
1. Le contexte à l'origine de la procédure – présentation des porteurs de projet.....	6	1. Renforcer la sécurité du quartier et réduire sa vulnérabilité face au risque inondation ...	26
2. Contexte territorial et historique de la Ville de Cahors.....	6	2. ... Pour améliorer l'attractivité de la zone grâce à une recomposition urbaine, paysagère et commerciale.....	27
3. Contexte socio-économique de la Ville de Cahors	9	3. Le bilan coûts / avantages	28
4. L'entrée Sud : une zone stratégique exposée aux risques.....	13	A. Avantages	28
5. L'entrée Sud : une zone stratégique en perte de vitesse.....	14	B. Inconvénients.....	29
6. Etat initial du site – résumé et visualisation des problématiques....	16	C. Conclusion.....	29
7. Les scénarios envisagés pour le présent projet.....	19	V. LE PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET REGLEMENTAIRE	30
A. Scénario 1 : Traitement ponctuel des points noirs hydrauliques (CACG 2012) 20		1. La compatibilité du projet avec les documents réglementaires	30
B. Scénario 2 : Canal de décharge sous la RD820 (CACG 2012)	20	A. Compatibilité avec le SCOT et le PLU	30
C. Scénario 3 : Recomposition complète du lit et du quartier (CACG 2012) ...	21	B. La compatibilité avec le PPRI et les préconisations du SDAGE.....	32
D. Scénario 4 : Variantes techniques proposées par le CEREMA (2013).....	21	C. La compatibilité avec le Schéma de développement économique et touristique de l'agglomération cadurcienne	33
E. Scénario 5 : Programme continu ISL (2014)	21	2. La prise en compte des enjeux écologiques dans la conception du projet	33
F. Scénario 6 : avant-projet ARTELIA (2024)	21	A. Les contraintes environnementales prises en compte lors de la définition du projet.....	33
8. Détermination du meilleur scénario.....	22	B. La prise en compte des sites Natura 2000	34
9. Le choix du parti retenu : description générale du projet.....	22	C. La prise en compte des ZNIEFF	34
10. Le contexte foncier et la nécessité de recourir à l'expropriation	23	3. La mise en place de mesures d'évitements, de réduction et de compensation (dites mesures « ERC »)	34
11. Les îlots opérationnels urbains identifiés	24		
12. Les outils fonciers pertinemment mobilisés	25		
IV. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION.....	26		

I. PREAMBULE

Située au cœur du Sud-Ouest, Cahors, préfecture du département du Lot, se distingue par son implantation singulière au sein d'un méandre de la rivière Lot, entre collines et vallées étroites. Ville d'art et d'histoire, reconnue pour son patrimoine exceptionnel, elle constitue également un pôle urbain et économique majeur d'un territoire rural de 40 000 habitants, dont elle regroupe environ la moitié au sein de son agglomération. Ce relief particulier, traversé par plusieurs cours d'eau, confère à la ville un cadre remarquable mais l'expose aussi à des risques naturels récurrents, notamment celui des inondations.

Le projet concerne l'entrée sud de Cahors, le long de la route de Toulouse (RD 820), principale porte d'accès à la ville et à l'agglomération. Ce secteur stratégique, qui concentre environ 120 établissements pour 1 250 emplois, accueille de grandes enseignes commerciales (dont Carrefour) ainsi qu'un faubourg d'habitations. Il constitue à la fois un pôle économique structurant et une vitrine d'image du Grand Cahors.

Toutefois, cette zone, aménagée dans une vallée étroite traversée par le ruisseau du Lacoste et son affluent le Bartasse, reste exposée à un risque d'inondation à cinétique rapide. Deux crues majeures ont marqué les trente dernières années : celle du 10 janvier 1996, la plus importante connue sur le secteur, et celle du 10 juin 2010, d'un débit moindre mais destructrice pour plusieurs concessions automobiles. Ces événements ont conduit à l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé en 2004, qui, tout en renforçant la sécurité, a gelé les possibilités d'évolution et de densification du secteur.

Les contraintes issues du PPRI et la répétition des crues ont progressivement entraîné un déclin urbain et économique : vieillissement du bâti, multiplication des friches commerciales et résidentielles, vacance des locaux, perte d'attractivité et risque de paupérisation du quartier sud. L'image même de cette entrée de ville s'en trouve affaiblie, contrastant avec la vitalité et la qualité patrimoniale du centre historique.

Pour inverser cette dynamique, le Grand Cahors a engagé, avec le soutien de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et l'ensemble des partenaires publics (État, Agence de l'eau Adour-Garonne, Syndicat mixte du bassin du Lot, communes de Cahors, Le Montat et Labastide-Marnhac), un projet global fondé sur trois axes complémentaires :

- un volet hydraulique, destiné à réduire la vulnérabilité du territoire face aux crues par le recalibrage du ruisseau du Lacoste, la création de bras de décharge et de zones d'expansion de crue ;
- un volet de recomposition urbaine et commerciale, visant à redynamiser le tissu économique et à moderniser l'image de la route de Toulouse ;
- un volet de renaturation, permettant de restaurer les continuités écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de reconnecter la ville à son environnement naturel.

Les bénéfices attendus de cette opération sont multiples : mise en sécurité des personnes et des biens, relance de l'activité économique, amélioration du cadre de vie, restauration paysagère et valorisation de l'image de Cahors. L'entrée sud a vocation à devenir un nouveau front urbain attractif et durable, symbole d'une agglomération résiliente.

Ainsi, la convergence de ces enjeux mêlant sécurité, économie, cadre de vie et image territoriale fondent la légitimité du projet et justifient pleinement sa reconnaissance en tant qu'opération d'intérêt général, inscrite dans une démarche de transition écologique, de développement durable et de protection des habitants et des activités économiques du Grand Cahors.

Dans ce cadre, **le bénéficiaire de la procédure de déclaration d'utilité publique est la communauté d'agglomération du Grand Cahors.**

Conformément à la délibération de la communauté d'agglomération du 18/12/2025 (délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête), celle-ci demandera à Madame la Préfète du Lot d'habiliter l'Établissement Public Foncier d'Occitanie

à poursuivre pour son compte les acquisitions foncières nécessaires au projet, par voie amiable et, le cas échéant, par la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

L'EPF d'Occitanie agit pour le compte du Grand Cahors dans le cadre de la convention pré-opérationnelle signée le 14 novembre 2022, approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022.

En application des articles L.321-1 et L.321-1-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF est compétent pour réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Les dispositions de l'article L.321-4 du même code lui permettent également d'exercer, dans les conditions prévues par la loi, les droits de préemption, de priorité et d'expropriation requis pour la réalisation de l'opération.

Le présent dossier s'intègre dans une procédure globale d'enquête publique qui emportera :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur les volets hydraulique et urbain du projet ;

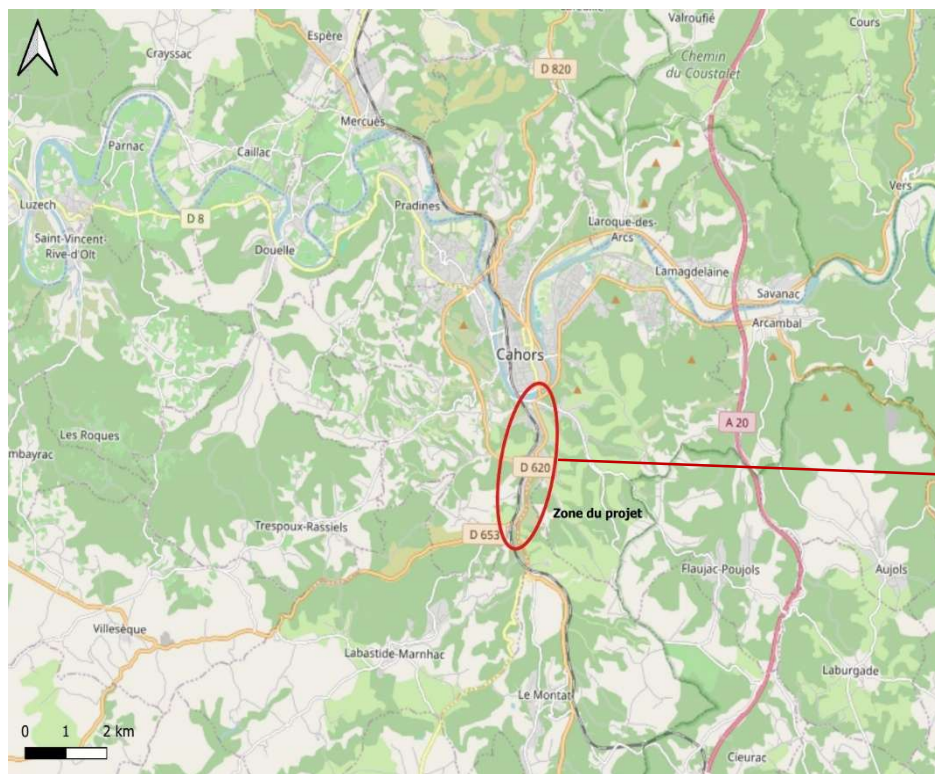
- l'enquête relative à la demande d'autorisation environnementale unique (DAEU), couvrant les travaux soumis à la législation sur l'eau (recalibrage du ruisseau du Lacoste, création des bras de décharge, zones d'expansion de crue, ouvrages de franchissement et interventions en lit majeur), ainsi que leurs incidences sur les milieux naturels et les mesures environnementales associées ;

- la révision du PPRI ;

- l'enquête parcellaire concernant les acquisitions liées aux aménagements hydrauliques, ainsi que l'unité foncière où se situe l'hypermarché Carrefour, implanté aujourd'hui sur le lit majeur du ruisseau et devant être réaménagé pour permettre la mise en œuvre du projet

Le présent document constitue alors la pièce n°3.a.1 du dossier.

II. PLAN DE SITUATION



III. LE CONTEXTE JUSTIFIANT LE PROJET AU REGARD DE L'INTERET GENERAL

1. Le contexte à l'origine de la procédure – présentation des porteurs de projet

Le Grand Cahors a vu le jour le 1er janvier 2010, né de la fusion des Communautés de communes du Pays de Cahors et de Catus.

Aujourd'hui, ce sont 36 communes qui ont mis en commun leurs intérêts, ayant vocation à développer des projets structurants pour avoir des services publics de qualité, adaptés aux besoins des habitants.

Autour de Cahors, la ville centre, le territoire uni et fédéré, se doit de rassembler ses atouts, ses forces et ses potentialités afin de conforter son attractivité : être pertinent, cohérent, organisé pour développer l'économie et l'emploi, et améliorer le quotidien de ses habitants.

Le présent projet de renouvellement de l'entrée Sud de Cahors fait justement partie de ces projets structurants.

Pour le mener à bien, Grand Cahors a sollicité plusieurs intervenants qui ont signé un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) le 8 juillet 2022.

Le PPA de l'entrée sud de Cahors lie l'Etat, le Grand Cahors, les communes de Cahors, Le Montat, Labastide-Marnhac, le Syndicat mixte du bassin du Lot, l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO) et l'Agence de l'eau Adour-Garonne dans la recherche de solutions d'aménagement et de réduction des risques sur la zone. Trois axes stratégiques ont été inscrits à ce plan :

Axe 1 - La réduction du risque hydraulique au service d'un aménagement urbain durable.

Axe 2 - Le renouvellement urbain du linéaire.

Axe 3 - La renaturation de la vallée

Ce projet s'impose d'ailleurs comme une évidence notamment eu égard au contexte territorial dans lequel il s'inscrit.

2. Contexte territorial et historique de la Ville de Cahors

Cahors est une ville du Sud-Ouest de la France, située en région Occitanie. Elle est la préfecture du Lot et la principale ville du département. De plus, elle est le centre de la communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Cahors est une ville au **riche patrimoine historique et culturel**, nichée dans une boucle du Lot. Son contexte territorial est marqué par sa **relative proximité avec plusieurs pôles urbains importants, bien que son caractère rural et son environnement naturel préservé dominant.**



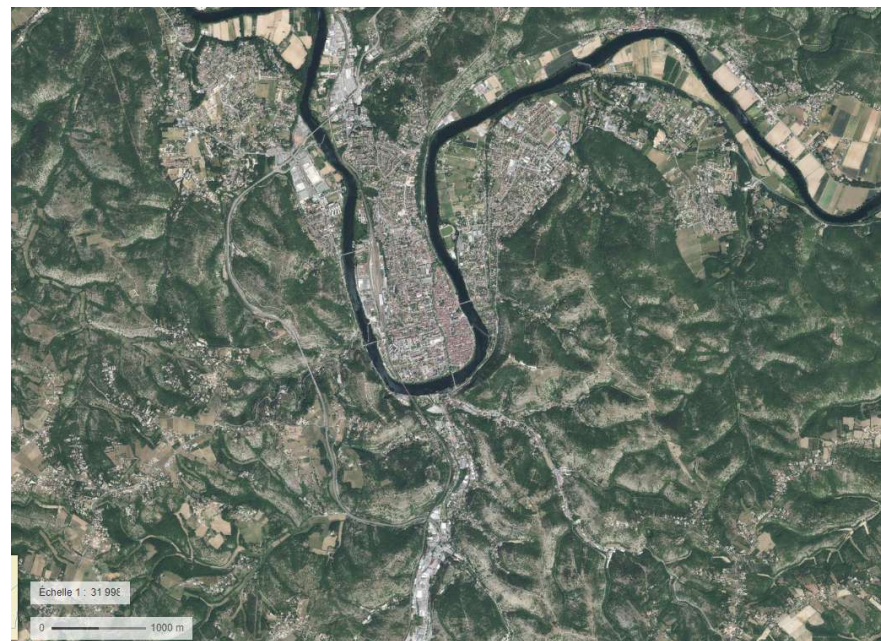
Vue du cœur de ville cadurcien et des quartiers limitrophes, depuis le mont St-Cyr – Source Wikipédia

Une ville située dans un environnement rural, à proximité relative des pôles urbains

À environ **115 kilomètres au nord de Toulouse**, la métropole régionale, Cahors bénéficie d'une connexion routière via l'autoroute A20, permettant un temps de trajet en voiture et en train d'environ 1h-1h30. Cette proximité relative avec Toulouse, un centre économique et universitaire majeur, offre aux habitants de Cahors des opportunités en termes d'emploi, d'éducation et de services spécialisés (médical, commerces...).

La Capitale, **Paris, est accessible en 5 heures de train**, ce qui place Cahors dans une position relativement accessible pour les déplacements longue distance. La gare de Cahors joue ainsi un rôle crucial dans la mobilité des habitants, facilitant les échanges et les déplacements quotidiens ou occasionnels.

La ville de Cahors est également à une **distance raisonnable de Montauban**, située à environ 70 kilomètres au sud, accessible en moins d'une heure de route. Montauban, avec son dynamisme économique et ses infrastructures, constitue un autre pôle d'attraction pour les Cadurciens. De plus, Cahors est **entourée de petites villes et villages qui contribuent à son rayonnement local**, tels que Figeac à l'est et Gourdon à l'ouest, renforçant son **rôle de centre de services et de commerces pour une large zone rurale**.



Plan IGN – Source Géoportail (échelle 1/32 000)

Une ville rurale forte de son histoire, sa culture et son environnement

Cahors est une ville au passé historique riche et bénéficiant d'un cadre géographique remarquable. La ville est **entourée de collines calcaires qui lui confèrent un paysage pittoresque et une position stratégique**.

Fondée à l'époque gallo-romaine sous le nom de Divona Cadurcorum, Cahors a rapidement prospéré grâce à sa position sur la voie romaine reliant Lyon à Bordeaux. **Au Moyen Âge, la ville connaît un essor économique et culturel notable**, devenant un centre de commerce et de finance grâce à ses foires et à ses banques, tenues notamment par des Lombards.

Le patrimoine architectural de Cahors témoigne de cette période florissante, avec des édifices emblématiques comme le Pont Valentré, un chef-d'œuvre de l'architecture médiévale, et la Cathédrale Saint-Étienne, dont le cloître et les

fresques sont remarquables. La ville a également été un **foyer intellectuel important, abritant l'une des premières universités de France au XIII^e siècle**. Au fil des siècles, Cahors a su préserver son charme et son authenticité, malgré les vicissitudes de l'histoire, notamment les guerres de religion et la Révolution française.



Pont Valentré – Source Wikipédia

Aujourd'hui, Cahors est reconnue pour son vin, le célèbre "Cahors", un vin rouge tannique produit à partir du cépage Malbec, qui **a contribué à la renommée internationale de la région**. La ville est également un **point de passage important sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle**, attirant chaque année de nombreux pèlerins.

En parallèle de son développement moderne et urbain, le cadre naturel de Cahors, avec ses vignobles réputés et ses paysages vallonnés, continue de valoriser la zone et ajoute une dimension touristique importante, attirant des visiteurs en quête de patrimoine et de nature.

Cette situation géographique, à la fois connectée aux grands axes de communication et ancrée dans un environnement rural, confère à Cahors un équilibre entre accessibilité et qualité de vie, faisant de cette ville un lieu attrayant pour ses habitants et ses visiteurs, qu'il convient de protéger et valoriser. En outre, le présent projet vise à offrir une zone d'entrée de ville

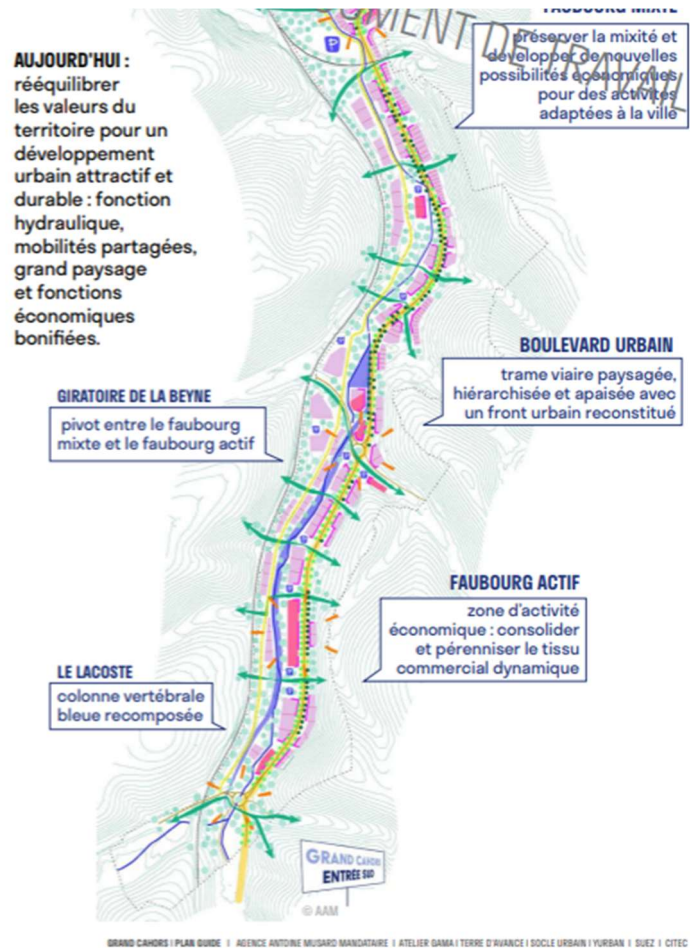
caractérisée comme le trait d'union entre grand paysage de la nature environnante et le centre-ville historique d'intérêt patrimonial.

Toutefois, à la suite de l'essor démographique et le développement moderne de la ville, une artificialisation très prononcée des sols a eu tendance à déséquilibrer les valeurs du territoire.



Historique de la zone d'entrée Sud – Source AAM

Il est aujourd’hui essentiel de replacer le rééquilibrage des fonctions et valeurs du territoire, au cœur des réflexions. C’est dans ce cadre que le présent projet s’inscrit.



Ambitions actuelles _ Source AAM

3. Contexte socio-économique de la Ville de Cahors

Forte de sa situation géographique et de son environnement, il n’en demeure pas moins que la ville connaît une baisse d’attractivité depuis plusieurs années, peinant à faire face aux grands pôles urbains qui attirent de plus en plus les jeunes actifs.

Une population évolutive

La démographie de Cahors a connu plusieurs changements au fil des années, se caractérisant notamment par :

Une croissance graduelle de la population : En 2022, la population de Cahors était de 19 902 habitants. En 2024, elle est estimée à 20 567 habitants, montrant une légère augmentation. Entre 2016 et 2022, la population a augmenté à un taux moyen annuel de 0,4 %.

Historiquement, il est possible de souligner que depuis 1968, la population de Cahors est passée de 19 128 à 19 902 habitants en 2022, soit une augmentation d’à peine 800 habitants sur un demi-siècle, qui traduit un besoin d’attractivité nécessaire.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

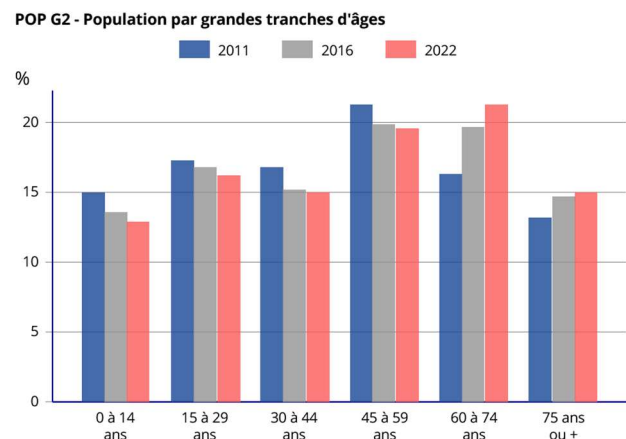
Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	19 128	20 226	19 707	19 735	20 003	20 062	20 224	19 405	19 902
Densité moyenne (hab/km²)	295,6	312,5	304,5	304,9	309,1	310,0	312,5	299,8	307,5

Evolution démographique – Source INSEE

Une mutation de la population

La population est vieillissante, avec une proportion grandissante de personnes âgées de 60 ans et plus. En 2022, 21,3 % de la population avait entre 60 et 74 ans, et 15 % avait 75 ans ou plus. Cahors attire particulièrement les retraités, qui représentent plus de 35 % de la population totale.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Population par tranches d'âge – Source INSEE

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon le groupe socioprofessionnel actuel ou antérieur

Groupe socioprofessionnel	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	17 188	100,0	16 746	100,0	17 355	100,0
Agriculteurs exploitants	72	0,4	32	0,2	23	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	575	3,3	557	3,3	586	3,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 130	6,6	1 133	6,8	1 223	7,0
Professions intermédiaires	2 203	12,8	2 060	12,3	2 348	13,5
Employés	3 124	18,2	2 924	17,5	2 728	15,7
Ouvriers	1 849	10,8	1 583	9,5	1 712	9,9
Retraités	5 569	32,4	5 907	35,3	6 075	35,0
Autres personnes sans activité professionnelle	2 666	15,5	2 550	15,2	2 660	15,3

Catégories socioprofessionnelles – Source INSEE

Alors que **les retraités représentent 1/3 de la population cadurcienne**, il apparaît une **baisse du nombre d'habitants de moins de 59 ans**, comprenant les enfants, les étudiants et les jeunes actifs.

Cette tranche de la population a tendance à s'exiler dans les pôles urbains plus conséquents tels que Toulouse, notamment pour y trouver du travail.

Cette évolution de la démographie, souligne la nécessité de continuer à œuvrer **pour maintenir un certain niveau de dynamisme et une attractivité, séduisant les locaux.**

Mais également, cette évolution démontre la nécessité de proposer des commerces et équipements publics à destination de tous les cadurciens, de toutes générations, y compris les retraités, qui sont nombreux sur la commune et pour lesquels la proximité avec le centre-ville et la praticité d'accès sont des atouts majeurs pour le projet.

Une attractivité économique à maintenir

La ville de Cahors, qui demeure attractive pour les touristes, notamment en période estivale, peine cependant à attirer des habitants pour s'y installer de façon pérenne. Cela s'explique notamment à cause d'un contexte économique particulier, présentant diverses caractéristiques :

Un taux de chômage élevé ...

A Cahors, le taux de chômage est supérieur au taux national.

A titre d'illustration, en 2021, l'INSEE indiquait un taux de chômage parmi la population d'actifs, de 12% ; là où au niveau national, le taux en 2021 était de 9,1%.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	12 765	11 575	11 652
Actifs en %	70,7	72,1	72,8
Actifs ayant un emploi en %	59,2	58,7	60,8
Chômeurs en %	11,5	13,4	12,0
Inactifs en %	29,3	27,9	27,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,2	10,5	9,9
Retraités ou préretraités en %	11,0	9,2	7,3
Autres inactifs en %	8,1	8,2	10,1

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Population par type d'activité – Ville de Cahors – Source INSEE

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

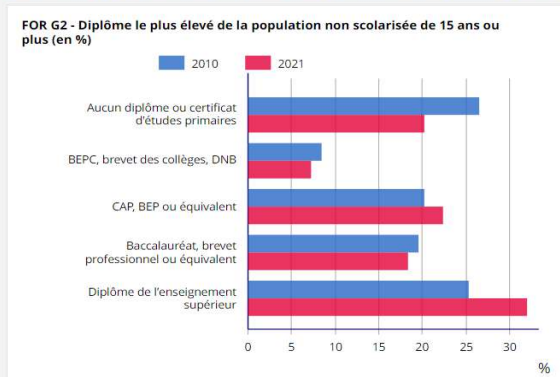
Nombre de chômeurs et taux de chômage	2011	2016	2022
Nombre de chômeurs	1 561	1 550	1 399
Taux de chômage en %	17,5	18,6	16,6
Taux de chômage des 15 à 24 ans	39,6	33,2	28,6
Taux de chômage des 25 à 54 ans	15,8	18,1	16,1
Taux de chômage des 55 à 64 ans	9,4	11,2	11,0

Taux de chômage – Cahors – Source INSEE

Ce taux élevé, touchant majoritairement les jeunes de moins de 24 ans, reflète les difficultés des cadurciens à trouver un emploi.

...Expliqué par une population peu diplômée

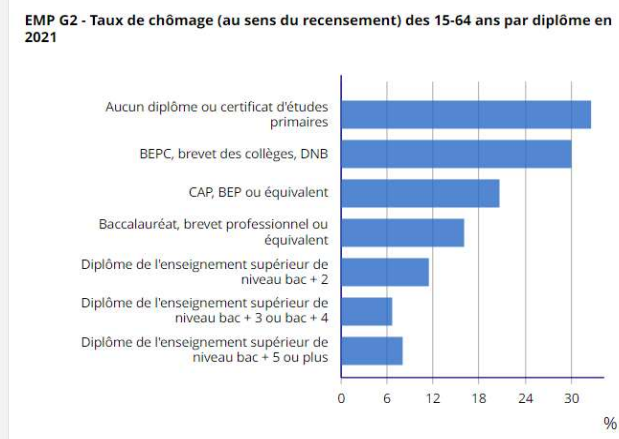
FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Note : Les modalités de réponse ayant évolué au cours des enquêtes de recensement, les valeurs ne peuvent être obtenues pour le millésime 2015.
Sources : Insee, RP2010, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Environ 20% de la population cadurcienne ne possède aucun diplôme. Ce chiffre est à mettre en corrélation avec le taux de chômage, qui concerne en grande majorité, les personnes sans diplôme (plus de 30% des personnes au chômage, ne possède pas de diplôme).

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par diplôme en 2021



Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

...Et un nombre d'emplois stagnant

EMP T5 - Emploi et activité

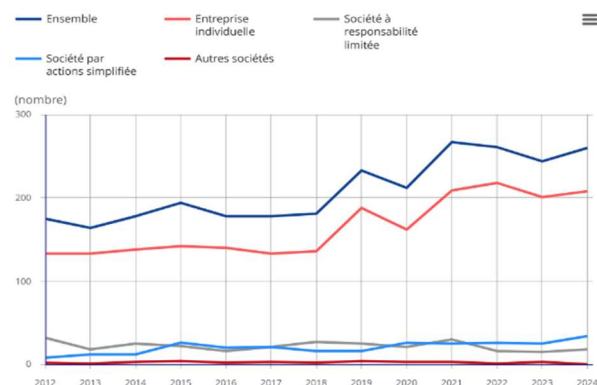
Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	14 965	14 012	14 526
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7 657	6 916	7 273
Indicateur de concentration d'emploi	195,5	202,6	199,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,3	50,8	49,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

Le nombre d'emplois dans la zone a connu une baisse entre 2010 et 2015 ; baisse qui commence peu à peu à être réduite, et dont la tendance pourrait s'inverser avec la recomposition de la zone d'entrée de ville. Le linéaire commercial et tertiaire emploie environ 1200 personnes. Son développement et sa valorisation permettraient d'accroître ce nombre et contribuer au dynamisme de la zone et plus largement de la ville.

La tendance à l'augmentation du nombre d'emplois pourra également se poursuivre par la création d'entreprises.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Le présent projet ambitionne d'implanter des locaux, à destination du secteur tertiaire, sur la zone d'entrée de ville. Ces derniers pourront venir en soutien de la création de nouvelles entreprises.

Au même titre, il est bon de souligner que **la ville de Cahors œuvre depuis quelques années, pour relancer son attractivité, son dynamisme qui se traduit par une croissance, progressive du nombre d'emplois dans la zone, du nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone, du nombre de création d'entreprises...Peu à peu la Ville de Cahors réussit à relancer son développement. Celui-ci passe notamment par la réalisation de projets tels que celui qui fait l'objet du présent dossier.**

En synthèse, malgré ses nombreux atouts, la ville de Cahors fait face à certains défis qui freinent son attractivité. Son tissu économique, encore marqué par une forte présence des secteurs traditionnels tels que l'agriculture et le tourisme, offre des perspectives de développement qu'il convient d'enrichir par une diversification plus poussée, notamment dans le secteur du commerce, et la création de nouveaux emplois, à implanter dans une zone affranchie des risques liés aux aléas climatiques.

Également, le taux de chômage demeure supérieur à la moyenne, même si la ville dispose d'un potentiel important pour attirer et retenir les (futurs) cadurciens. Par exemple, si certains jeunes choisissent de poursuivre leur carrière professionnelle ailleurs, il subsiste un attachement fort au territoire, susceptible d'encourager leur retour ou leur implication dans des entreprises ou projets locaux.

Si des efforts continus sont menés pour améliorer les infrastructures et équipements à usage des cadurciens, des marges de progrès existent encore afin d'offrir des conditions toujours plus favorables au dynamisme et l'attractivité de la ville.

Dans ce contexte, le projet de l'entrée sud de Cahors prend tout son sens. En associant recomposition urbaine, aménagements hydrauliques et renaturation

de la vallée, il offre une opportunité de protéger les biens et les personnes en supprimant la vulnérabilité face aux inondations, mais aussi à améliorer davantage le cadre de vie cadurcien, d'ores et déjà riche de son patrimoine et de son authenticité, mais qui mérite d'être complété par de nouveaux équipements, commerces et services à destination de toutes les générations, développant ainsi l'attractivité économique, commerciale, résidentielle et tertiaire de la ville.

Le projet s'impose ainsi comme une opération d'utilité publique permettant de conforter le dynamisme de la zone d'entrée Sud, et plus largement, le territoire, pour l'avenir.

4. L'entrée Sud : une zone stratégique exposée aux risques

La ville de Cahors est en elle-même un site stratégique, ainsi que cela a été développé précédemment. A ce même titre, il convient de souligner que le périmètre de DUP représente également un site stratégique pour le développement de la ville et de l'agglomération, et ce, pour diverses raisons :

Le secteur de l'entrée sud de la ville de Cahors est un point d'accès majeur pour les visiteurs et les usagers venant du sud, notamment via l'autoroute A20, depuis Toulouse. Outre les touristes et les visiteurs, le développement démographique de l'agglomération s'est principalement fait par les communes du sud telles que Le Montat, Labastide-Marnhac, Lalbenque, Flaujac-Pujols, ce qui en fait une porte d'entrée essentielle et un axe majeur pour l'agglomération cadurcienne.

Ainsi que cela sera détaillé ci-après, le secteur est actuellement sous-exploité et présente des friches commerciales, des problématiques de vacances, et un bâti vieillissant, offrant ainsi un potentiel significatif pour la redynamisation économique et commerciale.

Toutefois, la zone est soumise à des forts risques d'inondation, ce qui a conduit à des restrictions de développement sous le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) mis en œuvre depuis 2004.

En effet, l'une des problématiques majeures de la ville de Cahors, particulièrement de l'entrée Sud, est la vulnérabilité du territoire face au risque naturel d'inondation.

Comme tout territoire, la zone demeure soumise à d'autres risques, météorologiques, technologiques etc... mais le risque inondation constitue le plus important.

En effet, **la commune fait partie du Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI)**, regroupant 14 communes concernées par un **risque de débordement du Lot et du ruisseau du Bartassec**, un des 18 TRI qui ont été arrêtés fin 2012 sur le bassin Adour-Garonne.

L'événement passé le plus significatif est la crue des 9 et 10 mars 1927 où le Lot a atteint 8,90 m à Cahors après une montée très rapide des eaux. Seules les crues de 1783 et 1833 ont dépassé ces valeurs. Les dégâts ont été très importants.

Deux crues survenues sur le ruisseau Bartassec, affluent du ruisseau Lacoste, lui-même affluent du Lot, en 1996 et 2010 ont eu un très fort impact sur les activités économiques de l'agglomération de Cahors.



Route de Toulouse – Crue de 2010 – Source : La Dépêche

Par exemple, en 1996, la crue a massacré en quelques heures, les parcs automobiles, noyé les magasins et les habitations sous des torrents de boue. Heureusement, aucune perte humaine n'a été enregistrée.

Également à titre d'exemple, bien que non spécifiquement au titre de la crue du Bartassec, mais plutôt au titre de la crue du Lot, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par les inondations et coulées de boue survenue en 1982, 1989, 1993, 1999, 2003, 2010 et 2021.

Par suite, des cartes des surfaces inondables ont été établies pour trois scénarios : fréquent (crue de temps de retour de 10 ans à 30 ans), moyen (temps de retour de 100 ans à 300 ans) et extrême (temps de retour de l'ordre de 1 000 ans, qui met en défaut tout système de protection).

Les aménagements hydrauliques prévus au présent projet visent à réduire cette vulnérabilité. De plus, la révision du PPRI, engagée dans le cadre de la présente procédure, visera à **renforcer la résilience du secteur en réduisant la vulnérabilité des activités existantes** et en **autorisant la création de nouvelles surfaces hors**

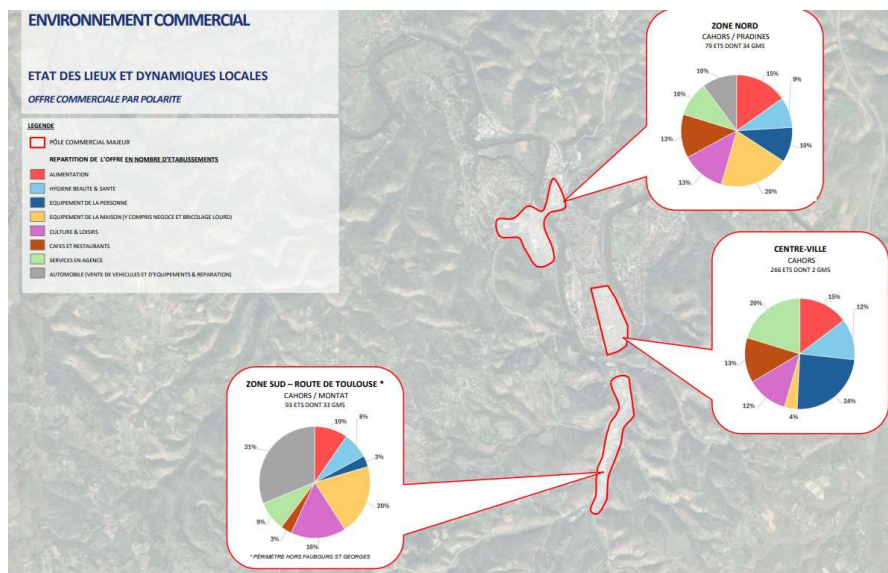
d'eau, à condition qu'elles s'accompagnent d'une **diminution équivalente des surfaces bâties exposées au risque**. Cela sera vecteur d'attractivité et de dynamisme, améliorant ainsi la qualité de vie des cadurciens et stimulant l'économie locale. Points essentiels, puisqu'actuellement la zone connaît une perte de vitesse évidente.

5. L'entrée Sud : une zone stratégique en perte de vitesse

L'entrée sud de Cahors est une zone économique et commerciale importante. Elle accueille environ 1250 emplois et 120 entreprises ou établissements, dont des enseignes bien connues comme Carrefour, Darty, But, Maison du Monde, Renault, Peugeot, et Audi/Volkswagen... Cette zone est empruntée par environ 19 000 véhicules par jour et se situe à seulement 5 minutes du centre-ville de Cahors. Elle recense 120 établissements et environs 1250 emplois.



Photo de la zone commerciale de l'entrée sud de Cahors_ Source Commune



Graphique de l'environnement commercial de Cahors _ Source : Yurban

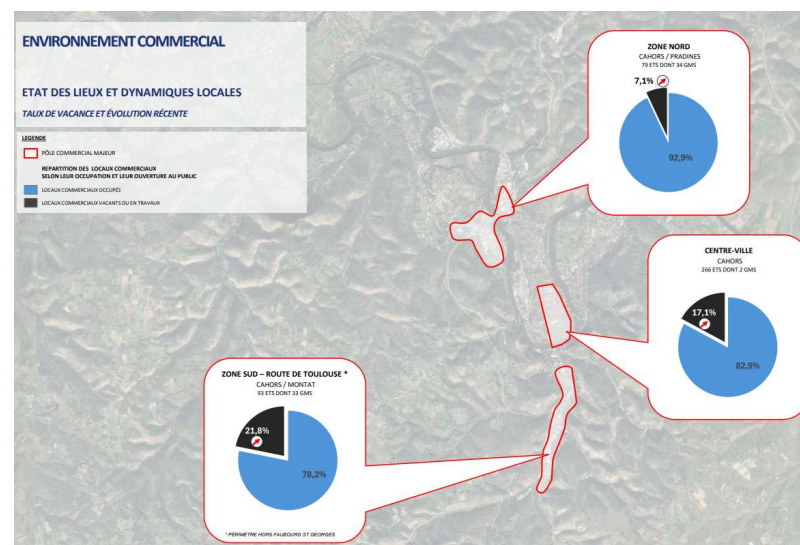
Cette entrée de ville a été confrontée à des défis, notamment des risques d'inondation, tel que cela a été exposé précédemment. En réponse, un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été mis en place pour assurer la sécurité des biens et des personnes, permettre le renouvellement urbain, et œuvrer à la renaturation de la zone : projet qui se veut essentiel au secteur de l'entrée de Ville, qui connaît une réelle **perte de vitesse économique notamment, et ce, en raison de plusieurs facteurs interdépendants** :

-La zone est fortement contrainte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPri) mis en place en 2004, qui interdit toute nouvelle construction ou extension significative dans les zones inondables. Cette restriction a freiné le développement immobilier et commercial, rendant la zone moins attractive pour les investisseurs et les résidents.

-Le secteur est caractérisé par un vieillissement du bâti et la présence de friches commerciales, ce qui contribue à une image de déclin et de désuétude. L'absence

d'harmonie architecturale et l'aspect anarchique du développement urbain le long de la RD 820 accentuent cette perception négative. Les inondations récurrentes, notamment celles de 1996 et 2010, ont également causé des dégâts importants, dissuadant les nouvelles implantations commerciales et résidentielles.

- La zone est également marquée par une **problématique de vacance** élevée des locaux.



Graphique de l'environnement commercial de Cahors _ Source : Yurban

-L'entrée de ville ne renvoie pas une image de zone commerciale, artisanale et urbaine apaisée et agréable. C'est une zone où le stationnement peut être anarchique (surtout sur la partie Nord dite « faubourg »), l'accessibilité y est peu lisible et manque des cheminements piétons et cyclables sécurisés (ne facilitant pas l'accès aux services et commerces).

En outre, la zone souffre d'un manque de dynamisme économique, en partie dû à la concurrence des autres pôles commerciaux de l'agglomération, comme le centre-ville de Cahors et la zone de Labéraudie.

La combinaison de ces facteurs crée un cercle vicieux de déclin économique et résidentiel, nécessitant des interventions ciblées pour revitaliser le secteur. En ce sens, le présent projet qui combine à la fois des aménagements hydrauliques et urbains, permettra de sécuriser, dynamiser et revaloriser cette zone stratégique dans le paysage et le cadre de vie cadurcien.

6. Etat initial du site – résumé et visualisation des problématiques

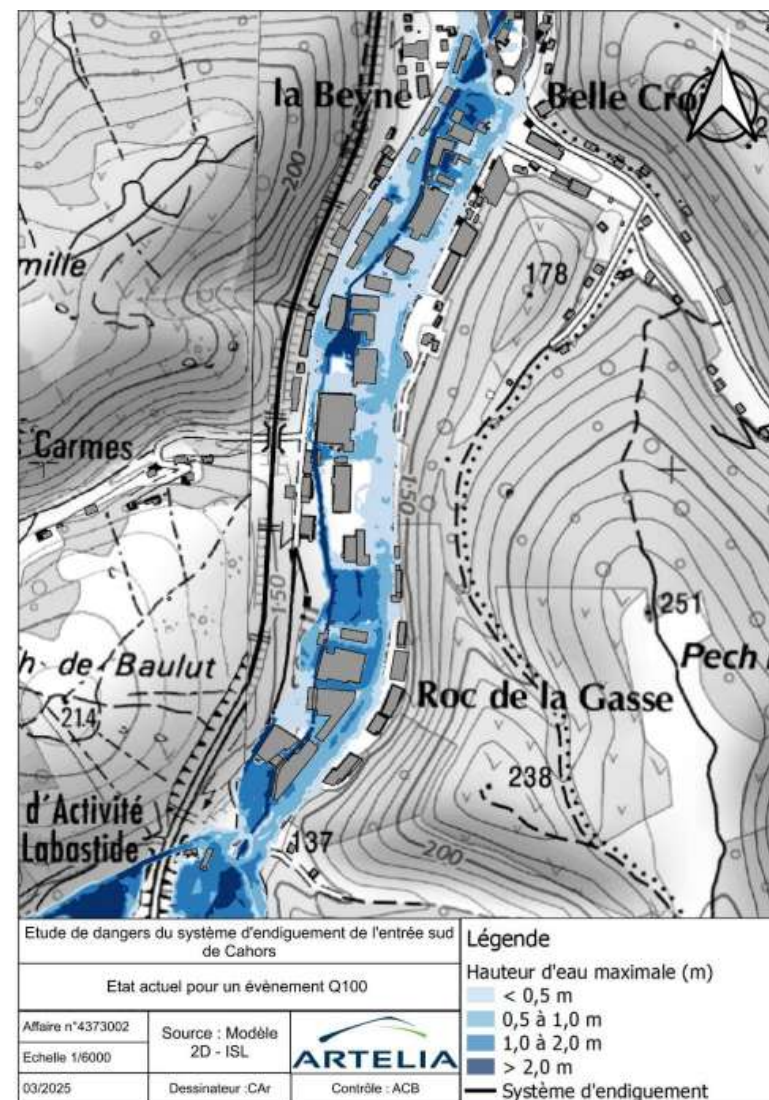
Aujourd'hui ces problématiques découlent directement de la typologie du site et de sa localisation. A travers ce paragraphe, il est proposé d'en faire état.

D'un point de vue hydraulique :

L'entrée sud est soumise aux crues torrentielles.

Son système d'endiguement actuel ne permet pas de lutter contre les crues de grande envergure.

Les résultats de la modélisation pour le niveau de protection, en état actuel. Les résultats des simulations d'une crue de période de retour 100 indiquent qu'une grande majorité du secteur serait inondée sans la présence des ouvrages projetés.



Hauteur d'eau en état actuel pour le niveau de protection

Aujourd'hui le système d'endiguement ne permet pas de protéger convenablement l'entrée sud, des inondations, ce qui la rend vulnérable. D'un point de vue technique, ces éléments sont davantage détaillés dans l'Etude de Danger.

Alors, la zone d'entrée sud et particulièrement la zone commerciale a d'ores et déjà fait l'objet d'inondations dans les décennies précédentes, notamment en 2010, touchant les commerces et particulièrement les concessions automobiles de l'entrée Sud.



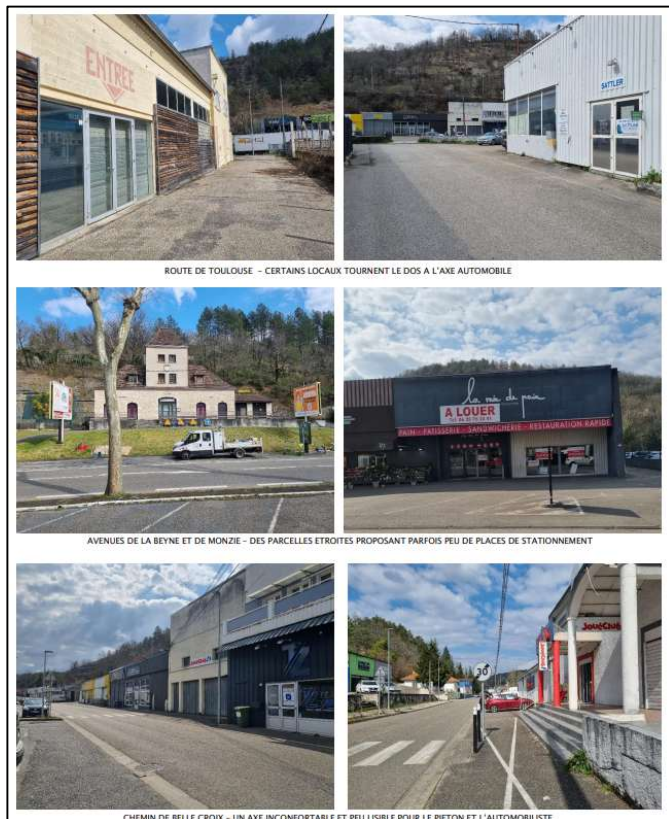
Photographies _ Source : La Dépêche

D'un point de vue urbain :

Les commerçants, professionnels et usagers du secteur de l'entrée Sud sont limités par le risque inondation et le PPRI (zone rouge – constructibilité limitée), pour le développement et l'amélioration de leurs commerces ou locaux ; ce qui contribue au vieillissement et la vacance des bâtis.

L'entrée Sud est alors marquée par :

- des problématiques diverses de lisibilité et praticité de la zone



- un vieillissement, une dégradation et un manque d'esthétisme des bâtis :



- un vieillissement et un manque d'esthétisme et de praticité des zones de stationnements, trottoirs et enrobés :



- une vacance de locaux qui s'apparentent à des friches commerciales :



Grand Cahors a sécurisé les zones
(et affiche d'ores et déjà ses ambitions pour la zone)



Pour remédier à ces problématiques, réaffirmer l'image de l'entrée de ville et dans l'intérêt général, le présent projet a été envisagé par les acteurs locaux, notamment le Grand Cahors. Celui-ci est la résultante de nombreuses années de réflexions et études.

7. Les scénarios envisagés pour le présent projet

Un premier travail partenarial, réunissant les services de l'État (DHUP, DGPR, DREAL, Préfecture, DDT), et le Grand Cahors, s'est déployé sur le secteur à travers les Ateliers territoires économiques qui se sont tenus en 2011/2012. Ils ont permis d'aboutir à une stratégie traduite dans une feuille de route qui reposait sur les principes suivants :

- *Développer une stratégie territoriale cohérente*
- *Affirmer Cahors comme une centralité complète en termes d'équipements et de services, en limitant l'évasion commerciale*
- *Travailler à territoire constant : limiter la zone de la route de Toulouse dans son périmètre actuel,*
- *Permettre un développement commercial cohérent : équilibre commercial entre Labéraudie-Pradines, la route de Toulouse et le centre-ville de Cahors.*
- *Renforcer le centre-ville*
- *Structurer la ville autour de ses faubourgs*
- *Développer une stratégie pour la route de Toulouse qui marie prévention des risques, possibilité de développement urbain et commercial et respect du grand paysage*

Les conditions préalables de projet sur ce secteur étaient alors les suivantes :

- *Assurer la sécurité des biens et des personnes, sécuriser les déplacements dont la RD rendue non inondable, prévenir et permettre l'accessibilité des secours lors des crues,*
- *Améliorer la résilience/Réduire la vulnérabilité des activités existantes, permettre la création de nouvelles surfaces hors d'eau à la condition de réduire la surface construite vulnérable.*

- *Améliorer l'écoulement hydraulique : limitation des risques d'embâcles, Levée des obstacles hydrauliques majeurs et réaménagement du lit du Bartassec.*
- *Engager une mutation du commerce en lien avec sa localisation en proximité du centre de Cahors*
- *Créer un nouveau paysage pour la route de Toulouse et la vallée du Bartassec*
- *Rendre plus durables les mobilités sur le secteur de la route de Toulouse*

Ces ambitions se sont alors traduites institutionnellement. En effet, après avoir bénéficié de l'Atelier national Territoires économiques, le Grand Cahors a reconnu l'intérêt communautaire du projet d'aménagement hydraulique, urbain et commercial de l'Entrée sud de l'agglomération de Cahors, par délibération de son conseil communautaire en date du 25 avril 2014. Ce projet aux enjeux forts et multiples s'inscrit en effet pleinement dans les compétences obligatoires de la communauté d'agglomération, qui lui ont été transférées par ses communes membres par application de la loi et sont transcrites dans ses statuts : Développement économique, Aménagement de l'espace communautaire, Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI).

En conséquence, depuis 2012, plusieurs scénarios ont été étudiés pour réduire la vulnérabilité à l'inondation sur le secteur de l'entrée sud de Cahors et engager sa requalification urbaine. Les hypothèses hydrauliques et urbaines ont évolué en concomitance, chaque option technique ayant des répercussions directes sur la forme, la faisabilité et l'ambition du projet urbain.

A. Scénario 1 : Traitement ponctuel des points noirs hydrauliques (CACG 2012)

Sur le volet hydraulique, ce premier scénario prévoyait un recalibrage local du lit du ruisseau Lacoste, concentré sur les secteurs jugés critiques tels que l'Atrium, Peugeot, Carrefour et Euromaster. L'objectif était d'atteindre la capacité d'évacuation nécessaire pour faire face à une crue décennale. Les travaux

envisagés étaient lourds et localisés ; ils impliquaient parfois la démolition de certains bâtiments ou la création d'ouvrages en béton destinés à améliorer la gestion des eaux.

Sur le volet urbain, il était corollairement prévu de maintenir quasi intégralement la configuration commerciale actuelle. Seules quelques améliorations auraient été apportées, notamment concernant l'accessibilité des sites et l'aménagement ponctuel des espaces publics, sans transformation majeure du tissu urbain existant.

Cependant, ce scénario présentait des limites importantes. D'une part, l'efficacité hydraulique obtenue restait insuffisante au regard des objectifs fixés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). En effet, il ne permettait pas de protéger la zone contre une crue centennale. D'autre part, le potentiel de transformation urbaine demeurerait faible, ne répondant pas aux besoins de revalorisation et de dynamisation du secteur.

En conséquence, ce scénario a été écarté lors des choix de projet.

B. Scénario 2 : Canal de décharge sous la RD820 (CACG 2012)

Sur le plan hydraulique, ce deuxième scénario avait envisagé la création d'un canal enterré parallèle au cours du Lacoste, le long de la RD820. Ce canal devait être dimensionné pour permettre l'écoulement d'une crue centennale. Pour le mettre en œuvre, il aurait fallu réaliser des travaux sur une longueur de 2,3 kilomètres, avec d'importantes contraintes techniques, notamment le dévoiement des réseaux et la coupure de la circulation durant le chantier.

Du côté urbain, le scénario prévoyait le maintien du tissu commercial en surface. Quelques réaménagements limités auraient pu être proposés une fois les travaux achevés, sans pour autant apporter de changements majeurs à la trame urbaine ou aux flux de circulation.

Malgré ces prévisions, les limites du scénario étaient importantes : le coût ainsi que la complexité technique s'avéraient très élevés, et le chantier aurait généré des nuisances notables pour les riverains et les commerçants. De plus, le bénéfice attendu pour la partie urbaine restait marginal, car les transformations proposées demeuraient peu significatives.

Au regard de ces inconvénients, ce scénario a été écarté.

C. Scénario 3 : Recomposition complète du lit et du quartier (CACG 2012)

Sur le plan hydraulique, ce troisième scénario avait envisagé un déplacement partiel du lit du Lacoste, accompagné d'un recalibrage homogène du cours d'eau sur 30 mètres de large. Les principaux obstacles allaient être supprimés et certains bâtiments devaient être reconstruits sur pilotis. Grâce à ces interventions, l'objectif d'absorption d'une crue centennale aurait pu être atteint.

Sur le plan urbain, une restructuration totale de l'entrée sud était prévue. Le projet proposait une refonte complète de l'offre commerciale, la création de nouveaux fronts bâtis et la diversification des fonctions urbaines, incluant des espaces pour les loisirs, pour l'habitat et pour la végétalisation. Une amélioration sensible des mobilités était également recherchée.

Cependant, ce scénario présentait d'importantes limites. Son impact foncier s'annonçait particulièrement élevé et les coûts liés à la mise en œuvre du projet étaient conséquents.

Ainsi, ce scénario n'a pas été retenu. Toutefois, il a servi de base de réflexion pour les projets qui lui ont succédé, et notamment le projet présenté actuellement.

D. Scénario 4 : Variantes techniques proposées par le CEREMA (2013)

Sur le plan hydraulique, ce scénario avait proposé des aménagements ponctuels, consistant en l'installation de cadres de 8 à 10 mètres et la création d'un bras de dérivation local, afin d'améliorer la capacité d'écoulement du Lacoste à 30-50 m³/s.

Concernant l'aspect urbain, la configuration commerciale du secteur devait rester inchangée, même si le scénario offrait quelques opportunités d'améliorations locales limitées.

Cependant, il s'agissait d'une solution intermédiaire qui, bien que techniquement intéressante, ne suffisait pas à atteindre les objectifs de protection contre la crue centennale. De plus, elle n'apportait que peu de transformations au tissu urbain existant. En raison de ces limites, ce scénario avait finalement été écarté.

E. Scénario 5 : Programme continu ISL (2014)

Sur le plan hydraulique, ce scénario avait prévu des recalibrages homogènes du lit du cours d'eau, la création d'un bras de décharge, ainsi que la suppression des principaux points noirs hydrauliques grâce à un traitement continu de l'ensemble du linéaire. L'objectif était d'assurer une protection contre la crue centennale et de mettre hors d'eau les principaux axes de circulation.

Sur le plan urbain, ce scénario envisageait la libération de certaines emprises permettant la recomposition de secteurs clés. Il proposait également l'introduction de continuités paysagères et posait les premières bases pour le développement de nouvelles formes de mobilités.

Malgré ces avancées, ce scénario montrait encore des limites, notamment en ce qui concerne son intégration urbaine globale, qui restait perfectible.

Ce scénario a été retenu comme socle technique pour élaborer les projets ultérieurs.

F. Scénario 6 : avant-projet ARTELIA (2024)

Sur le plan hydraulique, ce scénario repose sur un tracé mixte, associant le maintien de certaines sections existantes à la création de nouveaux linéaires. Les différents ouvrages qui composent ce tracé ont été dimensionnés pour gérer une crue centennale et adaptés aux spécificités de chaque secteur.

Pour la partie urbaine, des relocalisations ciblées des établissements impactés ont été prévues. Le projet a également permis la reconstitution de fronts bâtis qualitatifs le long de la RD820 ainsi que sur les voies secondaires. Il a introduit des séquences urbaines différenciées, avec une véritable mixité fonctionnelle, tout en améliorant les flux et en assurant une continuité piétonne et cyclable dans le secteur concerné.

8. Détermination du meilleur scénario

L'analyse approfondie de l'ensemble des scénarios d'aménagement, tant sur les volets, hydraulique qu'urbain, a permis d'identifier avec précision les forces et les limites de chaque solution envisagée depuis de nombreuses années, pour la requalification de l'entrée sud de Cahors. **Tous les scénarios alternatifs ont souligné la nécessité absolue d'assurer une protection efficace contre les inondations tout en repensant la configuration urbaine, commerciale et paysagère du secteur.** Les options écartées, qu'elles aient privilégié une optimisation hydraulique ou une restructuration plus ambitieuse du tissu urbain, ont démontré les enjeux techniques, financiers et fonciers propres au site, ainsi que la complexité de concilier transformation durable et faisabilité.

Au fil des analyses et des études, le scénario finalement retenu s'est distingué par sa capacité à répondre de façon équilibrée et cohérente aux impératifs de sécurité, à l'amélioration du cadre de vie, au dynamisme économique et à l'intégration paysagère. **Ce dernier scénario, mixte, combinant recalibrage du cours d'eau, création de nouveaux linéaires adaptés, relocalisation ciblée des établissements, et reconstitution de fronts urbains qualitatifs, parvient à**

concilier efficacité hydraulique, cohérence urbaine et viabilité technique et financière.

9. Le choix du parti retenu : description générale du projet

À l'issue des nombreuses études menées depuis plus de vingt ans (études hydrauliques, diagnostics urbains, ateliers de concertation et modélisations successives) le scénario arrêté par le Grand Cahors constitue aujourd'hui **la solution de référence**, à la fois **efficace sur le plan de la protection contre les inondations, réaliste techniquement et structurante pour le devenir du territoire.**

Le projet repose sur la recomposition globale de l'entrée sud de Cahors, située le long de la route de Toulouse (RD 820). Il associe, sur un même linéaire, des aménagements hydrauliques majeurs, une requalification urbaine et commerciale, ainsi qu'une renaturation du ruisseau du Lacoste et de ses abords. Ce parti pris vise à réduire durablement la vulnérabilité du secteur face aux crues, tout en restaurant la qualité urbaine et paysagère d'une porte d'entrée stratégique de la ville.

La conception du projet s'inscrit directement dans le cadre ouvert par le décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Ce texte, qui encourage la reconstruction et le renouvellement urbain en zone inondable sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité, permet désormais de concilier protection hydraulique et requalification urbaine. C'est sur cette base que le Grand Cahors a pu engager une démarche conjointe d'aménagement hydraulique et urbain, répondant aux exigences de sécurité publique tout en redonnant vie à un secteur longtemps figé par la réglementation.

Sur le plan hydraulique, le scénario retenu prévoit le recalibrage du lit du ruisseau du Lacoste, la création de deux bras de décharge, la mise en œuvre de zones d'expansion de crue et la reconstruction de plusieurs ouvrages de franchissement.

Ces aménagements permettront d'assurer la protection du secteur contre une **crue de référence centennale**, tout en améliorant la continuité écologique et paysagère du cours d'eau.

Sur le plan urbain, le projet prévoit la reconstitution d'un front bâti qualitatif le long de la RD 820, la relocalisation ciblée de certaines activités situées en zone inondable, la valorisation des mobilités douces (continuité piétonne et cyclable) et la création de nouveaux espaces publics. L'ensemble de ces orientations urbaines s'appuie sur les prescriptions du plan guide récemment rendu, qui précise les continuités bâties, les principes d'implantation, les espaces publics structurants et les conditions de renouvellement du tissu commercial. Ce document permet de traduire opérationnellement la stratégie de requalification engagée dans le cadre du PPA.

Ce scénario résulte d'un **large travail partenarial** conduit dans le cadre du **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) "Entrée Sud"**, signé en juillet 2022 entre le Grand Cahors, l'État, l'EPF Occitanie, l'Agence de l'eau Adour-Garonne, le Syndicat mixte du bassin du Lot et les communes concernées. Chaque étape de validation a fait l'objet d'échanges avec les services de l'État, garantissant la **conformité réglementaire** et la **faisabilité financière** de l'opération.

Ainsi, le parti retenu incarne une **vision ambitieuse mais réaliste**, au service de **l'intérêt général**, de la **résilience urbaine et environnementale** et du **dynamisme économique** du territoire cadurcien.

10. Le contexte foncier et la nécessité de recourir à l'expropriation

Le périmètre du projet couvre un ensemble hétérogène de parcelles bâties et non bâties, comprenant à la fois **des espaces commerciaux, des terrains d'activités et des zones d'habitat**. Ces terrains appartiennent à **de nombreux propriétaires**

privés, aux statuts d'occupation variés : propriétaires-exploitants, bailleurs, locataire commerciaux ou particuliers.

Cette diversité de situations, conjuguée à la multiplicité des acteurs économiques concernés, rend difficile la conclusion d'accords amiables simultanés, pourtant recherchés depuis plusieurs années par la collectivité. Une partie des actions foncières engagées pour le projet est également conduite par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), tant à l'amiable que, lorsque nécessaire, par l'exercice du droit de préemption. Plusieurs fonciers ont d'ores et déjà été mobilisés par l'EPF ou par la commune pour anticiper la mise en œuvre du projet (par exemple le site "Pôle Vert" ou l'unité foncière "Happy Car"), constituant ainsi des premières emprises stratégiques en vue de la recomposition du secteur.

La requalification de l'entrée sud impose une intervention coordonnée à l'échelle de plusieurs îlots, afin de permettre :

- la **réalisation des ouvrages hydrauliques** (canaux de décharge, murs, recalibrages, zones d'expansion) ;
- la **recomposition urbaine et la renaturation** des emprises libérées ;
- et la **création d'un système d'endiguement cohérent et entretenu**.
Pour cela, la maîtrise foncière simultanée de l'ensemble des parcelles concernées est indispensable.

L'identification des îlots est d'ailleurs détaillée dans le paragraphe suivant.

Dans ce contexte, le **recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique** se justifie pleinement : il garantit **l'équité de traitement entre propriétaires**, assure la **cohérence technique et environnementale du projet**, et permet d'atteindre **les objectifs de sécurité publique** fixés par le décret de 2019.

Cette procédure permettra au Grand Cahors de disposer des emprises nécessaires à la mise en œuvre des aménagements hydrauliques, urbains et paysagers, dans le respect des délais et des engagements réglementaires.

Les négociations amiables, déjà engagées avec les propriétaires et exploitants, **resteront privilégiées**. L'expropriation ne sera utilisée qu'en **dernier recours**, lorsque les démarches de concertation et négociations n'auront pas abouti.

La présente DUP porte sur les **emprises nécessaires aux travaux hydrauliques** et aux **ouvrages constitutifs du système d'endiguement**, ainsi que sur les zones directement concernées par la recomposition urbaine. Elle est complétée par une **Servitude d'Utilité Publique (SUP)** au titre de la compétence GEMAPI, instituée sur les bandes de surveillance et d'entretien du ruisseau, permettant au gestionnaire d'assurer la maintenance et la pérennité des ouvrages dans le temps.

En définitive, cette démarche foncière s'inscrit dans la continuité du projet global de l'entrée sud : elle répond à un triple impératif de **sécurité**, de **cohérence d'aménagement** et de **développement durable**.

Elle permettra de concrétiser une opération attendue de longue date, conciliant **réduction du risque d'inondation**, **relance économique** et **amélioration du cadre de vie** au bénéfice de l'ensemble des habitants du Grand Cahors.

Recours à la DUP	Recours à la SUP dite MAPTAM
- Emprise des ouvrages après travaux relatifs au système d'endiguement et ouvrages associés - Bande de surveillance et d'entretien des ouvrages hydrauliques et système d'endiguement	-Bande de surveillance et d'entretien pour la partie entre l'Atrium et Peugeot, dans une largeur d'environ 8 mètres.

11. Les îlots opérationnels urbains identifiés

Dans le cadre du plan guide et des études préalables menées au titre du PPA, sur le périmètre de DUP, plusieurs îlots opérationnels ont été identifiés comme prioritaires pour engager la recomposition urbaine de l'entrée sud. Leur sélection repose à la fois sur des enjeux techniques liés au projet hydraulique, sur la nécessité de requalifier des secteurs stratégiques et sur l'opportunité de mobiliser des réserves foncières permettant de restructurer durablement la porte d'entrée de la ville.

Le premier îlot concerne l'unité foncière accueillant l'hypermarché Carrefour. Sa situation au droit du lit élargi du ruisseau du Lacoste en fait un nœud urbain incontournable : la réalisation des aménagements hydrauliques impose la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouvel équipement sur une emprise adaptée, afin de garantir la continuité de service via une opération tiroir limitant l'interruption d'activité. Cet îlot conditionne directement la faisabilité du recalibrage du cours d'eau et constitue l'un des leviers majeurs de la recomposition du secteur.

Le second îlot prioritaire se situe autour du giratoire de la Beyne. À cet emplacement, le recalibrage du Lacoste et l'élargissement des bras de décharge entraînent la nécessité de déconstruire plusieurs bâtiments commerciaux (notamment les enseignes But et Au Banneton). Ce secteur, qui constitue un espace pivot en raison de son rôle d'intersection entre la RD 820, les flux commerciaux et les liaisons vers les quartiers résidentiels, offre une opportunité de recomposition significative. La restructuration de cet îlot permettra de requalifier un carrefour majeur d'accès à la ville, d'améliorer la lisibilité urbaine et de renforcer la continuité paysagère du corridor hydraulique.

Plus en aval, l'îlot dit « Feu Vert » a également été retenu en raison de son positionnement stratégique sur la séquence sud de la route de Toulouse. Bien que séparé du cœur du secteur par un front résidentiel, il constitue un point d'entrée

important et a déjà fait l'objet d'interventions préalables (notamment la renaturation d'un pavillon situé en bordure du cours d'eau). Sa mobilisation permettra d'accompagner la cohérence globale des aménagements, en renforçant l'unité de traitement urbain de la séquence sud.

Un quatrième îlot est identifié au droit de l'actuelle caserne des sapeurs-pompiers. Le SDIS ayant engagé la construction de sa nouvelle caserne sur le quartier de Regourd, au nord de la ville, le départ prochain des services libérera une réserve foncière rare et structurante. Cette opportunité permettra d'envisager une recomposition profonde du site, en lien avec les nouvelles continuités urbaines créées par le projet, et de renforcer l'attractivité de l'entrée de ville.

Enfin, l'îlot Saint-Georges, caractérisé par un bâti vieillissant et hétérogène, occupe une position clé en entrée immédiate de Cahors. Son état de dégradation, conjugué à sa visibilité stratégique le long de la RD 820, en fait un candidat naturel à la requalification. Sa transformation contribuera à restaurer l'image de cette porte d'accès et à réinscrire le secteur dans une dynamique urbaine cohérente et qualitative.

L'identification et la mobilisation de ces îlots opérationnels permettent ainsi d'articuler les exigences techniques du projet hydraulique avec une stratégie urbaine globale, progressive et cohérente, conformément aux orientations du plan guide.

12. Les outils fonciers pertinemment mobilisés

D'un point de vue des aménagements hydrauliques projetés, il existe 3 cas de figure fonciers selon les sous-secteurs :

1. Secteur du lit de ruisseau existant non élargi (du giratoire du Roc de l'Agasse à l'extrémité nord de la propriété Peugeot)

Sur ce tronçon, les interventions restent dans l'emprise du lit actuel et relèvent principalement de l'exercice de la compétence GEMAPI (gestion, entretien, maintenance du cours d'eau et des ouvrages existants) qui relève du Grand Cahors.

Les outils mobilisés sont alors principalement les servitudes d'utilité publiques avec l'instauration de "bandes de surveillance et d'entretien" ainsi que le recours aux autorisations usuelles d'accès et de chantier (des conventions amiables seront conclues dès que cela s'avèrera nécessaire). Les SUP seront exercées au bénéfice du Grand Cahors.

Sur ce tronçon, il n'est pas recherché une maîtrise foncière complète (hors besoins ponctuels d'emprises provisoires).

2. Secteur avec extension du lit de ruisseau et création d'ouvrages nouveaux sur le reste du linéaire ;

Dans ce secteur où le projet élargit le cours d'eau, crée bras de décharge, des zones d'expansion, des murs d'endiguement et des ouvrages d'art, la maîtrise foncière pleine des emprises est indispensable pour la cohérence hydraulique et la pérennité des protections.

Pour cela, l'outil foncier mobilisé est, sous réserve d'accord amiable, le recours à la procédure de DUP et d'expropriation, requise afin de rendre Grand Cahors, propriétaire des terrains nécessaires aux ouvrages hydrauliques structurants et à leurs dépendances.

Cette démarche s'inscrit dans le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 (PPRI), qui permet, sous condition de réduction de la vulnérabilité, d'autoriser des opérations de renouvellement urbain en zone inondable (sécurisation et requalification).

3. Secteur avec emprises techniques limitées (ancrages/tirants, emprises souterraines, appuis provisoires)

Certains soutènements exigent des tirants/ancrages qui dépassent la limite parcellaire sans nécessiter la propriété du sol en surface.

Dans ce dernier cas, les outils privilégiés sont les conventions amiables (portant sur des droits réels/servitudes spécifiques, conventions d'occupation des sols ou de sous-sol) pour autoriser l'implantation des tirants et l'accès maintenance.

Selon le principe de proportionnalité, l'expropriation n'est envisagée qu'en cas de refus ou d'impossibilité d'accord amiable, après démonstration qu'aucune solution moins attentatoire au droit de propriété ne permet d'atteindre les objectifs de sécurité.

D'un point de vue des aménagements urbains projetés :

Les outils fonciers seront là encore gradués. Les négociations amiables et les conventionnements seront recherchés en priorité. Le recours à l'expropriation sera mis en œuvre uniquement lorsque la maîtrise foncière s'avèrera indispensable à la cohérence hydraulique/urbaine et qu'aucune solution moins attentatoire au droit de propriété ne se présentera.

Dans les secteurs où l'intervention reste strictement dans le lit de ruisseau existant, les outils fonciers mobilisés relèveront de la Compétence GEMAPI et exercée par le biais de la SUP (entretien/maintenance), tandis que les extensions de lit, zones d'expansion et murs d'endiguement nécessiteront la maîtrise foncière pleine (DUP au bénéfice du Grand Cahors).

Les cas limités (tirants/ancrages en sous-sol) feront l'objet de servitudes ou conventions spécifiques, avec bascule en expropriation uniquement en cas d'échec avéré de l'amiable.

Ainsi, l'urbain ne crée pas de nouvelle contrainte hydraulique : il capitalise sur la sécurisation obtenue et accompagne la requalification commerciale par des îlots opérationnels phasés. Cela se traduit opérationnellement par :

- à court terme : une intervention sur les secteurs directement impactés par les ouvrages hydrauliques
- à moyen terme : des recompositions à venir au fil des opportunités ;

- à long terme : montée en qualité continue.

Chaque îlot sera conforme aux aléas révisés du futur PPRI et aux objectifs de réduction durable de la vulnérabilité, conditionnant la légitimité et l'efficacité d'ensemble du projet, qui revêt alors un caractère d'utilité publique au service de l'intérêt général.

IV. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Au regard des nombreux objectifs portés par le projet répondant pleinement à l'intérêt général et laissant apparaître que peu d'inconvénients, il sera démontré que ledit projet revêt indéniablement le caractère d'utilité publique.

Les ambitions du projet sont les suivantes :

1. Renforcer la sécurité du quartier et réduire sa vulnérabilité face au risque inondation ...

Ainsi que cela a été présenté précédemment, la zone d'entrée de Ville de Cahors est soumise à de nombreuses problématiques, dont la principale est le risque d'inondation.

La sécurisation durable de la zone est alors un enjeu principal du présent projet – cela étant devenu une nécessité et une urgence incontestées pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, cette zone est sujette à des risques d'inondations significatifs, comme en témoignent les crues historiques de 1996 et 2010. Ces événements ont

causé des dégâts considérables aux infrastructures et aux activités commerciales locales, mettant en évidence la vulnérabilité indéniable de la zone.

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...).

En sécurisant la zone, il devient possible de lever certaines de ces restrictions, ouvrant ainsi la voie à une redynamisation économique et commerciale de l'entrée sud de Cahors. Cette évolution s'inscrit dans le cadre fixé par le **décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques d'inondation**, qui permet d'autoriser, sous conditions, **des opérations de renouvellement urbain en zone inondable** dès lors qu'elles contribuent à **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens**. Le projet de l'entrée sud illustre pleinement cette logique : en renforçant la protection hydraulique, il rend possible la requalification et la densification maîtrisée d'un secteur jusqu'ici figé par le PPRI.

Par ailleurs, **la sécurisation ainsi que la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), permettront de recomposer l'espace urbain, en transformant une zone perçue comme dangereuse et inesthétique en un espace attractif et fonctionnel.**

Cela inclut également la **renaturation de certains fonciers**, et la création de nouveaux espaces verts, la plantation d'arbres pour lutter contre les îlots de chaleur, et l'amélioration de la qualité de l'eau du ruisseau du Bartassec.

Enfin, la sécurisation de la zone est également une **opportunité pour reconnecter le ruisseau à l'espace urbain**, en créant des aménagements paysagers qui

valorisent le patrimoine naturel et architectural de Cahors, tout en offrant des espaces de détente et de loisirs pour les habitants et les visiteurs.

En somme, **sécuriser la zone 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.**

Il en ressort alors que les objectifs du projet, ainsi que ses enjeux sont tous étroitement liés, et sont interdépendants les uns les autres.

Ce projet qui fait l'objet d'une forte attente de la part des habitants, doit être considéré comme d'utilité publique notamment en ce qu'il permettra la sécurisation, valorisation des espaces et dynamisation de l'entrée sud de la ville.

2. ... Pour améliorer l'attractivité de la zone grâce à une recomposition urbaine, paysagère et commerciale

Il est à ce jour nécessaire de sauvegarder et relancer l'activité économique, commerciale et résidentielle de la zone sud cadurcienne. Cela se traduit par l'ambition de redynamiser, revaloriser et recomposer la zone d'entrée sud de Cahors pour plusieurs raisons essentielles, qui fondent l'utilité publique du projet.

Tout d'abord, cette opération vise à **redonner à l'entrée de ville une attractivité commerciale, urbaine et paysagère contribuant au rayonnement de l'ensemble du territoire**. Située au carrefour des flux de mobilité et identifiée comme vitrine urbaine de Cahors, cette zone souffre aujourd'hui d'une fragmentation de l'offre commerciale, d'une image dégradée et d'un manque de lisibilité pour les visiteurs comme pour les habitants. Sa requalification permettra de proposer une identité urbaine renouvelée et plus cohérente, de renforcer l'attractivité du tissu commercial par l'accueil d'enseignes adaptées et de favoriser l'émergence de

nouveaux pôles économiques par la mutation de bâtiments obsolètes et la libération d’emprises foncières. En créant ainsi de nouvelles opportunités foncières et économiques, **le projet répond à la nécessité de soutenir l’emploi local et de répondre aux attentes des entrepreneurs et porteurs de projet, tout en revalorisant le foncier urbain dans une logique de développement durable.** Ce projet est d’ailleurs inscrit dans le Schéma de développement économique et touristique de l’agglomération.

Sur le plan des déplacements et de la mobilité, **la requalification de l’entrée sud s’inscrit dans le schéma global de mobilité de l’agglomération, avec pour objectif de favoriser une mobilité plus lisible, accessible et multimodale.** En intégrant des aménagements adaptés aux déplacements actifs (piétons, vélos) et aux transports collectifs, le projet limite le poids de l’automobile tout en accompagnant la transition écologique du territoire. **La création d’espaces publics qualitatifs, la clarification des itinéraires et l’offre renforcée de services de mobilité constituent une réponse aux enjeux de sécurité, de fluidité et d’inclusivité,** qui bénéficiera tant aux usagers quotidiens qu’aux visiteurs occasionnels.

Enfin, la dimension environnementale du projet est centrale, avec une volonté affirmée de renaturer des milieux aujourd’hui dégradés et de restaurer le fonctionnement écologique du site, en particulier au niveau des berges et des zones humides en lien avec les cours d’eau. Outre la réduction de la vulnérabilité aux inondations, ces mesures permettent de recréer des continuités écologiques, de valoriser la biodiversité locale et d’améliorer la qualité du cadre de vie pour l’ensemble de la population. L’intégration de ces espaces naturels contribue au bien-être des habitants, à l’attractivité touristique et au rayonnement environnemental du territoire.

À travers ces différents leviers, la requalification de l’entrée sud de Cahors s’impose 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.

3. Le bilan coûts / avantages

A. Avantages

Le projet permettra de :

- **Créer un système d’endiguement qui connaît aujourd’hui ses limites**
- **Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation**
- **Supprimer le risque de pertes humaines en lien avec les crues à cinétique rapide**
- **Supprimer le risque de pertes matérielles et financières des entreprises implantées dans la zone d’entrée de ville qui subissent les conséquences d’une inondation**
- **Supprimer le risque de pertes d’emplois pour lesdites entreprises, qui aujourd’hui peinent à évoluer et à se dynamiser, du fait de leur localisation proche du Bartassec, des contraintes imposées par le PPRI, et du vieillissement des bâtis, voiries, stationnements et infrastructures de la zone**
- **Gommer le risque de paupérisation de l’offre commerciale sur un secteur avec beaucoup d’habitations aux alentours et une population vieillissante qui recherche davantage d’offres de commerces et services de proximité**
- **Valoriser et réaffirmer l’image de l’entrée de ville de Cahors qui rayonne à l’échelle départementale**
- **Recomposer le linéaire commercial et relancer l’attractivité économique de la zone, notamment en déplaçant / remplaçant des commerces**
- **Proposer de nouveaux bâtis qualitatifs à usage de commerces, bureaux, locaux, répondant aux dernières normes règlementaires**

- **Améliorer les accès au site : amélioration des voiries, mise en place de voies cyclables, dessertes piétonnes, et refonte des stationnements**
- **Favoriser les mobilités douces et pratiquer une politique de développement durable**
- **Restaurer les liens entre la zone d'entrée de ville, commerciale, attractive et anthropisée, et le lit de rivière qui la dessine, naturel et préservé.**
- **Renaturer la vallée aux fins de sauvegarder les végétaux et espèces vivantes du secteur environnant et aquatique**

Plus généralement, le projet permettra la mise en sécurité hydraulique et le renouvellement urbain d'un secteur très anthropisé.

Le projet ne nécessitera donc pas l'urbanisation de nouveaux espaces. Au contraire, il offrira des espaces supplémentaires à la renaturation.

B. Inconvénients

La mise en œuvre d'une procédure d'expropriation dans le cadre du présent projet peut présenter certains inconvénients, tels que :

- **L'atteinte au droit de propriété des propriétaires d'emprises incluses dans le périmètre de DUP.**
- **Les nuisances en phase travaux (sonores, visuelles...)**
- **La perturbation temporaire du tissu commercial local**

Toutefois, ces derniers doivent être mis en perspective avec l'intérêt général que représente l'opération. Chacun desdits inconvénients a été réduit à son maximum.

Grand Cahors privilégiera au maximum les démarches amiables tant que cela peut se faire.

En phase travaux, un phasage adapté sera mis en place afin de maintenir les accès aux établissements, d'assurer la continuité de circulation sur la RD820 et de réduire les nuisances sonores et visuelles (plages horaires encadrées, coordination des entreprises, signalétique adaptée).

Concernant le tissu commercial, le Grand Cahors veille à anticiper les effets du chantier en lien avec les acteurs économiques. Les échanges engagés dans le cadre du PPA ont permis d'identifier les activités les plus exposées, en particulier celles situées sur l'îlot Carrefour, et d'envisager leur relocalisation dans le périmètre de projet grâce à la maîtrise foncière déjà acquise.

Ces dispositions s'inscrivent dans une logique de maintien de l'activité et de limitation des préjudices, notamment économiques, pendant la durée des travaux.

C. Conclusion

Au regard des avantages évoqués *supra*, répondant à l'intérêt général et utiles à l'ensemble de la population locale de Cahors et des communes alentours, mais également pour les visiteurs qui représentent un levier d'économie certain, le projet revêt un caractère d'utilité publique.

Les inconvénients de cet aménagement n'apparaissent par ailleurs pas excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente. En effet, **les choix de conception témoignent d'une volonté de réduire au maximum les effets négatifs du projet**, en particulier sur les commerces ainsi que sur la faune et la flore. En outre, plusieurs mesures sont également envisagées afin de limiter autant que possible l'impact du projet sur la circulation et les nuisances diverses en phase travaux, réduisant ainsi les inconvénients d'ordre sociaux et économiques.

Des recherches d'économie circulaire et de réemploi guident les projets hydrauliques et urbains.

Par ailleurs il convient de rappeler que le projet permettra une meilleure insertion de la zone d'entrée de Ville, dans son environnement, évitant les risques d'inondation.

Ainsi, le caractère d'utilité publique du projet de renouvellement de l'entrée Sud de Ville de Cahors, est justifié.

V. LE PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET REGLEMENTAIRE

L'insertion du projet dans l'environnement naturel et réglementaire est davantage explicitée et approfondie dans la pièce intitulée « Etude d'Impact »

La compatibilité du projet avec les documents réglementaires

A. *Compatibilité avec le SCOT et le PLU*

Un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est opérationnel sur le périmètre du présent projet ; il s'agit du **SCOT de Cahors & du Sud du Lot, approuvé** le 21 juin 2018. Il couvre le territoire de l'intercommunalité et donc toutes les communes de l'aire d'étude.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT porte notamment les ambitions suivantes, auxquelles le projet faisant l'objet de cette déclaration d'utilité publique répond :

- Intégrer les activités économiques de manière qualitative dans les paysages : la recherche d'une bonne intégration paysagère et environnementale des zones économiques permet d'atténuer les impacts préjudiciables de l'urbanisation sur l'environnement mais contribue également au « marketing territorial » qui renforce l'attractivité du territoire ;
- Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances et ne pas les aggraver : le SCoT œuvre notamment pour la réduction aux risques liés aux ruissellements pluviaux.

De même, le projet répond aux prescriptions suivantes du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- Prescription n°27 (P27) : « L'aménagement des sites doit répondre aux critères suivants :
 - Rechercher un objectif de **qualité urbaine des zones économiques pour atténuer les impacts préjudiciables** (paysage, environnement) et contribuer au « marketing territorial » qui renforce l'attractivité du territoire » ;
 - **Repenser globalement les formes urbaines** des zones d'activités économiques ;
 - **Aménager l'espace** non plus en suivant une logique « routière » mais **en organisant plutôt de véritables quartiers d'entreprises** ;
 - **Intégrer les zones économiques dans l'environnement** par un traitement particulier de la visibilité des enseignes depuis l'espace public, des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes ;
 - **Desservir les nouvelles zones économiques par les transports en commun ou alternatifs** à la voiture individuelle ;
 - Porter une **attention particulière au traitement des franges des zones économiques** (lien avec le cadre paysager environnant, cohabitation entre espaces économiques et résidentiels, co-visibilités) ... ;

- **Mener une approche énergétique** (actions en faveur des économies d'énergie et potentiel de productions d'énergies propres) et hydrologique (maintien de la qualité de l'eau) ;
- Prescription n°30 (P30) : « Sur l'ensemble des communes, accompagner le réinvestissement des bourgs par des aménagements urbains : intervention sur l'espace public, création d'espaces collectifs, création d'espaces verts », etc.
- Prescription n°31 (P31) : « Dans le cadre du réinvestissement des centres villes et centres-bourgs, intégrer une nécessaire réflexion sur l'accessibilité et les mobilités : Organiser les mobilités dans et autour des bourgs en réfléchissant l'organisation des déplacements routiers (sens de circulations, passages de poids lourds...) et en développant les aménagements en faveur des piétons et cycles.
- Prescription n°41 (P41) : « L'adaptation de l'armature commerciale devra veiller à :
 - Diversifier l'offre commerciale en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et éventuellement en continuité des espaces urbains existants sous réserve de respecter les coupures d'urbanisation et les objectifs relatifs aux entrées de ville (cf P80) ;
 - De maintenir et de permettre la mutation et le développement des commerces existants ;
 - Travailler à la complémentarité des grandes surfaces et des commerces de proximité ;
 - Renforcer l'attractivité, notamment touristique, de la vallée du Lot par une offre commerciale adaptée et diversifiée ;
 - Encourager le réinvestissement des rez-de-chaussée pour l'implantation de nouvelles activités ;
 - [...]
 - Renforcer les équipements commerciaux structurants sur le pôle urbain en étant attentif à la requalification de l'entrée sud. Il conviendra pour cette entrée de :
 - Rechercher une densification des emprises existantes ;
 - De mettre en œuvre les principes de la prescription P80 (qualité paysagère des entrées de ville) ;
 - De limiter les modifications de coteaux ;
 - De prendre en compte les risques de mouvement de terrain en conditionnant l'autorisation de nouvelles installations commerciales à la réalisation d'une étude de sol (étude géotechnique) sur la commune du Montat.
- Prescription n°80 (P80) : « Soigner l'intégration paysagère des entrées de ville sur :
 - Les principaux axes traversant ou longeant les zones d'activités économiques aux portes de l'agglomération cadurcienne (cf P27) ;
 - [...] Ces entrées de villes, devront également faire l'objet, dans le cadre des PLU, d'une réflexion particulière : les documents d'urbanisme devront prévoir des dispositions spécifiques relatives à :
 - L'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles au traitement des façades commerciales ;
 - La réhabilitation des façades qui le justifient ;
 - Les espaces verts et plantations ;
 - L'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores) ;
 - L'implantation et l'aménagement paysager des aires de stationnement ;
 - L'obligation de réalisation d'une étude de sol relative à la prise en compte du risque « mouvement de terrain » pour toute construction sur la commune du Montat.

En outre, la communauté d'agglomération du Grand Cahors est dotée d'un PLUi approuvé le 11 mars 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi porte notamment les ambitions suivantes, auxquelles le projet faisant l'objet de cette déclaration d'utilité publique répond entièrement :

- Objectif I.1 : S'appuyer sur l'organisation territoriale multipolaire [...], en « renforçant le pôle urbain » ;
- Objectif I.2 : [...], Requalifier les entrées de ville (portes de l'agglomération cadurcienne), de manière à ce que les silhouettes bâties présentent une image qualitative (gestion des transitions aux abords des enveloppes urbaines) ;
- Objectif I.3 : [...], Veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments d'activités [...]
- Objectif I.5 : [...], Permettre le déplacement des modes de déplacements doux (piétons et cycles), en particulier entre les différents lieux de vie du territoire : sécurisation des liaisons existantes, valorisation des chemins ruraux, création de nouvelles liaisons [...]
- Objectif III.1 : [...], **Conforter et restructurer les zones d'activités du Grand Cahors**
- Objectif III.2 : **Améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques, en œuvrant pour des aménagements qualitatifs des zones**, d'un point de vue paysager et environnemental (création d'espaces publics, maillage, traitement des franges) et en veillant à la bonne insertion paysagère des bâtiments d'activités (traitement des abords des constructions, végétalisation), [...]
- Objectif IV.2 : **Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, pour assurer la sécurité des biens et des personnes**, tout en permettant l'évolution des constructions existantes et des secteurs situés en entrées de ville ou d'agglomération dégradées, [...]
- Objectif IV.3 : **Préserver la biodiversité et les continuités écologiques** (Trame Verte et Bleue) [...] en s'appuyant sur les espaces de nature ordinaire pour participer au maintien des continuités écologiques et en luttant contre les espèces végétales invasives en favorisant le recours aux essences locales.

En conclusion, le volet hydraulique et le volet urbain constituant le projet d'ensemble de renouvellement de l'entrée Sud de Cahors, sont compatibles avec les prescriptions du SCOT et du PLUi. En effet, le projet est conforme au règlement écrit du PLUi du Grand Cahors dans la mesure où les conditions de préservation architecturale, paysagère des sites et de protection des milieux sont respectées. **Cependant, une évolution des dispositions opposables s'avère pertinente pour contribuer à la mise en œuvre du projet de recomposition urbaine. Par conséquent, le PLUi du Grand Cahors fera l'objet d'une modification de droit commun. La prescription de cette procédure est prévue en décembre 2025. Les principales évolutions envisagées dans le cadre de cette modification sont l'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour exprimer la qualité urbaine et programmatique attendue sur chacun des secteurs et assurer la cohérence paysagère de l'ensemble, le reclassement en zone naturelle (N) de certaines parcelles actuellement classées en U pour recréer des zones d'expansion du Bartassec et de la qualité paysagère, la création d'emplacements réservés afin de requalifier et sécuriser la voirie et aménager des espaces publics végétalisés et plus globalement les conditions de construction et d'aménagement par secteur permettant de décliner des règles d'urbanisme spécifiques par secteur.**

B. La compatibilité avec le PPRI et les préconisations du SDAGE

De plus, le projet prend notamment en compte les contraintes liées aux risques d'inondation, à la gestion des eaux et à la réduction de la vulnérabilité du secteur, éléments en cohérence avec le PPRI et les orientations du SCOT, qui visent la sécurité des biens et des personnes ainsi qu'une gestion durable de l'espace urbain.

Le PPRI fera l'objet d'une révision qui est demandée à l'occasion du présent dossier. Il s'agit de la pièce 1.d.

En effet, à l'horizon 2026, une révision partielle du PPRI est prévue. Elle s'impose comme nécessaire pour la mise en œuvre des travaux hydrauliques.

D'un point de vue opérationnel, il est prévu que :

- avant la réalisation des travaux hydrauliques du Lacoste, une première révision du PPRI permette de faire évoluer la réglementation actuelle. Elle intègrera de nouveaux zonages avec la possibilité de constructions nouvelles avec de nouvelles cotes de référence.
- À la suite des travaux hydrauliques, une seconde révision du PPRI reprenant l'ensemble du règlement sera mise en place sur les 6 communes du PPRI du Bassin de Cahors, comme une mise à jour de la cartographie des aléas sur le Bartassec. Elle permettra de moderniser le règlement et d'introduire la possibilité d'ORU sur toutes les zones d'aléas forts et très forts.

Outre la compatibilité future avec le PPRI prochainement modifié, l'opération s'inscrit dans une logique d'intégration environnementale et de gouvernance favorable, conformément aux principes fondamentaux des règlements territoriaux, tels que le SDAGE ou le SRADDET, en limitant par exemple l'imperméabilisation nouvelle des sols et en cherchant à désimperméabiliser l'existant, actions mentionnées directement dans les orientations à respecter des documents de gestion de l'eau et d'urbanisme.

Le projet veille ainsi à s'insérer dans le tissu urbain existant tout en répondant aux exigences réglementaires sur la protection contre les inondations, la gestion de la ressource en eau et la maîtrise de l'urbanisation en zone sensible.

C. La compatibilité avec le Schéma de développement économique et touristique de l'agglomération cadurcienne

La stratégie de développement, coconstruite avec les acteurs économiques et touristiques du territoire cadurcien, a permis de définir une feuille de route. Elle

se décline sur deux volets, économique et touristique, et s'organise autour de trois orientations majeures :

- Une coloration territoriale durable, dite « E3 » pour « éthique, esthétique et environnemental » ;
- Un accompagnement au développement adapté aux entreprises du territoire, pour les aider à grandir et à essaimer ;
- Une ambition partagée : l'excellence et l'innovation.

Or, le présent projet, particulièrement dans sa dimension urbaine, s'inscrit dans les orientations de ce schéma de développement.

Par l'ensemble de ces dispositions, la compatibilité avec les documents réglementaires est assurée et le projet se positionne en cohérence avec les politiques d'aménagement et de développement durable du territoire.

2. La prise en compte des enjeux écologiques dans la conception du projet

A. Les contraintes environnementales prises en compte lors de la définition du projet

Les contraintes environnementales ont été intégrées à plusieurs étapes-clés lors de la définition du projet de l'entrée Sud de Cahors :

- **Gestion du risque inondation** : Le projet vise prioritairement à réduire la vulnérabilité face aux inondations, notamment par l'aménagement hydraulique du ruisseau du Lacoste. Les travaux sont conçus pour protéger les zones bâties et les axes routiers principaux contre les crues centennales, ce qui implique la suppression d'obstacles à l'écoulement, la

création de canaux de décharge, et des ouvrages spécifiques pour limiter l'aléa résiduel.

- **Prise en compte des risques naturels** : Les études ont évalué les risques liés aux mouvements de terrain (affaissements, effondrements en zones karstiques) et au retrait-gonflement des argiles, afin que les nouvelles constructions puissent intégrer ces contraintes lors de leur conception.
- **Respect des réglementations liées à l'eau** : Le projet fait l'objet d'une procédure Loi sur l'eau, évaluant ses impacts sur les eaux superficielles et souterraines ainsi que sur les milieux naturels. Des mesures sont prévues pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols et garantir une gestion durable du ruissellement.
- **Conformité avec les orientations environnementales des documents-cadres** : Les objectifs du SDAGE, SRADDET et autres documents prescriptifs ont été intégrés, en visant par exemple la limitation de l'imperméabilisation et la préservation des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et humides.

B. La prise en compte des sites Natura 2000

Le projet est situé en dehors des périmètres des sites Natura 2000. Aucune emprise directe sur un site Natura 2000 n'est prévue ; le projet ne se situe ni dans le site « Vallée du Lot Cahors-St Cirq Lapopie » ni dans celui du « Causse de Limogne ». Le projet veillera à ne pas impacter les sites Natura 2000.

C. La prise en compte des ZNIEFF

Le périmètre du projet ne chevauche aucune ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), ni de type I (sites d'intérêt biologique localisé) ni de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés).

3. La mise en place de mesures d'évitements, de réduction et de compensation (dites mesures « ERC »)

L'étude d'impact détaille les solutions techniques destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables sur l'environnement. Des solutions de substitution ont aussi été étudiées, et les choix opérés sont justifiés au regard de leurs effets sur l'environnement, qui sont largement réduits par les mesures d'évitement mises en œuvre (information du public, gestion des déchets ...).