

Délibération n° 38

Séance du 18 décembre 2025 à 19 heures

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

Etaient présents les membres suivants : (41)

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

Titulaires absents ou excusés : (24)

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

Titulaires excusés ayant donné procuration : (7)

Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors) - procuration à M. CAROFF (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors) - procuration à M. TESTA (Cahors), M. TILLOU José (Caillac) - procuration à Mme LANES (Douelle), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane) - procuration à Mme DESSERTAINE (Nuzéjols), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert) - procuration à M. MOLINIE (Gigouzac), Mme VANBESIEEN Joëlle (Le Montat) - procuration à M. MOUGEOT (Le Montat), Mme Christelle MAZEYRIE (Trespoux-Rassiels) - procuration à M. LAVAU (Trespoux-Rassiels).

Secrétaire de séance : M. MUNTE Serge

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Urbanisme

Objet : Engagement de la procédure de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Intégration des dispositions du projet de recomposition de l'entrée sud de Cahors

A été adoptée à l'unanimité

Délibération n° 38

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND CAHORS**

**Séance du 18 décembre 2025
Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE**

Service : Urbanisme

Objet : Engagement de la procédure de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Intégration des dispositions du projet de recomposition de l'entrée sud de Cahors

Mesdames, Messieurs,

Le centre-ville de Cahors est connecté au reste du territoire par plusieurs axes routiers, dont la route départementale 820 pour ce qui concerne l'entrée sud de la ville. Cet axe a été notamment le support de développement du faubourg Saint-Georges en rive gauche du Lot.

Faisant suite à l'implantation de pavillons à partir des années 40-50, les premières enseignes commerciales ont commencé à s'égrener de part et d'autre de la route départementale (communément appelée "route de Toulouse"), sur les communes de Cahors, Labastide-Marnhac et Le Montat. Cet aménagement classique d'entrée de ville à dominante commerciale est aujourd'hui gelé dans son évolution notamment du fait des crues à cinétique rapide du Lacoste, et de son affluent le Bartassec, qui s'écoulent au cœur de cette vallée. En effet, ces contraintes se sont traduites en 2004 par l'adoption d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui a classé en aléa fort et donc en zone rouge inconstructible l'ensemble de la zone inondable. De fait, l'aspect vieillissant de cette périphérie dénote avec la richesse patrimoniale de la ville-centre et la qualité de ses aménagements.

Le projet de renouvellement urbain de l'entrée de ville sud de Cahors consiste à repenser le modèle urbain et économique de cette zone d'activités commerciales, en faisant d'un risque majeur d'inondation une opportunité de requalification urbaine, pour un quartier moins vulnérable et plus résilient. Le défi pour le territoire, à travers cette opération, est d'anticiper la ville de demain, au croisement de plusieurs fonctions, plus respectueuse de la nature et de son environnement en l'intégrant comme solution et non uniquement comme problématique.

Trois axes découlent de cette ambition générale :

1. Assurer la sécurité des biens et des personnes, en diminuant les risques d'inondation, en agissant sur la vulnérabilité du bâti et en assurant une bonne qualité de l'eau ;

2. Permettre le renouvellement urbain du linéaire, à travers la requalification de l'entrée de ville, en écho au renouvellement commercial de la zone ;
3. Œuvrer à la renaturation de l'entrée de ville.

Au vu des enjeux croisés de réduction de la vulnérabilité de la zone en matière d'inondation, de maintien de l'activité commerciale, et de requalification de l'entrée de ville, un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été signé le 8 juillet 2022. Porté par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors (CAGC), ce PPA associe les communes de Cahors, Le Montat, Labastide-Marnhac, l'État, l'Etablissement Public Territorial du Bassin (EPTB) du Lot, l'Etablissement public foncier d'Occitanie et l'Agence de l'eau Adour-Garonne. Il permet d'acter des engagements réciproques en faveur de la réalisation de cette opération d'aménagement complexe. La feuille de route des actions à mener dans le cadre de ce PPA est la suivante :

- Action 1 : Définition d'un **projet global d'aménagement** à l'échelle de l'Entrée Sud de Cahors, avec une déclinaison par îlot opérationnel ;
 - Sous-action 1 : Ce projet constituera un **plan-guide** à long terme pour la recomposition urbaine et paysagère de cette entrée de ville ;
 - Sous-action 2 : un travail important d'élaboration du montage opérationnel, juridique et financier reste à conduire, en parallèle de l'élaboration du plan-guide d'aménagement et de la définition des stratégies hydrauliques et foncières ;
 - Sous-action 3 : **la modification du PLUI sera à engager sur le secteur afin de réinterroger le classement du secteur, et de traduire le projet urbain nouvellement défini à travers la définition d'Orientation(s) d'Aménagement et de programmation (OAP) ;**
 - Sous-action 4 : des actions de communication, de concertation et d'association du tissu local seront conduites aux temps clés de l'étude ;
- Action 2 : Prolonger les études hydrauliques réalisées en engageant une mission de maîtrise d'œuvre des ouvrages hydrauliques, incluant une analyse renforcée des îlots opérationnels préidentifiés ;
- Action 3 : Prescrire et conduire la révision du PPRI ;
- Action 4 : Intervention du Cerema sur le volet hydraulique auprès de l'EPCI et des services de l'Etat au sein d'une convention tripartite ;
- Action 5 : Déployer une stratégie foncière sur le secteur ;
- Action 6 : Instaurer une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) sur l'îlot opérationnel relatif au pôle commercial majeur ;
- Action 7 : Réhabiliter l'ancien centre de stockage des déchets ménagers de Brousseyras ;
- Action 8 : Actions de désimperméabilisation et de renaturation ;
- Action 9 : Assurer la coordination globale des études et des projets à travers une mission d'AMO ;
- Action 10 : Mobiliser les outils d'innovation urbaine et d'expérimentation de procédures, de modes de faire et de partenariat pour aller vers des solutions facilitantes et agiles ;
- Action 11 : Concrétiser des financements pour les travaux hydrauliques à l'arrivée à l'échéance du PAPI en 2026 ;
- Action 12 : Optimiser le financement du projet et en particulier l'aménagement et le renouvellement urbain des trois îlots.

Conformément à l'action n° 3 prévue dans le PPA de préfiguration, l'Etat a engagé la révision partielle du PPRI le 02/06/2025 afin de permettre les opérations de renouvellement urbain

réduisant la vulnérabilité des enjeux existants sur l'ensemble du périmètre du PPA et la réalisation des travaux hydrauliques dans le cadre du projet de requalification de l'entrée sud de Cahors. De plus, l'objectif est de faire coïncider le périmètre de PPRi avec celui de la recomposition urbaine d'ensemble de l'entrée de ville sud de Cahors.

Aujourd'hui, conformément à l'action n° 1, la CAGC doit procéder à l'évolution de son PLUi pour intégrer règlementairement les dispositions du projet de recomposition de l'entrée sud de Cahors.

Pour cela et au regard du Code de l'urbanisme et, plus particulièrement de ses articles L153-36 et L153-41, la CAGC a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n° 1. Le recours à cette procédure est justifié car les évolutions envisagées ne conduisent pas à modifier les orientations du PADD, ni à réduire les zones agricoles (A) ou naturelles (N), ni à réduire une protection.

Pour rappel, le PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a été approuvé le 11 mars 2024 et rendu exécutoire le 22 mars 2024.

La modification engagée en ce jour porte exclusivement sur le périmètre ayant fait l'objet du PPA. Elle a pour objet l'intégration des dispositions du projet de recomposition de l'entrée sud de Cahors, qui se traduira notamment par les évolutions suivantes :

- 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 du périmètre ;
- 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 ;
- Création d'emplacements réservés afin de requalifier et sécuriser la voirie et aménager des espaces publics végétalisés ;
- Reconsidération des règlements écrits et graphiques sur la zone du projet pour l'intégration de nouvelles dispositions, pouvant notamment concerner les points suivants :
 - Implantation et volumétrie du bâti ;
 - Imperméabilisation des sols ;
 - Stationnement et mutualisation des espaces ;

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

- VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217-1 et L.5217-2 ;
- VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L153-36, L153-37, L153-41, R104-33 à 37, L103-3, L103-4, R153-20 et R153-21 ;
- VU la délibération n°20 du Conseil communautaire du 19 décembre 2024 approuvant la qualification de l'opération d'aménagement de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) ;

- VU la délibération n° 22 du Conseil communautaire du 11 mars 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire du Grand Cahors ;
 - VU l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 1^{er} décembre 2025 ;
 - Considérant qu'il convient de modifier les dispositions réglementaires et graphiques du PLUi pour traduire le projet de recomposition de l'entrée sud de la ville de Cahors ;
 - Considérant que cette procédure de modification de droit commun n° 1 concerne les communes de Cahors, Labastide-Marnhac et Le Montat ;
 - Considérant que les objectifs de cette modification de droit commun n° 1 ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - Considérant la dispense d'évaluation environnementale émise par la MRAe en date du 1^{er} décembre 2025.
- a - D'engager la modification de droit commun n° 1 du PLUi de l'Agglomération du Grand Cahors ;
- b - De décider de la dispense d'évaluation environnementale de cette procédure de modification de droit commun n° 1 ;
- c - D'autoriser Monsieur le Président, ou Madame la Vice-Présidente en charge de la planification, de l'urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du droit de préemption urbain, à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

La délibération fera l'objet d'un affichage, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors – 72 rue du Président Wilson, 46000 CAHORS et en mairie des communes membres de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département du Lot.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, conformément à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

La délibération sera également publiée sur le site Internet de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors « cahorsagglo.fr » ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

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

Pour extrait certifié conforme.

Le secrétaire,


Serge MUNTE

Le Président,


Jean-Luc MARX

