



# LE GRAND CAHORS:

Une stratégie foncière au service d'une dynamique de développement sur un territoire contraint



*La ville est belle !*





# CAHORS

## *Le Contexte*

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





## Le Grand Cahors dans sa région



Le Lot  
Porte d'entrée au nord  
de la Région Occitanie

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# Le territoire du **Grand Cahors**



43 000 habitants

39 communes depuis 2014

(25 % de la population lotoise :  
175 000 habitants), 36 aujourd'hui

Une ville centre :

Cahors, ville préfecture du Lot  
21 000 habitants

De *Cahors Cœur d'agglo* à *Action Cœur de ville*





*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*



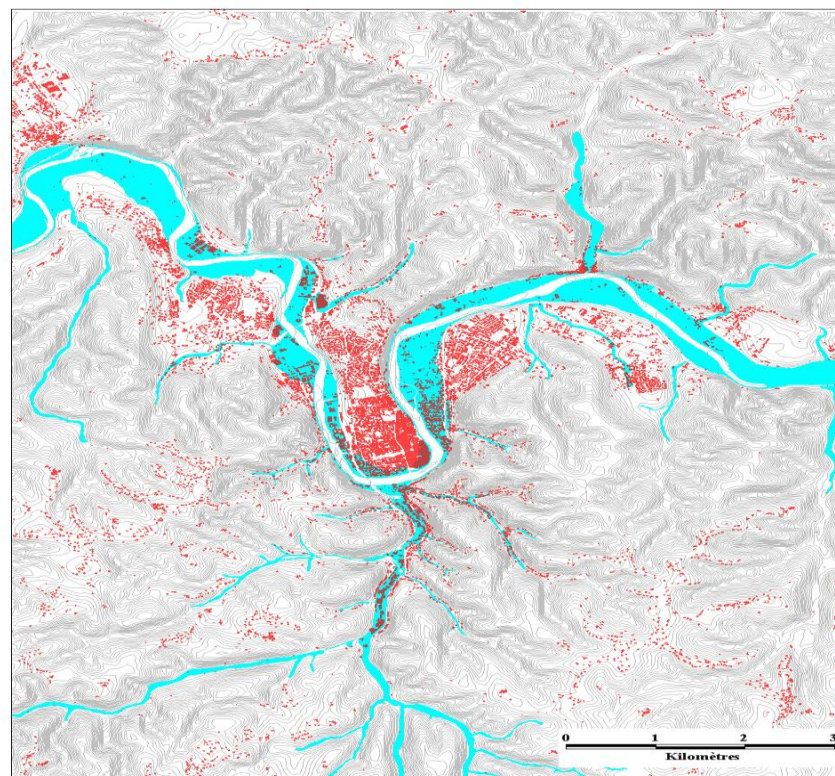
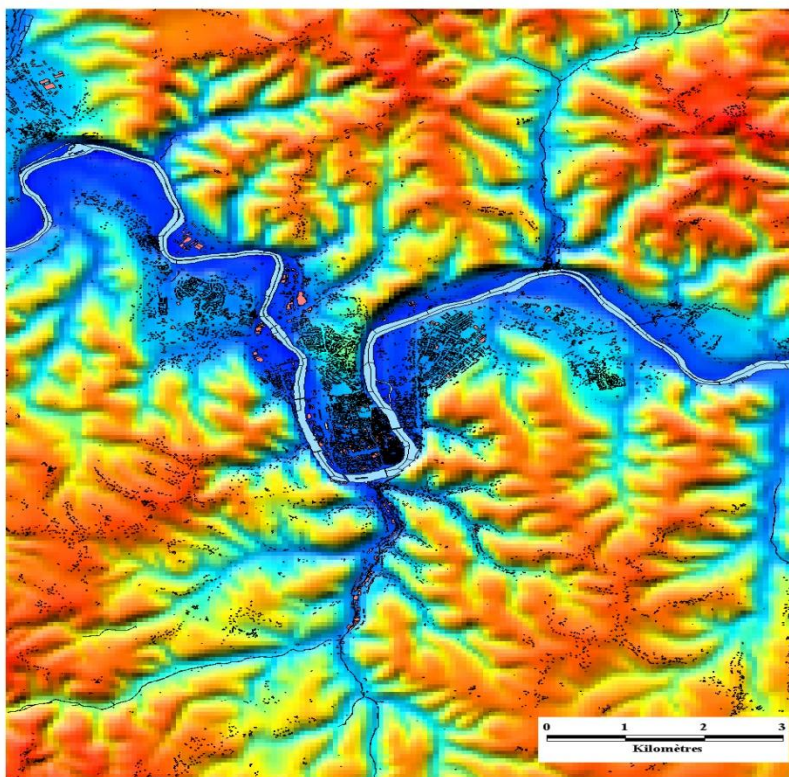


## CAHORS, UNE VILLE MOYENNE EN OCCITANIE

### ➤ A 1h15 de Toulouse :

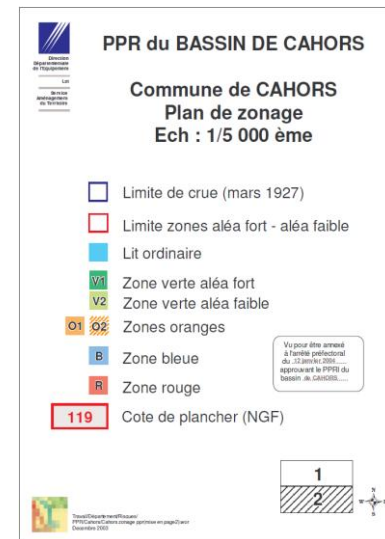
- Ne bénéficie pas ou peu de la métropolisation
  - Une ville d'équilibre en région et un rôle d'entraînement sur son agglomération
- 
- Une activité économique marquée par la prépondérance de la sphère présenteielle :
    - **L'emploi public** représente **48 %** de l'effectif salarié
    - **77 % des emplois** dans la sphère présenteielle
    - Des domaines d'activités structurants (tourisme, électronique ...)
    - La présence de quelques « pépites » : Groupe Cahors, Groupe Pierre Fabre, entreprise Phyt's, Audition Santé...

## Cahors : un site très contraint pas le relief et les zones inondables



*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*

## Cahors : un site très contraint pas le relief et les zones inondables



**PPRi Bassin de Cahors approuvé le 12 janvier 2004: les crues de type fluvial prévisibles de la rivière Lot et les crues soudaines de type torrentiel d'affluents secondaires (Bartassec, Combe du paysan, ruisseau de Bellefont...)**

**Révision partielle du PPRi sur les communes de Cahors, Labastide-Marnhac et le Montat par arrêté préfectoral du 30 décembre 2014.**

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# CAHORS,

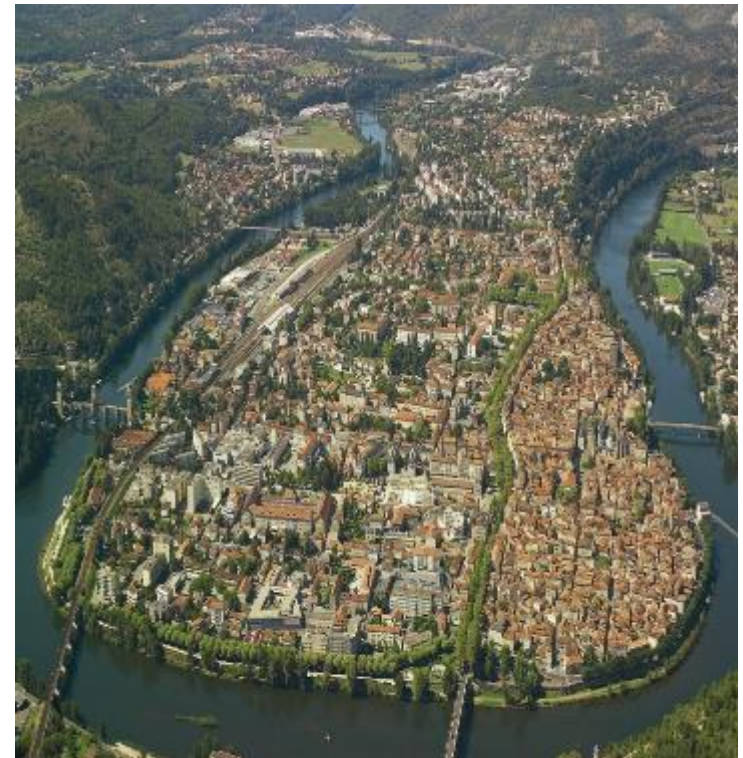
## Reconstruire la ville sur la ville

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*



## *Des constats*

- ✓ Une morphologie de ville contrainte
- ✓ La remise en cause de l'étalement urbain
- ✓ La volonté politique d'inverser les tendances naturelles





**Une volonté politique = une démarche projet**

*✓ définir une politique d'aménagement et de renouvellement urbain,*

*✓ donner la priorité à la centralité,*

*✓ structurer une gouvernance projet*

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





Une politique d'**aménagement** et de **renouvellement urbain** ambitieuse.  
Une étude urbaine pour chaque quartier

**LA CROIX-DE-FER**

**CABESSUT**

**PLAINE DU PAL**

**ENTREE SUD**

**LA CROIX-DE-FER**



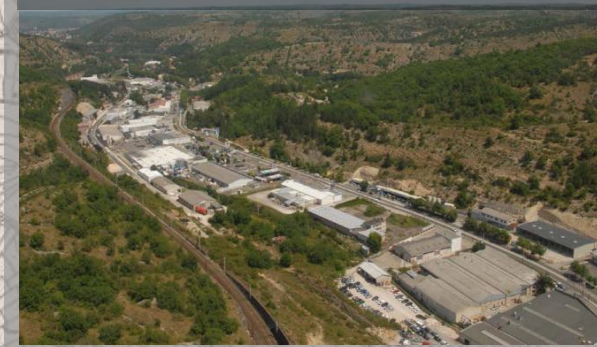
**CABESSUT**



**PLAINE DU PAL**

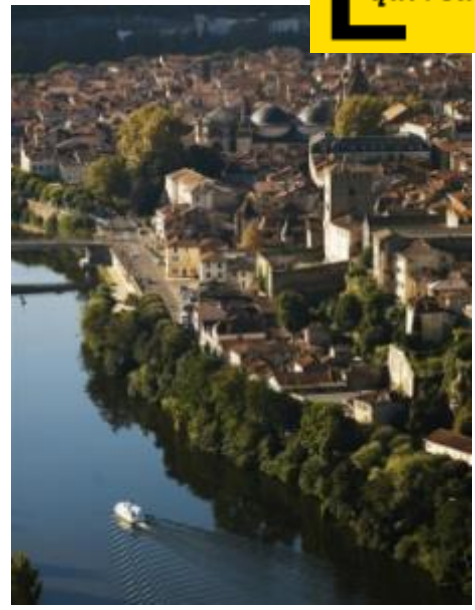


**ENTREE SUD**





*La reconquête :  
un riche patrimoine  
à protéger et à valoriser  
au sein d'un projet global  
« cœur d'agglomération »  
qui redonne vie à la centralité*



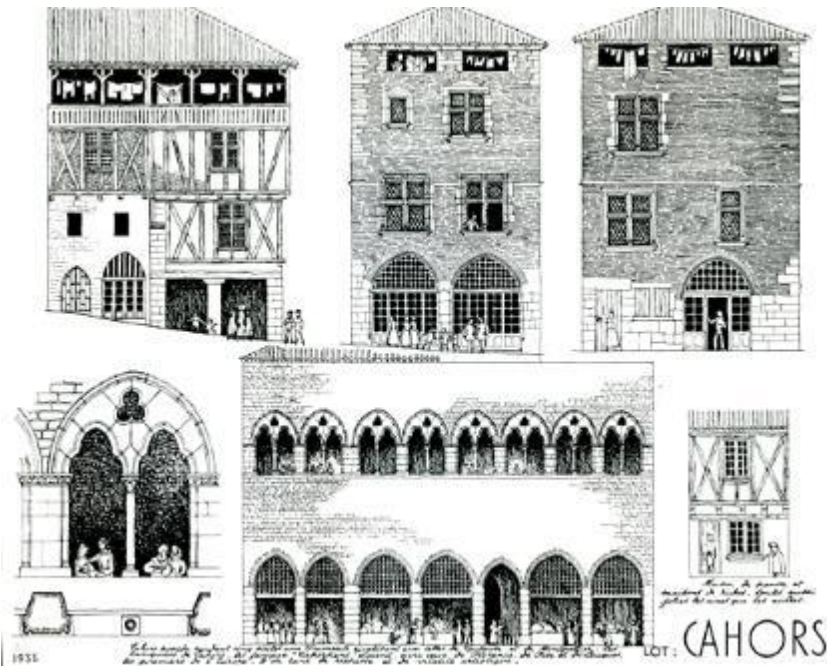
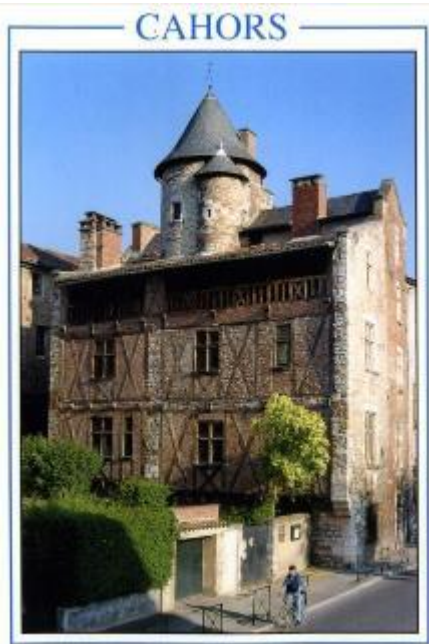
À la reconquête du secteur sauvegardé

# **CENTRE HISTORIQUE**

>> renforcer la centralité

# Une identité médiévale forte





Images de Cahors





## **Renforcer la dynamique des 430 commerces du centre-ville**

**« Notre ville reste le plus grand centre commercial  
à ciel ouvert de Midi-Pyrénées grâce à sa  
concentration de boutiques dans le centre »**

*François SOL, président de l'association des commerçants*

**Le futur cinéma de  
centre-ville**



**Le musée  
prochainement rénové**



**Centre hospitalier**



**Le centre universitaire  
Maurice-Faure rénové**



**Le pôle formation de la CCI**



**CHAI**



**Divonéo, le complexe  
aquatique et de balnéo-  
détente**



**Une implantation des équipements structurants  
en centre-ville**



# MODE OPERANDI

- ✓ Un multi partenariat
- ✓ La boîte à outils fonciers
- ✓ Un exemple: **Le Bartassec**

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# UN MULTI PARTENARIAT

- ✓ Les classiques: DDT, ANAH, CDC...
- ✓ Concession publique d'aménagement
- ✓ Protocole partenarial avec l'EPF Occitanie

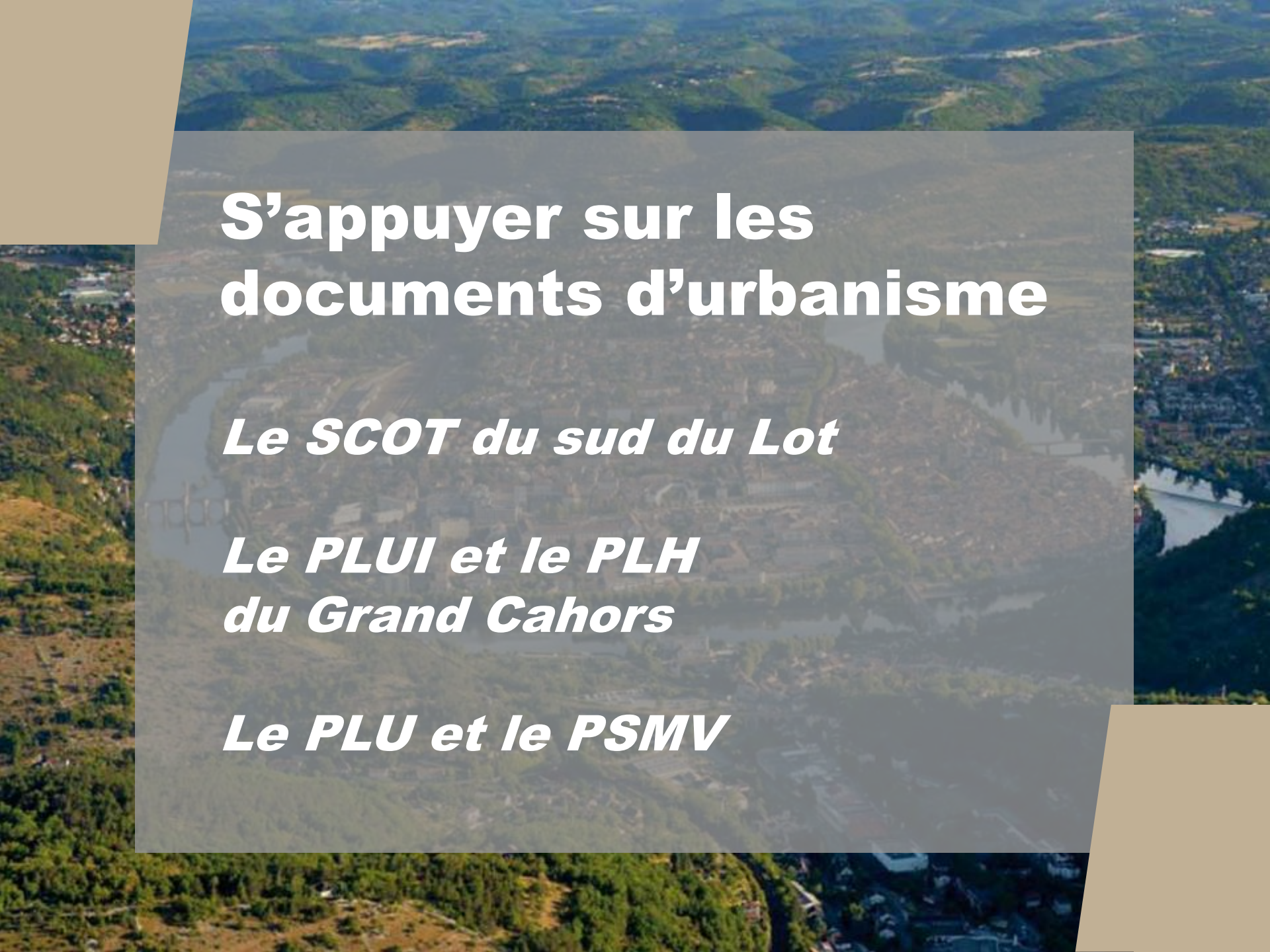
*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# LA BOITE A OUTILS

- ✓ des outils au service d'un projet,
- ✓ une combinaison des outils opérationnels: DPU, DUP, DIG (...),
- ✓ sur un socle facilitateur: les outils de planification,
- ✓ une contractualisation, expression d'un projet d'ensemble.



# **S'appuyer sur les documents d'urbanisme**

***Le SCOT du sud du Lot***

***Le PLUI et le PLH  
du Grand Cahors***

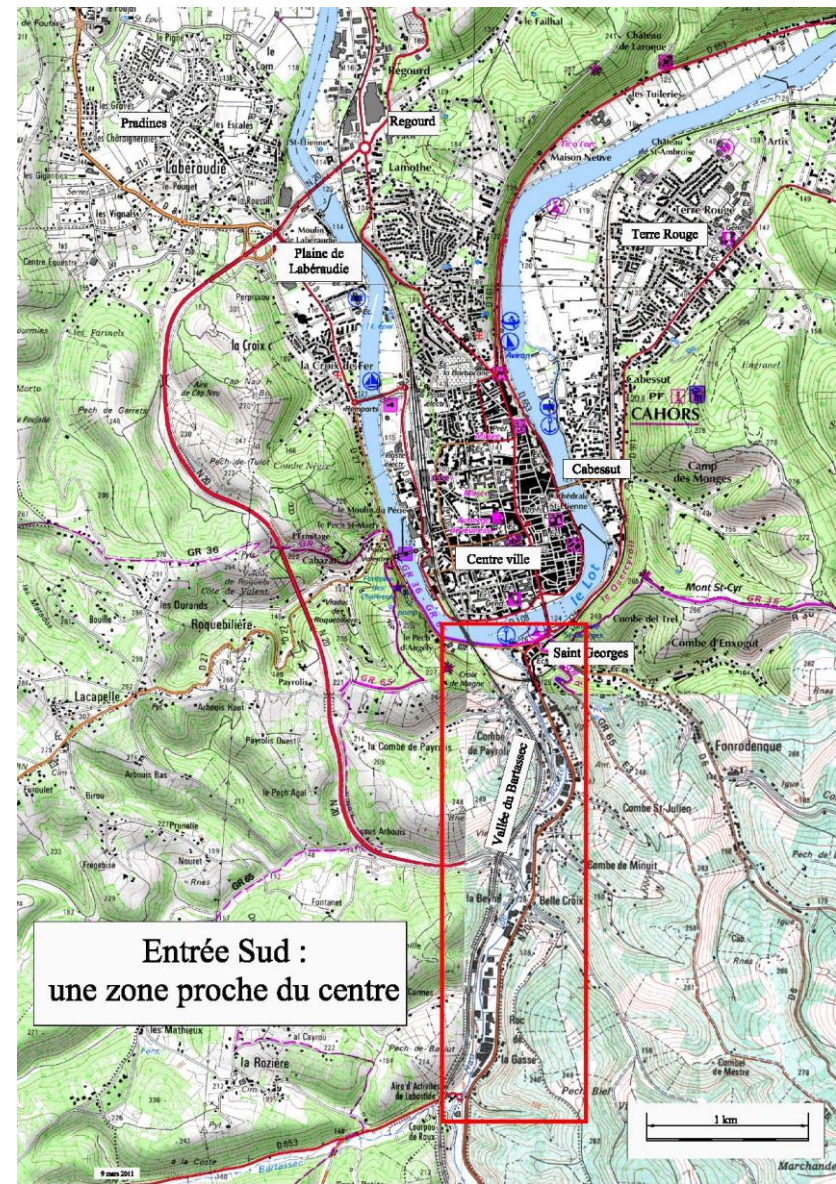
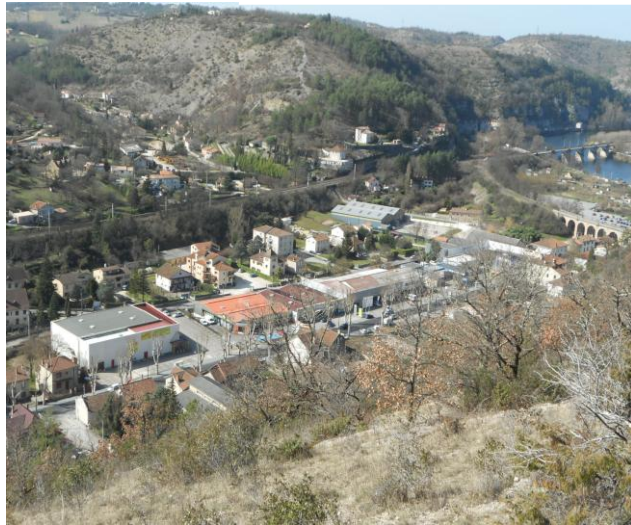
***Le PLU et le PSMV***



# Une recomposition urbaine commerciale en site inondable, sise sur les Rives du Bartassec: Du monde du possible!!

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de  
ville*





De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville





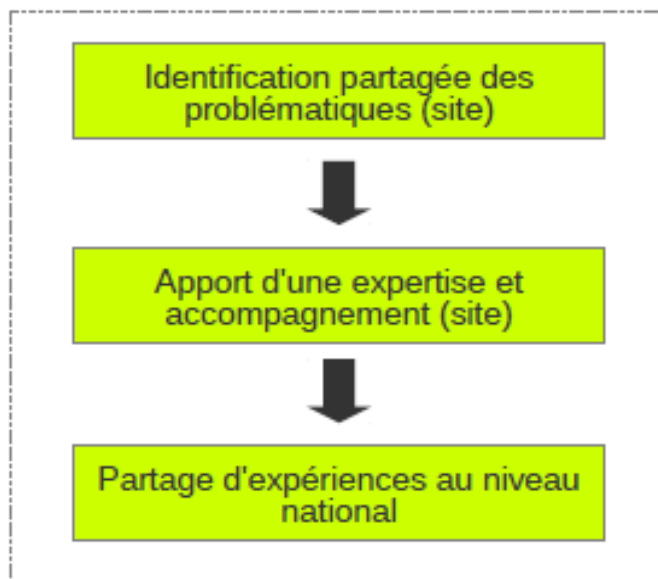
# Les Ateliers de territoires

- √ Conduire une démarche de projet pilotée par l'Etat en partenariat avec les élus. L'Atelier national initié par la DGALN a été déployé en 5 générations sur 25 sites avec un co-pilotage, Direction Générale de la Prévention des risques (MEDDE-DGPR);
- √ Réfléchir sur les territoires « Littoral », « Montagne », « économique » et « en Mutation exposés aux risques »;
- √ Faciliter l'émergence d'une stratégie de territoire et à engager les acteurs locaux dans un processus de projet grâce à la concertation et la co-construction;
- √ Mettre en évidence l'intérêt de la réflexion à grande échelle et à long terme pour éclairer les décisions d'aménagement de court terme, de placer l'État dans une posture d'accompagnement des élus locaux avec l'apport d'une équipe projet extérieure aux lieux, pilotée par un concepteur (architecte–urbaniste ou paysagiste–urbaniste).

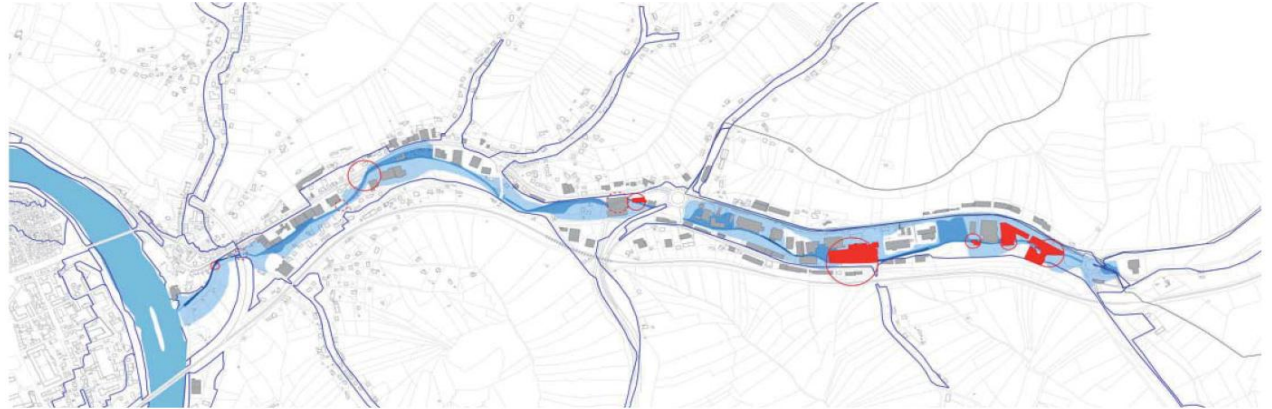
*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*



# La mission d'appui du Cerema



# Les inondations dans le vallon du Bartassec



De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville





# Contexte

Le Bartassec: cours d'eau non domanial appartenant aux propriétaires privés des terrains qu'il traverse.

Une zone soumise à des crues dangereuses: 2004, zone rouge du PPRi, principe de l'inconstructibilité correspondant à « la totalité des zones submersibles des petits bassins versants ou les pentes fortes et l'absence de plaine d'expansion contribuent à qualifier des zones comme soumises à aléa fort »; 10 obstacles hydrauliques majeurs: bâtiments ou ouvrages ne permettant pas un écoulement naturel de l'eau pour des crues fréquentes et cause de dégâts augmentés.

Obligation des propriétaires: entretien régulier du cours d'eau.

Entretien, définition: « maintenir les cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives ».



# Enjeux

Feuille de route, Atelier National « Territoires Economiques »  
2011/2012

« Il est important de noter qu'en aucun cas, le PPRi ne pourra être levé. Le règlement du PPRi pourra néanmoins évoluer SI un projet cohérent se dessine et reçoit l'aval de TOUS les acteurs publics et privés concernés afin d'autoriser UNE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE et CONDITIONNEE: intégration du risque afin que toute nouvelle surface soit MOINS vulnérable, DECONSTRUCTION/RECONSTRUCTION avec DEPLACEMENT, VOIRE extensions de commerce existant. »

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# Préalables obligatoires pour révision PPRi

- Assurer la sécurité des biens et des personnes (aléa crue centennale, sécuriser les déplacements notamment de la RD qui ne devra pas être inondable pour la crue centennale, prévenir et rendre accessible les secours lors de crues, améliorer la résilience/réduire la vulnérabilité des activités existantes de la zone par une adaptation de leurs équipements et de leur fonctionnement),
- Assurer l'écoulement hydraulique (suppression des risques d'embâcles, levée des obstacles hydrauliques majeurs et un réaménagement du lit du Bartassec),
- Conditionner le maintien et le renforcement du pôle commercial de la route de Toulouse: la surface construite HORS D'EAU AUGMENTE à la condition de la DIMINUTION de la surface construite sous le niveau des eaux. Toute nouvelle construction devra respecter des prescriptions constructives (plancher au-dessus des plus hautes eaux connues...).

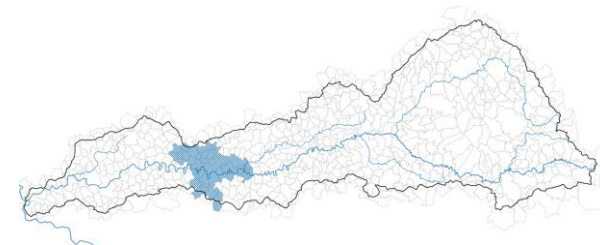
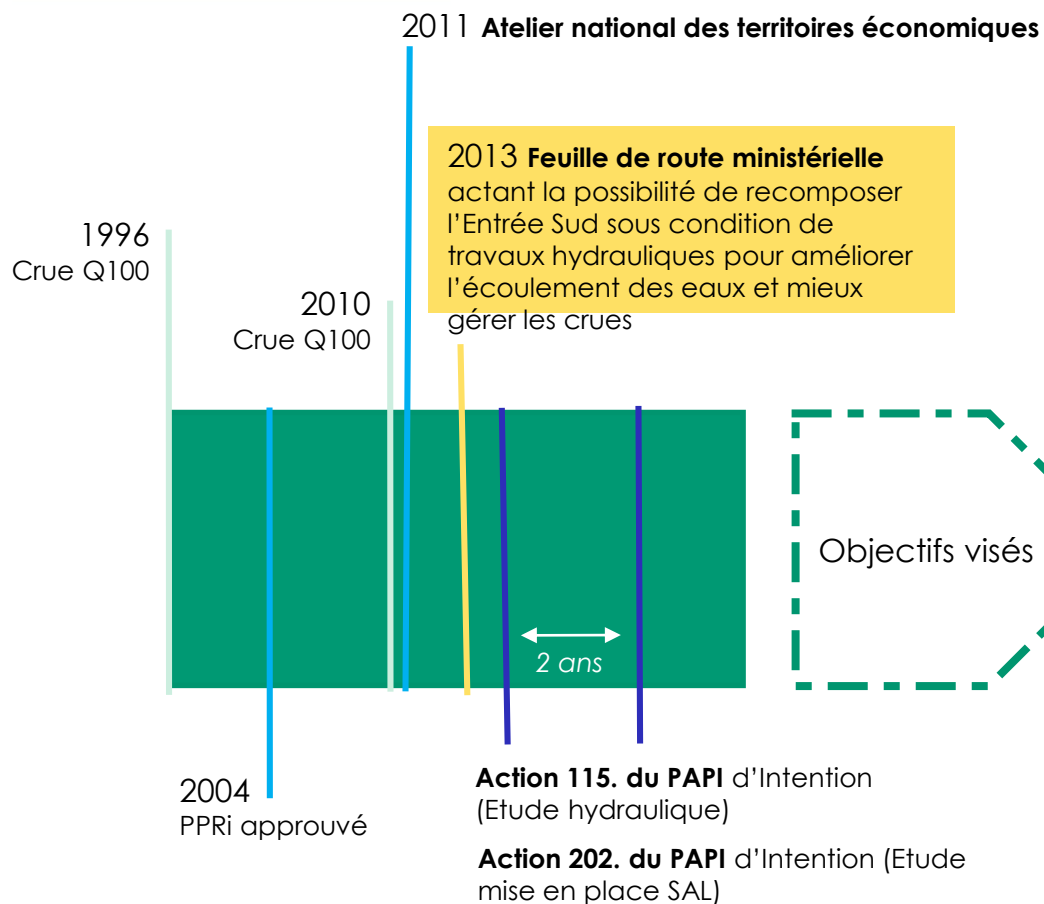
*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# Quatre exigences en terme de méthode

- ✓ Proposer un projet d'ensemble pour l'entrée sud,
- ✓ Réduire le risque en agissant sur l'aléa par des aménagements hydrauliques,
- ✓ Réduire le risque en agissant sur la vulnérabilité du bâti,
- ✓ Développer une approche pragmatique (techniquement et économiquement soutenable) et ambitieuse d'un point de vue urbain.



Objectifs visés

- **mettre la RD 820 hors d'eau** pour la Q100
- **aucun débordement** sur les zones à enjeux **pour la Q25**
- **limiter les débordements** ( $h < 50$  cm et  $v < 0.25$  m/s) sur les zones à enjeux en lit majeur **pour la Q100**
- **travailler à la réduction de la vulnérabilité** sur les zones restant inondables (notamment les stationnements pour véhicules :  $h < 20$  cm)





# Le Grand Cahors

**AXE 1**

Action de sensibilisation et d'information sur le Grand Cahors

**AXE 2**



204

Mise en place du SAL sur le BV du **Lacoste** (1 station hydro & 4 stations pluvio)

**AXE 4**



401

Révision du PPRi de Cahors

**AXE 5**



502

Opération groupée de diagnostics de réduction de la vulnérabilité

**AXE 6**

617

Réaliser les travaux de ralentissement dynamique sur le **Lacoste**

**AXE 7**

701

Réaliser les travaux de mise en sécurité de l'Entrée Sud de Cahors

**AXE 5**



516

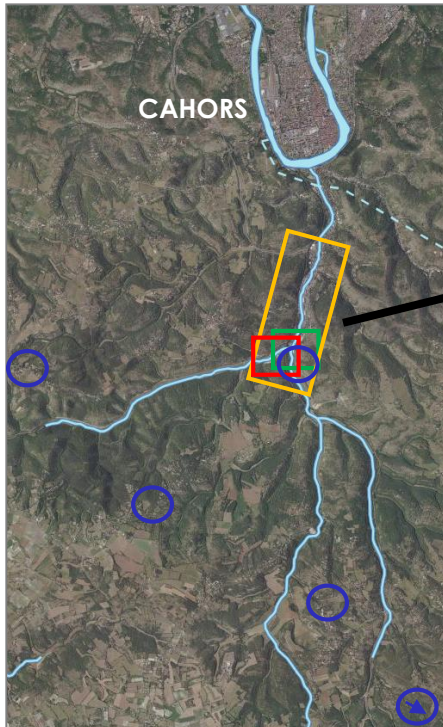
Acquisition foncière par expropriation

**AXE 6**



618

Restauration du **Bartassec** par la création d'un fossé à ciel ouvert





# Stratégie Foncière: principes de méthodologie

Identification

Qualification

Hiérarchisation

Programmation

Démolition totale

Démolition partielle

Emprise non bâtie

Emprise impactée sur le bâti

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de  
ville*





## ACCOMPAGNEMENT

### INTRA

ADS : courrier joint à la décision avec proposition de RV,

FONCIER, DIA: courrier joint à la décision avec proposition de RV ou Préemption si opportunité,

Planification: SCOT, PLUi, PLU

Budgétaire: enveloppes foncière et démolition sur une programmation pluriannuelle,

Communication: in situ après démolition.

### EXTERIEUR

Relocalisation: identification des sites mutables, mise en relation...Rôle de facilitateur

Actualiser tous les contacts

Concertation, Sensibilisation

Groupe de Travail avec les Services de l'ETAT: co-écriture

*De Cahors Cœur d'agglo à Action Cœur de ville*





# Merci de votre attention



*La ville est belle !*

