

Démolition du garage ex-Atelier 46

nouvelle étape du projet de réaménagement
de la route de Toulouse

DOSSIER DE PRESSE



mardi 9 juillet à 9h45

750, avenue Anatole-de-Monzie - Cahors

Contacts presse

Direction de la communication Ville de Cahors / Grand Cahors
05 65 20 87 20

Établissement public foncier d'Occitanie
Esra Gueuvin - Responsable communication
esra.gueuvin@epf-occitanie.fr / 06 03 05 89 70

Sommaire

Communiqué de presse	p. 3
Contexte	p. 4
Les étapes du projet partenarial d'aménagement	p. 5
Cahors décroche des dispositifs exceptionnels	p. 6
Accélération des démolitions route de Toulouse	p. 7
Un effet d'entraînement	p. 8

Crédits photos : photothèque Ville de Cahors / Grand Cahors - P. Lasvènes, Eure-k, droits réservés

Communiqué de presse

À vocation commerciale, la route de Toulouse constitue la zone commerciale historique de Cahors. Éprouvée par deux inondations majeures en 1996 et 2010, son urbanisation s'est vue contrainte par un plan de prévention des risques en 2004 visant à ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens. L'interdiction de construire qui en découle a contribué à limiter les possibilités de développement et de modernisation de la zone.

C'est dans ce contexte que le Grand Cahors a choisi de faire de ce risque majeur d'inondation une opportunité de requalification urbaine. Ainsi, à l'été 2022, le Projet partenarial d'aménagement de l'entrée sud de Cahors a été signé entre l'État, le Grand Cahors et leurs partenaires.

Il porte trois ambitions :

- Réduire le risque d'inondation,
- Restructurer l'entrée de ville,
- Favoriser la renaturation.

Des négociations foncières ont été conduites avec plusieurs propriétaires, certains ont accepté de céder leurs biens immobiliers au Grand Cahors afin de permettre d'élargir le lit du Bartassec et de désimpermeabiliser les sols. Ces emprises renaturées faciliteront ainsi l'écoulement des eaux en cas de crue.

La dynamique reste à poursuivre afin de rendre possible le réaménagement de la zone, de limiter le risque d'inondation et de retrouver des droits à construire, notamment grâce à la révision du Plan de prévention des risques d'inondation par l'État.

Plusieurs dispositifs et financements exceptionnels concrétisent la volonté de transformer la route de Toulouse :

- Accompagnement du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires dans un premier temps pour le développement de l'ingénierie du projet urbain pour un montant de 517 500 € ;
- Programme d'actions de prévention des inondations pour le financement des études et travaux hydrauliques ;
- Fonds vert sollicité pour les premières démolitions à hauteur de 600 000 € ;
- 1 780 000 € dans le cadre du plan de transformation des zones commerciales ;
- Création d'une « grande opération d'urbanisme » nationale pour Cahors, aux côtés de deux autres territoires : Charenton-Bercy (Île-de-France) et Marseille (Bouches-du-Rhône) ;
- Convention foncière pré-opérationnelle dite de « Grand projet » de 10 ans pouvant être prolongée jusqu'à 18 ans au total, avec l'Établissement public foncier (EPF) d'Occitanie.

Au cours de l'été, plusieurs démolitions interviendront et d'autres suivront en 2025. Elles permettront tant à la fois de servir de zone d'expansion de crues en cas de montée des eaux ou de favoriser la recomposition urbaine et économique de l'entrée de ville.

Les bâtiments concernés par la première phase de démolition sont le garage ex-Atelier 46, dont la démolition, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement public foncier d'Occitanie, débute ce mardi 9 juillet. Suivront des pavillons avenue Anatole-de-Monzie, devant la caserne des pompiers et un pavillon rue Henri-Dunant (à l'arrière de l'enseigne Feu Vert), courant juillet et en octobre dont l'Agence régionale aménagement construction d'Occitanie et le Grand Cahors auront respectivement la charge d'assurer la démolition.

Entre 2024 et 2025, onze bâtiments seront démolis, parmi les quinze biens dont le Grand Cahors et l'EPF d'Occitanie sont déjà propriétaires.

Contexte

À vocation commerciale, la route de Toulouse constitue la zone commerciale historique de Cahors. Éprouvée par deux inondations majeures en 1996 et 2010, son urbanisation s'est vue contrainte par un plan de prévention des risques en 2004 visant à ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens. L'interdiction de construire qui en découle a contribué à limiter les possibilités de développement et de modernisation de la zone ; un phénomène qui s'accélère à la faveur des mutations des activités de distribution et de la consommation.

Ce double constat impose de reconsidérer l'aménagement de tout le secteur d'entrée de ville afin de conforter l'activité économique selon un urbanisme moins vulnérable aux risques et plus résilient.



La route de Toulouse lors des crues de janvier 1996 et juin 2010

C'est dans ce contexte que le Grand Cahors a choisi de faire de ce risque majeur d'inondation, une opportunité de requalification urbaine.

Ainsi, la collectivité a choisi d'intégrer le programme d'action et de prévention des inondations du bassin du Lot, en décembre 2018, ce qui lui a permis d'obtenir six millions d'euros de subventions de l'État.

Un certain nombre d'opérations a ainsi pu être conduit, parmi lesquelles :

- La mise en place d'un système d'alerte des crues par la présence de pluviomètres connectés en amont et d'un capteur sur site qui permettent de lancer l'alerte le plus tôt possible en cas de survenue d'une crue,
- Des négociations puis acquisitions foncières : par exemple, le bâtiment de l'ancien contrôle technique situé Roc de l'Agasse, dont l'acquisition, la démolition puis la renaturation sont intervenues en 2021,
- Des études hydrauliques permettant de modéliser une crue et de déterminer les aménagements nécessaires du ruisseau.

Les étapes du projet partenarial d'aménagement

Dans ce prolongement, à l'été 2022, le Projet partenarial d'aménagement de l'entrée sud de Cahors a été signé entre l'État, le Grand Cahors, les communes de Cahors, Le Montat et Labastide-Marnhac, l'Établissement public territorial du bassin du Lot, l'Établissement public foncier d'Occitanie et l'Agence de l'eau Adour-Garonne, permettant de porter un projet d'aménagement autour d'une stratégie et d'un plan d'actions engageant les parties.

Parmi les engagements pris, l'État a la responsabilité de mettre en révision le Plan de prévention des risques d'inondation, en phase et cohérence avec la définition du projet de renouvellement urbain, lorsque le Grand Cahors s'est mis en situation de conduire :

- des études (hydraulique, de renouvellement urbain, de dureté foncière...),
- des acquisitions/démolitions avec le soutien de ses partenaires financiers (État) et techniques (Établissement public foncier d'Occitanie, Agence régionale aménagement construction d'Occitanie...).

Les partenaires associés, autres que l'État qui en sera la principal financeur, au volet hydraulique du projet sont l'Agence de l'eau Adour-Garonne, l'Établissement public territorial du bassin du Lot et la Région Occitanie.

Le projet partenarial d'aménagement est un dispositif exceptionnel puisque le Ministère de la cohésion des territoires soutient actuellement 18 sites en France, hors Île-de-France, dont Cahors. Ce projet porte trois ambitions :



L'EPF d'Occitanie soutient le volet foncier de ce projet novateur et collaboratif qui permet de poser la stratégie et les outils à mobiliser pour maîtriser les biens nécessaires à la résolution des enjeux hydraulique et/ou l'opération de renouvellement urbain de la zone.

Des négociations foncières ont déjà débuté avec plusieurs propriétaires, certains ont accepté de céder leurs biens immobiliers au Grand Cahors afin de permettre d'élargir le lit du Bartassec et de désimpermeabiliser les sols. Ces emprises renaturées faciliteront ainsi l'écoulement des eaux en cas de crue.

La dynamique reste à poursuivre afin de rendre possible le réaménagement de la zone, de limiter le risque d'inondation et de retrouver des droits à construire.

Cahors décroche des dispositifs exceptionnels

Lauréat du Plan de transformation des zones commerciales

Le projet de réaménagement de l'entrée sud de Cahors a été lauréat, en mars 2024, du Plan de transformation des zones commerciales (État / Agence nationale de la cohésion des territoires) avec une enveloppe de plus de 1 780 000 € à la clé. Cette subvention exceptionnelle permettra au Grand Cahors de financer l'ingénierie du projet ainsi que les déficits d'opérations. Seulement onze territoires en France bénéficient de ce niveau d'engagement de l'État au titre de ce plan de transformation.

La grande opération d'urbanisme

Le Grand Cahors a également pu profiter du principe de création d'une grande opération d'urbanisme (GOU) alors qu'il n'en existe, à ce jour, que deux autres en France : une à Charenton-Bercy (Île-de-France) et l'autre à Marseille (Bouches-du-Rhône). Il s'agit de délimiter un périmètre au sein duquel l'exercice de certaines compétences déroge au droit commun, ce qui permettra à la collectivité de mobiliser des outils juridiques adaptés.

Dans le cas du réaménagement de la route de Toulouse, la GOU permettra notamment de faire valoir des droits de préemption sur les baux commerciaux afin d'éviter l'implantation de nouveaux commerces dans des bâtiments voués à être démolis pour des raisons hydrauliques – la collectivité pourra ainsi devenir propriétaire de secteurs qu'elle juge stratégique dans le cadre de la recomposition urbaine – de bénéficier d'un abattement sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens immobiliers bâtis sur le secteur et de mobiliser un « permis d'innover ». Le permis d'innover constitue le plus gros atout du dispositif de GOU, permettant de passer d'une logique d'obligation de moyens à une logique d'obligation de résultat. Il s'agit de mettre le projet avant la règle. Parfois, un projet innovant ne peut pas être mis en œuvre, parce qu'une application à la lettre de la réglementation s'y oppose. Avec le permis d'innover, il pourra être dérogé à cette règle, tout en respectant les objectifs poursuivis par la législation concernée.

Un partenariat foncier de 18 ans avec l'Établissement public foncier d'Occitanie

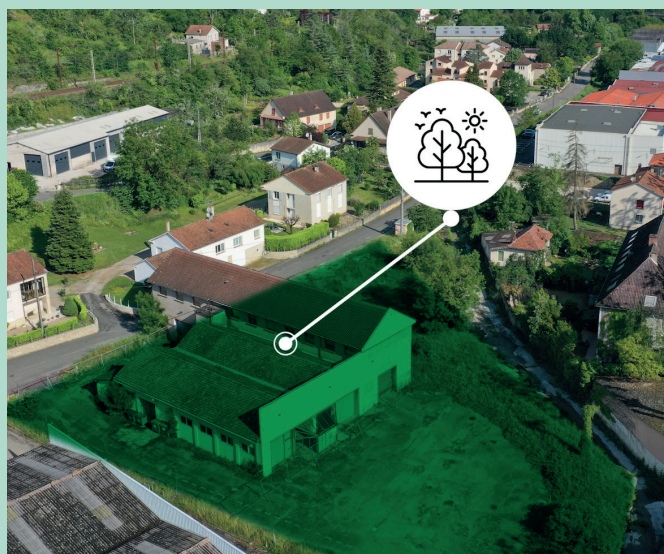
À travers le Projet partenarial d'aménagement de l'entrée sud de Cahors et une convention foncière pré-opérationnelle dite « Grand Projet » de 10 ans pouvant être prolongée jusqu'à 18 ans au total, dont l'engagement financier de l'EPF s'élève à 6 millions d'euros, l'établissement a pour mission d'initier les expertises nécessaires aux acquisitions amiables qu'il a à mener, mais également d'accompagner le Grand Cahors dans les différentes procédures foncières qui pourront être lancées. La collectivité peut ainsi recomposer progressivement cette entrée de ville, îlot après îlot, permettant d'optimiser les procédures et de débloquer les situations dans des délais et des perspectives budgétaires raisonnables.

Une réserve foncière a, dès lors, été constituée par le Grand Cahors à travers l'acquisition, par exemple, du garage ex-Atelier 46 ou encore de six pavillons avenue Anatole-de-Monzie. Sur le linéaire de la route de Toulouse, ce sont au total 15 biens qui sont maîtrisés par le Grand Cahors et l'EPF d'Occitanie.

Accélération des démolitions route de Toulouse

Au cours de l'été, plusieurs démolitions interviendront et d'autres suivront en 2025. Elles permettront tant à la fois de servir de zone d'expansion de crues en cas de montée des eaux que de favoriser la recomposition urbaine et économique de l'entrée de ville.

Les bâtiments concernés par la première phase de démolition sont :



Le garage ex-Atelier 46 dont la démolition débute ce mardi 9 juillet.

L'espace retrouvé constituera une zone renaturé servant à l'expansion des crues. Le Grand Cahors souhaite orienter ses projets de renaturation vers de la phyto-remédiation, technique consistant à utiliser les plantes pour décontaminer les sols. Les espèces végétales seront donc choisies pour leurs propriétés dépolluantes.

Ce chantier est mené sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Chiffres clés : acquisition par l'EPF : 130 000 € / diagnostics avant travaux : 6 000 € / études : 22 000 € / travaux sécurisation et démolition : 128 000 €

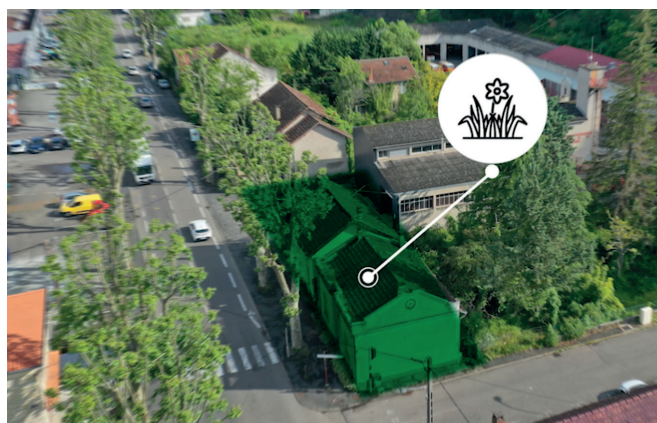
80 % d'aides publiques de l'État attendues

Des pavillons avenue Anatole-de-Monzie dont la démolition aura lieu courant juillet.

L'espace retrouvé servira, une fois le Plan de prévention des risques d'inondation révisé, de réserve foncière pour le Grand Cahors pour héberger de potentielles nouvelles activités économiques route de Toulouse. >

Ce chantier est assuré par l'Agence régionale aménagement construction (ARAC) d'Occitanie.

60 % d'aides publiques de l'État attendues



Un pavillon rue Henri-Dunant (à l'arrière de l'enseigne Feu Vert) dont la démolition aura lieu en octobre.

< L'espace ainsi libéré constituera une zone d'expansion des crues.

Ce chantier est assuré par le bureau d'études interne au Grand Cahors.



Un effet d'entraînement

Dans le contexte de réinvestissement de l'entrée de ville, les acteurs, propriétaires et exploitants, se mobilisent. Une quinzaine d'entre eux a accepté de céder leurs biens au Grand Cahors et à l'Établissement public foncier d'Occitanie, contribuant à rendre possible le projet.

D'autres contribuent à la disparition d'un certain nombre de friches. C'est le cas du groupe Midi Auto (concession Citroën) qui s'est porté acquéreur de l'ancien garage Laporte situé devant la concession. Il procèdera à la démolition dans les prochains jours participant ainsi à l'amélioration du paysage urbain, à un meilleur écoulement des eaux en cas de crue et au mouvement de réappropriation de cette entrée de ville engagé par les acteurs publics.



La friche de l'ancien garage Laporte