

## CONSEIL MUNICIPAL

=====

REUNION DU 20 SEPTEMBRE 2024

=====

## COMPTE - RENDU

=====

LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE,



M. MIQUEL.

LE MAIRE,



J.P.. MOUGEOT.



**ETAIENT PRESENTS :**

- Jean - Paul MOUGEOT, Maire,
- Magali MIQUEL, 1ère Adjointe,
- Joëlle VANBESIEN, 3ème Adjointe,
- Jean – Pierre GOURGOU, 4ème Adjoint ( ayant reçu pouvoir de Pierre REDOULES ),
- Joseph ALAGARDA, Conseiller Municipal Délégué,
- Lætitia VAIRON, Conseillère Municipale Déléguée,
- Marc CHASTAGNER, Conseiller Municipal Délégué,
- Peter BOUHRAOUA, Conseiller Municipal,
- Eloïse BRUGIDOU, Conseillère Municipale,
- Nathalie CAMPOSET, Conseillère Municipale.

**ETAIENT EXCUSES :**

- Pierre REDOULES, 2ème Adjoint ( ayant donné pouvoir à Jean – Pierre GOURGOU ),
- Bertolino TORRES, Conseiller Municipal Délégué,
- Pascal IMBERT, Conseiller Municipal,
- Aurélie GOUTINES, Conseillère Municipale,
- Mélissa CAVALIE, Conseillère Municipale.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Magali MIQUEL.

=====

Date de la convocation :
14.09.2024
Date d'affichage :
14.09.2024

=====

L'an deux mille vingt – quatre et le vingt SEPTEMBRE, le Conseil Municipal s'est réuni, en réunion ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire : Mr Jean - Paul MOUGEOT.

Le Maire déclare la séance ouverte à 20 heures 00.

=====

**I ) Désignation du secrétaire de séance :**

Mme Magali MIQUEL est désignée en qualité de secrétaire de séance.

=====

**II ) Approbation du compte – rendu de la réunion du 15 AVRIL 2024 :**

Chaque Membre du Conseil Municipal a été destinataire d'un exemplaire du compte – rendu.



Le Maire propose de passer au vote.

Il n'est pas demandé de vote à bulletins secrets ou nominatif ; la procédure du vote à mains levées est, donc, de fait, retenue.

Le compte – rendu de la réunion du 15 AVRIL 2024 est approuvé à l'unanimité.

=====

**III ) Délibération N° 2024 / 09 / 01 :**  
**Projet Partenarial d'Aménagement de l'Entrée - Sud de CAHORS :**  
**Approbation de l'avant - projet de Grande Opération d'Urbanisme ( « G.O.U. » ) :**

<b>Rapporteur :</b>
<b>Jean – Paul MOUGEOT</b>

A l'appui de la convocation à la présente réunion, chaque Membre du Conseil Municipal a été destinataire des documents suivants :

- Projet de délibération,
- Annexe : « Périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement »

Le Maire – Rapporteur rappelle les éléments législatifs, réglementaires, statutaires et délibératifs suivants :

- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles :
  - L.300-1, définissant les opérations d'aménagement et listant leurs objets possibles ;
  - L.312-3 à L.312-7, relatifs aux grandes opérations d'urbanisme ( « G.O.U. » ), issus notamment de la loi N° 2018-1021 du 23 NOVEMBRE 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ( dite loi « E.L.A.N. » ) ;
  - L.214-2-1, créé par l'article 22 de la loi N°2023-973 du 23 OCTOBRE 2023, relative à l'industrie verte, portant sur l'instauration du droit de préemption commercial dans le périmètre d'une « G.O.U. » mise en œuvre dans une zone d'activité économique dont la transformation, notamment afin d'en favoriser la mixité fonctionnelle, est prévue par l'opération d'aménagement qualifiée de « G.O.U. » ;
- Statuts de la Communauté d'Agglomération du « GRAND CAHORS » et notamment ses compétences obligatoires « Aménagement de l'espace communautaire », « Développement économique » et « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ( « G.E.M.A.P.I. » ) » que la Commune de CAHORS lui a transférées ;
- Délibération N° 2022.06.01 ( votée le 27 JUIN 2022 par le Conseil Municipal de la Commune de LE MONTAT ) approuvant le Projet Partenarial d'Aménagement de l'Entrée – Sud de CAHORS et autorisant le Maire à le signer ;
- Délibération N°5 du Conseil Communautaire du « GRAND CAHORS » ( en date du 07 JUILLET 2022 ), approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement ( « P.P.A. » ) de l'Entrée - Sud de CAHORS ;
- Contrat de « P.P.A. » de l'Entrée - Sud de CAHORS ( phase de préfiguration ) ( signé le 08 JUILLET 2022 ), dont l'action N°6 porte sur l'instauration d'une « G.O.U. » ;





- Délibération N°19 du Conseil Communautaire du « GRAND CAHORS » ( en date du 29 MAI 2024 ), approuvant l'avant- projet de Grande Opération d'Urbanisme ( « G.O.U. » ) prévue par le contrat de « P.P.A. » de l'Entrée - Sud de CAHORS ;

Le Maire – Rapporteur indique que :

- Par courrier en date du 12 JUIN 2024, Monsieur Le Président du « GRAND CAHORS » a sollicité l'avis des communes de CAHORS, LE MONTAT et LABASTIDE - MARNHAC sur cet avant – projet de « G.O.U. » ;
- Afin de résoudre la difficile équation entre la protection contre les inondations, la requalification de l'Entrée – Sud de la ville de CAHORS et le renouvellement de l'appareil commercial, la Communauté d'Agglomération du « GRAND CAHORS » a signé le 08 JUILLET 2022 le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement ( « P.P.A. » ) de l'Entrée - Sud de CAHORS avec l'Etat, les communes de CAHORS, LE MONTAT et LABASTIDE - MARNHAC, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, l'Etablissement Public Territorial du Bassin du Lot et l'Agence de l'Eau « Adour – Garonne ».
- Pour rappel, le « P.P.A. » répond à trois ambitions complémentaires :
  - 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.
- Le projet de renouvellement urbain de l'entrée sud de ville de CAHORS consiste à repenser le modèle urbain et économique d'une zone d'activités commerciales vieillissante en faisant d'un risque majeur d'inondation une opportunité de requalification urbaine, pour un quartier moins vulnérable et plus résilient.
- La conduite des différentes études ( hydraulique, urbaine, foncière, ... ) nous invite aujourd'hui à amorcer le virage de l'opérationnalité.  
Le dispositif « P.P.A. », garant d'un partenariat renforcé entre l'Etat, le « GRAND CAHORS » et les trois communes concernées, facilite l'accès à des outils d'aménagement innovants et agiles.
- La Grande Opération d'Urbanisme ( « G.O.U. » ) est une opération d'aménagement complexe au sein de laquelle des outils dérogeant au droit commun peuvent être mobilisés.  
Il est à préciser qu'il n'existe à ce jour que deux « G.O.U. » en France : une en Ile-de-France ( Charenton-Bercy ) et l'autre à Marseille.
- Une opération d'aménagement peut être ainsi qualifiée de « G.O.U. » :
  - Lorsqu'elle est prévue par un contrat de « P.P.A. » ;
  - Et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant.
- Le schéma d'instauration d'une « G.O.U. » est le suivant :
  - 1 ) Saisine, pour avis conformes, des communes par l'E.P.C.I. cocontractant du « P.P.A. ».  
L'avis de la commune intervient par délibération de son conseil municipal, dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans ce délai.



2 ) L'accord de la commune doit porter sur la qualification de « G.O.U. », son périmètre et sa durée, ainsi que sur les points 1, 2 et 5 ( paragraphe : « principales conséquences de la qualification de GOU » ci-après ).

Les communes ont la possibilité d'assortir de prescriptions leur avis sur le projet de qualification de « G.O.U. » et de conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions par l'E.P.C.I.

3 ) L'E.P.C.I. peut prendre en compte ces prescriptions en modifiant le projet de qualification de « G.O.U. ».

4 ) Accord du préfet sur le projet de qualification de « G.O.U. » ( éventuellement modifié par l'E.P.C.I. après la prise en compte des prescriptions des communes ).

5 ) Délibération de l'E.P.C.I. décidant de la qualification de « G.O.U. », précisant sa durée, son périmètre et une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur.

- Une « G.O.U. » peut être portée par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale ( « E.P.C.I. » ) ou une collectivité. En l'espèce, les communes de CAHORS, LE MONTAT et LABASTIDE - MARNHAC sont concernées.
- A l'intérieur du périmètre de la « G.O.U. », les principales conséquences de la qualification de « G.O.U. » sont les suivantes :
  - 1 ) L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le président de l'établissement public à l'initiative de la « G.O.U. ».  
Par dérogation, cette compétence peut être exercée par le maire de la commune concernée ( sous conditions : possibilité ouverte par la délibération qualifiant l'opération d'aménagement de « G.O.U. » ou délibération ultérieure prise dans les mêmes formes ).
  - 2 ) Le droit de préemption commercial des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial sont exercés par la collectivité ou l'établissement cocontractant qui, sous conditions, peut déléguer l'exercice de ces droits.  
Dans une zone d'activité économique où est instauré le droit de préemption commercial, il est possible de délimiter des secteurs, sous conditions.
  - 3 ) Il peut être fait usage du « permis d'innover », qui, à titre expérimental et pour une durée de douze ans à compter de la promulgation de la loi « E.L.A.N. » susvisée, permet de déroger aux règles applicables aux projets menés au sein du périmètre de la « G.O.U. », dans certaines conditions.
  - 4 ) La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire, notamment pour les communautés d'agglomération qui sont obligatoirement compétentes en matière d'aménagement de l'espace communautaire, incluant la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement.
  - 5 ) L'établissement / la collectivité cocontractant est compétent pendant toute la durée de la « G.O.U. » pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation, nécessaires à la « G.O.U. », et identifiés et localisés dans la délibération qualifiant l'opération d'aménagement de « G.O.U. ».  
L'établissement / la collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements. Le délai et les modalités de remise de ces équipements à la commune par le maître d'ouvrage font l'objet d'un accord entre eux.
  - 6 ) L'établissement / la collectivité cocontractant est seul compétent pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial ( « P.U.P. » ) avec les propriétaires de terrains, les aménageurs et les constructeurs pour la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics, sous conditions et sauf dérogation ( cas où la compétence « délivrance des autorisations d'urbanisme », citée en 1, est exercée par le maire ).





- D'autres outils sont mobilisables sous conditions ( instauration d'une zone d'aménagement différé, exonération fiscale sur les plus-values immobilières... ) .

Le Maire – Rapporteur indique encore que :

- Le projet de réaménagement urbain en zone à risque fort d'inondation se traduira par des secteurs ouverts à densification ( principalement verticale ), quand d'autres secteurs seront dédiés à la désimperméabilisation des sols et à la renaturation.
- Au cours de la réunion du 19 SEPTEMBRE 2024, la Commission Municipale N° 3 « Bâtiments – Travaux - Voirie » a émis à l'unanimité un avis favorable à ce projet.

Le Maire – Rapporteur propose donc d'émettre un avis favorable sur l'avant - projet envisagé de qualification de « G.O.U. » de l'opération d'aménagement de l'Entrée - Sud de CAHORS :

- Sur le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement ( « P.P.A. » ) de l'Entrée - Sud de CAHORS ( cf. périmètre en annexe ) ;
- Pour une durée de 15 ans ;
- En transférant au Président du « GRAND CAHORS » la compétence en matière de délivrance des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables pour les projets situés dans le périmètre de la « G.O.U. » ;
- En transférant à la Communauté d'Agglomération du « GRAND CAHORS » la compétence relative à la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics communaux nécessaires à la « G.O.U. » ;
- Par la mise en place à venir d'un périmètre de droit de préemption commercial sur l'intégralité du périmètre de la « G.O.U. » mise en œuvre sur la zone d'activité économique de l'Entrée - Sud ( dont la transformation est prévue par l'opération d'aménagement ) ;
- En envisageant d'engager ultérieurement une Procédure Intégrée pour la « G.O.U. », dite « P.I.G.O.U. », permettant, lorsque c'est nécessaire, de mettre en compatibilité un plan local d'urbanisme ou un P.L.U.i. avec une opération d'aménagement qualifiée de « G.O.U. » présentant un caractère d'intérêt général ;
- En visant une densité au moins égale à celle existante.

Il n'est pas demandé de vote à bulletins secrets ou nominatif ; la procédure du vote à mains levées est donc, de fait, retenue.

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité, au cours de la réunion du 19 SEPTEMBRE 2024, par la Commission Municipale N° 3 « Bâtiments – Travaux - Voirie »,

Après avoir entendu la présentation du Maire - Rapporteur et après débat, sur proposition, du Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- D'émettre un avis favorable sur l'avant-projet de qualification de Grande Opération d'Urbanisme ( « G.O.U. » ) de l'opération d'aménagement de l'Entrée - Sud de CAHORS prévue par le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement ( « P.P.A. » ) de ce secteur, tel que décrit ci-dessus ;



- D'émettre un avis favorable sur le périmètre de la « G.O.U. » ;
- D'émettre un avis favorable sur la durée de la « G.O.U. » fixée à 15 ans ;
- D'émettre un avis favorable sur la délivrance par Mr le Président du « GRAND CAHORS » ou son Vice - Président délégué des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables relatifs aux projets situés à l'intérieur du périmètre de la « G.O.U. » ;
- D'émettre un avis favorable à la mise en place à intervenir d'un périmètre de droit de préemption des fonds de commerce ;
- D'émettre un avis favorable sur l'attribution, pendant toute la durée de la « G.O.U. », à la Communauté d'Agglomération du « GRAND CAHORS » de la maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation nécessaires à la « G.O.U. », et identifiés et localisés dans la future délibération qualifiant l'opération d'aménagement de « G.O.U. » ;
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant ( 1ère Adjointe ) à signer tout document et à prendre toute décision concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le document : « Périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement » a été joint en annexe à la délibération.

=====

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 21 heures 20.

=====

