

AR Prefecture
046-214601379-20240627-202406001-DE Reçu le 02/07/2024
Commune de LABASTIDE-MARNHAC

Département du LOT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 27 juin 2024**

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
15	13	13

Date de la convocation le 17 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept du mois de juin à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de LABASTIDE-MARNHAC s'est réuni à la mairie, sous la présidence de M. Daniel JARRY, Maire

Etaient présents : Daniel JARRY – Josiane MIO BERTOLO – Fabrice CLARY – Marie CALMON LAGARRIGUE – Julian GOMEZ – Evelyne CRABOL – Evelyne DESCHAMPS – Jean Jacques BOUSQUET – Jean-Marc LAVIALE – Sylvie LOUIS – Pierre MASSABEAU – Sylvia BAQUE- Benoît JURASCHEK

Absents : Olivier TAURAND – Liliane RESSEGUIER

Secrétaire de séance : Fabrice CLARY

DELIBERATION N° 2024-06001

Objet : Projet Partenarial d'Aménagement de l'entrée sud de Cahors : approbation de l'avant-projet de Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

Vu le 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 (GOU), issus notamment de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;
- 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 GOU 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 GOU ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

AR Préfecture
Vu les 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" (GEMAPI) que la commune de Cahors lui a transférées ;

Vu la délibération n°8 du Conseil municipal de la Ville de Cahors en date du 29 juin 2022 et la délibération n°5 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 7 juillet 2022 approuvant le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de l'entrée sud de Cahors ;

Vu la signature le 8 juillet 2022 du contrat de PPA de l'entrée sud de Cahors (phase de préfiguration), dont l'action n° 6 porte sur l'instauration d'une GOU ;

Vu la délibération n°19 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 29 mai 2024 approuvant l'avant-projet de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) prévue par le contrat de PPA de l'entrée sud de Cahors ;

Vu le courrier de saisine de Monsieur Le Président du Grand Cahors en date du 12 juin 2024 sollicitant l'avis des communes de Cahors, Le Montat et Labastide-Marnhac sur cet avant-projet.

Afin de résoudre la difficile équation entre la protection contre les inondations, la requalification de l'entrée de ville et le renouvellement de l'appareil commercial, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a signé le 8 juillet 2022 le contrat de **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) 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 PPA 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 de ville sud 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 PPA, garant d'un partenariat renforcé entre l'Etat, le Grand Cahors et les trois communes concernées (dont Cahors), facilite l'accès

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

à des outils d'aménagement innovants et agiles. La Grande Opération d'Urbanisme (GOU) 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 GOU en France : une en Ile-de-France (Charenton-Bercy) et l'autre à Marseille.

Une opération d'aménagement peut être ainsi qualifiée de GOU :

- ✓ Lorsqu'elle est prévue par un contrat de PPA ;
- ✓ 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 GOU est le suivant :

- I. Saisine pour avis conformes des communes par l'EPCI cocontractant du PPA. 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.
- II. L'accord de la commune doit porter sur la qualification de GOU, son périmètre et sa durée, ainsi que sur les points 1/, 2/ et 5/ ci-après. Possibilité pour les communes d'assortir de prescriptions leur avis sur le projet de qualification de GOU et de conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions par l'EPCI.
- III. L'EPCI peut prendre en compte ces prescriptions en modifiant le projet de qualification de GOU.
- IV. Accord du préfet sur le projet de qualification de GOU (éventuellement modifié par l'EPCI après la prise en compte des prescriptions des communes)
- V. Délibération de l'EPCI décidant de la qualification de GOU précisant sa durée, son périmètre et une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur.

Une GOU peut être portée par un Etablissement Public de coopération intercommunale (EPCI) ou une collectivité. En l'espèce, les communes de Cahors, Le Montat et Labastide-Marnhac sont concernées.

Les principales conséquences de la qualification de GOU sont les suivantes :

A l'intérieur du périmètre de la GOU :

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 GOU. 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 GOU, ou délibération ultérieure prise dans les mêmes formes).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télerecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

AR Prefecture

2/ Le droit de préemption commercial des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les locaux 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 ELAN susvisée, permet de déroger aux règles applicables aux projets menés au sein du périmètre de la GOU, 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 GOU 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 GOU, et identifiés et localisés dans la délibération qualifiant l'opération d'aménagement de GOU. 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 (PUP) 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 différée, exonération fiscale sur les plus-values immobilières...).

Il est ainsi proposé dans la présente délibération d'émettre un avis favorable sur l'avant-projet de qualification de GOU de l'opération d'aménagement de l'entrée sud de Cahors envisagé :

- sur le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) 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 GOU,

- 046-214601379-20240627-202406001-DE
Reçu le 17/07/2024
- AR Préfecture
- 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 GOU,
 - à la mise en place à venir d'un périmètre de droit de préemption commercial sur l'intégralité du périmètre de la GOU 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 GOU, dite PIGOU, permettant, lorsque c'est nécessaire, de mettre en compatibilité un plan local d'urbanisme ou un PLUi avec une opération d'aménagement qualifiée de GOU présentant un caractère d'intérêt général,
 - en visant une densité au moins égale à celle existante.

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 la renaturation.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée,
Vu l'avis de la commission...

- D'émettre un avis favorable sur l'avant-projet de qualification de Grande Opération d'Urbanisme de l'opération d'aménagement de l'entrée sud de Cahors prévue par le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement de ce secteur, tel que ci-dessus décrit ;
- D'émettre un avis favorable sur le périmètre de la GOU (cf. périmètre ci-annexé) ;
- D'émettre un avis favorable sur la durée de la GOU fixée à 15 ans ;
- D'émettre un avis favorable sur la délivrance par M. 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 GOU ;
- 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 GOU, 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 GOU, et identifiés et localisés dans la future délibération qualifiant l'opération d'aménagement de GOU ;
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document et à prendre toute décision concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré aux jour, mois et an que dessus,
Pour copie conforme,

LE MAIRE,
Daniel JARRY



Publié le 21/07/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>