

Communauté de Communes du Pays de Cahors

PLAINE DE LABERAUDIE A CAHORS



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DOSSIER DE REALISATION

Novembre 2006

Groupement : CACG - GéoPlusEnvironnement - Atelier Jean Pierre Clarac - SOCODIT - UCD



CACG
Chemin de l'Alette - BP 449 - 65004 Tarbes cedex
Tél : +33 (0)5 62 51 71 49 - Fax : +33 (0)5 62 51 71 30 - www.cacg.fr

PRESENTATION DE L'OPERATION

1. Objet et présentation de l'opération :

La Communauté de Communes du Pays de Cahors, compétente en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, est régulièrement sollicitée par des porteurs de projets qui cherchent des terrains pour implanter des enseignes commerciales nouvelles sur l'agglomération.

Le secteur de Labéraudie apparaît depuis longtemps comme particulièrement attractif compte tenu de sa situation stratégique en entrée de ville et visible de la rocade, de l'existence de certaines enseignes (et donc de l'amorce d'une zone commerciale), et des terrains disponibles.

Le développement de cette zone a été freiné du fait de sa situation en bordure du Lot. Désormais, et à la suite d'une concertation étroite menée en amont avec les services de l'Etat, le développement commercial du secteur est possible à condition de réaliser une opération globale sous maîtrise d'ouvrage publique intégrant notamment le traitement des problèmes de sécurité des accès aux commerces et les dispositions du PPRi entré en vigueur le 12 janvier 2004.

La Communauté de Communes a donc décidé de créer une ZAC plaine de Labéraudie.

L'objet de la ZAC est donc, pour la Communauté de Communes, au titre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique, de prendre en charge le développement de l'ensemble de la zone.

Trois objectifs essentiels sont visés :

- réaliser, dans le respect de la réglementation en place, une opération globale d'urbanisme qui conduise à la requalification de cette entrée de ville, et à une meilleure sécurité pour les usagers de la route et les clients des magasins ;
- assurer un développement maîtrisé de l'urbanisme commercial, dont l'agglomération a besoin ;
- maîtriser les espaces les plus proches de la rivière, qui sont les plus fortement inondables, et les mettre à disposition des habitants, en continuité avec les aménagements le long du Lot.

2. Description de l'état du site et de son environnement :

□ Localisation et accès :

Le site qui sera aménagé est situé entre :

- la rivière Lot et le moulin de Labéraudie à l'Est / Nord-Est ;
- la limite communale de Pradines et la nationale 20 au N/N ;
- le pied de la colline du « Cap Nau Haut » au Sud-Ouest ;
- les propriétés bâties du quartier de la Croix de Fer au Sud / Sud-Est.

Le site est d'un accès facile au Nord, par la déviation de la RN20. Il constitue de fait une entrée de ville, et la fréquentation de la RD8 (Avenue Maryse Bastié) en est l'illustration.

A cette facilité d'accès, s'ajoute l'avantage de terrains relativement plats et immédiatement accessibles par la RD8.

Le RD 8 est une route départementale dont les conditions techniques ne sont pas adaptées à une situation urbaine : multiples dessertes, pas de TAG aménagés, absence de cheminements piétonniers identifiés, absence de pistes cyclables, etc. En outre, et compte tenu de l'augmentation de trafic par cette entrée de ville, la qualité des voies et des dessertes ne rassemblent plus les conditions de sécurité que les usagers sont en droit d'attendre.

□ **L'occupation de l'espace et les activités :**

Hormis la partie adossée au coteau Cap Nau Haut où se sont installées des surfaces commerciales de manière dense, le site présente de larges espaces non construits, essentiellement occupés par des terrains agricoles.

Ces terrains, pour la plupart en prairies et en jachères, ne font l'objet d'aucune mise en valeur intensive, et leur mobilisation n'entraînera aucune conséquence sur l'activité agricole.

Le hameau du moulin de Labéraudie (non inclus dans le périmètre de la ZAC) est la seule manifestation d'un habitat groupé.

La zone comprend en outre des bâtiments, qui seront voués à démolition dans le cadre du projet :

- Bâtiments agricoles inutilisés le long de la RD8 ;
- Deux maisons d'habitations en partie Nord, proche de la déviation de la RN20 ;
- Deux maisons à l'Ouest de la RD8, dont une ayant une activité tertiaire.

La position du site en bordure du Lot l'intègre de fait à la politique globale de mise en valeur des berges, notamment par le sentier pédestre existant. Cet accès donnera un attrait supplémentaire à la zone de loisirs qui sera développée dans la partie inondable de la ZAC.

□ **Les caractéristiques urbanistiques et paysagères du site :**

Les établissements commerciaux présents ont été implantés sans logique urbanistique d'ensemble, chaque enseigne développant son magasin type. Certains magasins en place ne pourraient pas s'installer dans les conditions réglementaires actuelles, notamment au regard de l'application du PPRI.

L'ensemble du site, très visible du cœur de ville de Cahors, et notamment de la Côte des Ormeaux, offre une image de mitage urbanistique et d'absence de cohérence d'ensemble.

La situation globale du site tranche avec l'organisation telle qu'elle résulte des aménagements réalisés au Sud (habitat et équipements publics) et au Nord de la zone (centre commercial Leclerc).

□ **L'environnement du site :**

Le site est directement contigu à une zone plus dense de mixité sociale qui rassemble des logements collectifs et individuels, des commerces, des équipements publics (école, crèche) et des équipements sportifs (stade, piscine).

La mise en œuvre du projet d'aménagement permettra d'établir une continuité jusqu'à la déviation de la RN20 et l'espace commercial qui lui succède.

Le site est hors contraintes directes qui proviendraient de la présence proche de monuments historiques. En l'état actuel des connaissances, aucun site archéologique n'a été identifié.

Le site fait toutefois partie d'un ensemble à fort potentiel touristique, en raison de la très forte fréquentation observée sur l'agglomération, et sur sa position dans cet axe que constitue la vallée du Lot, desservie par le chemin de fer, et dont la rivière est navigable.

La maîtrise globale du site, son insertion dans le tissu urbain existant, et la recherche d'un parti paysager adapté est apparu comme étant une nécessité.

3. Les raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, et de l'insertion dans le milieu naturel et urbain :

Le choix du projet a été fait à l'issue d'un ensemble d'analyses et de démarches qui sont détaillées ci-après.

□ **La concertation initiale avec les services de l'Etat :**

La question de l'aménagement de la plaine de Labéraudie à des fins commerciales était récurrente. En effet, des implantations ont déjà eu lieu, sans vision urbanistique d'ensemble, et, pour la partie à l'Est de l'avenue Maryse Bastié, des implantations en fonction des opportunités.

Depuis longtemps, des investisseurs ont manifesté leur intention de construire de nouvelles surfaces commerciales sur cette zone, et des accords ont été obtenus en CDEC.

Compte tenu des risques objectifs d'inondation, et de l'absence d'un vrai plan d'ensemble pour l'aménagement de la plaine, les demandes de Certificats d'Urbanisme et de permis de construire ont eu une fin de non recevoir.

Une concertation a eu lieu au plus haut niveau entre les élus et les représentants de l'Etat pour faire en sorte qu'un développement puisse intervenir sur la zone de Labéraudie, compte tenu de qualités en termes d'accueil commercial, et de la pénurie de foncier commercial d'une certaine importance dans l'agglomération cadurcienne.

Les composantes du projet et les partis pris d'aménagement, les dispositions réglementaires strictes, et la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes constituent le cadre dans lequel l'opération pourra effectivement être menée, au terme de cette concertation initiale.

❑ **La Communauté de Communes compétente pour gérer ce projet :**

Souhaitant agir pleinement en qualité de maître d'ouvrage pour la réalisation de la zone commerciale et de loisirs, la Communauté de Communes a délibéré pour se doter de la compétence, d'une part pour créer et gérer la zone d'activités de Labéraudie, d'autre part pour créer et gérer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui englobe le périmètre d'activités économiques et commerciales et la zone naturelle en bordure du Lot.

Cette décision démontre la forte volonté de la CCPC de développer ce quartier, tout en gardant une maîtrise complète des modes d'aménagements et du parti pris urbanistique.

❑ **La révision simplifiée du POS dans le cadre de l'élaboration du PLU :**

Le zonage et le règlement du POS en vigueur sur la Commune de Cahors étaient en inadéquation avec le projet¹.

Compte tenu de la nature du projet envisagé, la Commune de Cahors a engagé une procédure de révision simplifiée de son Plan d'Occupation des Sols², afin de rendre compatible l'opération. Cette révision simplifiée du POS a été approuvée par la Commune le 29 Avril 2004, après enquête publique et avis du commissaire enquêteur. Elle sera intégrée au futur PLU, en cours d'élaboration, dont l'approbation est prévue au 1^{er} semestre 2007.

La révision du POS permet donc désormais, sous réserves des contraintes édictées par le PPRI³, notamment :

- les constructions à caractère commercial et leurs dépendances fonctionnelles (entrepôts, bureaux) ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, en secteur Ouest de l'avenue Maryse Bastié ;
- les aménagements et équipements publics nécessaires à la viabilisation et au bon fonctionnement de la zone.

¹ Au titre du POS en vigueur, les zones NA étaient réservées aux constructions à usage d'habitat individuel et collectif ou pour des bâtiments publics. Les emplacements réservés étaient prévus pour les équipements scolaires de formation, les équipements sportifs et de loisirs et la viabilisation du secteur concerné.

² Délibération du 6 Octobre 2003, s'appuyant sur la loi du 2 Juillet 2003 instituant la procédure de révision simplifiée.

³ En particulier, obligation que le premier niveau de plancher utile soit aménagé au-dessus de la cote prise en référence dans le plan de zonage du PPRI.

□ **L'engagement des études et procédures préalables à la création de la ZAC :**

Pour évaluer l'intérêt de l'opération, permettre aux services instructeurs de valider les procédures, et informer la population, la Communauté de Communes du Pays de Cahors a lancé un programme d'études générales et préalables qu'elle a confié à un groupement de bureau d'études, après consultation publique et passation d'un marché. Ce dispositif d'études comprenait notamment :

- une analyse des possibilités réelles, compte tenu de l'offre actuelle, de créer des surfaces commerciales supplémentaires, sans désorganiser le commerce local ;
- une étude spécifique au titre de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, qui a pris en compte l'ensemble du périmètre commercial existant sur la plaine de Labéraudie, et la totalité des surfaces concernées par le projet.
- une étude d'impact, conformément aux textes en vigueur (Cf. § 31 ci-dessus) ;
- un dossier d'enquête parcellaire, et un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), afin de maîtriser totalement l'ensemble des composantes foncières et immobilières de la zone ;
- des études techniques et économiques de manière à :
 - vérifier les partis techniques initiés par la Communauté de Communes ;
 - proposer des solutions globales d'aménagements compatibles avec l'ensemble des objectifs recherchés, et en accord avec l'ensemble des contraintes réglementaires ;
 - évaluer l'ensemble des coûts de l'opération ;
 - valider la cohérence des coûts au regard des possibilités financières de la collectivité et de la réalité du marché foncier commercial.

Ces études ont été complétées par des réunions de travail avec des promoteurs et aménageurs intéressés par une installation sur le site. Ainsi les études à dire d'experts ont pu être confrontées aux contraintes et expériences des futurs utilisateurs, ce qui donne davantage de crédibilité au projet tel qu'il est retenu, et qui a permis de valider l'intérêt du projet en termes de situation par rapport à la zone de chalandise.

Les enquêtes publiques relatives au dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à l'enquête parcellaire, se sont tenues conjointement du 5 Avril au 6 Juin 2006 inclus. Le Commissaire Enquêteur a émis dans ses rapports un avis favorable pour chacun des trois dossiers.

□ La procédure de concertation :

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes a organisé une concertation locale sur le projet, prescrite le 11/10/2004 et dont le bilan a été approuvé le 31 janvier 2005.

4. Insertion dans le contexte environnemental :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la création des ZAC, la Communauté de Communes a fait réaliser, au titre des études préalables et opérationnelles, une étude d'impact, selon les règles édictées par la loi N° 76-629 du 10 Juillet 1976, le Décret N° 77-1141 du 12 Octobre 1977, modifié par le Décret N° 93-245 du 25 Février 1993.

Cette étude a notamment pour but :

- D'optimiser le projet pour lui assurer la meilleure insertion possible dans l'environnement ;
- D'informer le public sur les conséquences prévisibles du projet ;
- D'éclairer les collectivités sur la nature et l'importance des décisions à prendre pour accompagner le projet.

L'étude d'impact complète fait partie intégrante du dossier de création de ZAC. Le résumé non technique qui en a été fait est annexé à cette note de présentation.

Les principales conclusions de cette approche sont les suivantes :

Le projet, avec toutes les mesures visant à réduire les nuisances, présentera les impacts résultants suivants :

- **Positif** sur :
*l'environnement socio-économique (développement d'activités) ;
les activités avoisinantes (mise en valeur des activités existantes) ;
les accès (sécurisation du réseau viaire) ;*
- **Légèrement négatif** (mais acceptable) sur :
*l'inondabilité (augmentation des surfaces imperméabilisées) ;
l'impact visuel et paysager ;
les eaux superficielles ;
le bruit et la lumière liés à l'accroissement des activités ;
la consommation d'énergie ;
la période de chantier ;
la santé des habitants (augmentation du trafic) ;*
- **Nul** sur :
*les vibrations ;
les milieux naturels ;
le patrimoine culturel ;
les odeurs.*

Les mesures à prendre concerneront essentiellement la maîtrise des émissions sonores et lumineuses, et la maîtrise des conditions de fonctionnement hydraulique. Sur ce point l'étude d'impact reprend les conclusions issues du dossier réglementaires établi en application de la Loi sur l'Eau.

Les dispositions retenues consistent notamment à capter les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées afin d'en assurer le traitement acceptable avant rejet dans le Lot.

5. Insertion dans le contexte urbain :

L'opération envisagée apportera une contribution significative à la recomposition urbaine de l'ensemble de ce quartier.

➤ **Un traitement qualitatif de l'entrée de ville :**

La rectification du tracé de l'avenue Maryse Bastié constituera une véritable perspective, valorisant cette entrée de ville.

Ce dispositif sera complété par une implantation des bâtiments commerciaux en recul, permettant un aménagement paysager qui viendra remplacer le foisonnement actuel de panneaux publicitaires. Cette emprise, propriété publique ou soumise à prescription, présentera une vraie cohérence de traitement sur l'ensemble du linéaire.

Le traitement des façades concernera également le côté rivière, afin de ménager le meilleur point de vue possible de la côte des Ormeaux.

Enfin, les contraintes du PPRI garantiront l'absence de remblaiement important, et donc la meilleure adaptation paysagère possible.

➤ **Un réseau viaire assurant sécurité et lisibilité du fonctionnement de la zone :**

La RD8 est un axe important de pénétration vers le centre ville, à partir du carrefour Nord de la déviation de la RN20. Les comptages réalisés font état d'un trafic journalier de l'ordre de 12 000 véhicules (dont 15 % de poids lourds) entre ce carrefour et le pont des remparts. A noter de fortes pointes aux heures traditionnelles d'entrée et de sortie de travail.

Ce trafic rend les accès et sorties des magasins existants de plus en plus périlleux : la rectification de la RD8, qui sera tracée en deux voies parallèles avec terre plein central, la desserte des magasins actuels et futurs par des voies en retrait et la gestion des flux par deux rond-points apporteront les éléments de sécurité nécessaires aux usagers. D'un point de vue de l'urbanisme et de la circulation, ces dispositifs s'insèrent dans la continuité des travaux déjà réalisés au-delà du pont de la déviation, avec le rond point mis en place au droit du centre Leclerc.

La rectification de la RD8 et la mise en œuvre des deux ronds-points, auxquels sont raccordées les voiries internes de la ZAC, assureront une parfaite lisibilité de la zone, tant au plan urbanistique qu'au plan commercial.

➤ **La prévention des risques d'inondation :**

L'espace aménagé est soumis à l'application du PPRI⁴.

L'application de ce plan contraindra les aménageurs à réaliser les bâtiments sur pilotis, au-dessus de la cote 118, dans la partie à l'Est de la RD8 (côté Lot), correspondant à la zone orange du PPRI, pour permettre un parfait écoulement de la crue si elle se produit. En revanche, sous réserves de ne pas mettre en œuvre de superstructures, des aménagements de loisirs pourront être réalisés entre les zones construites et le Lot (Zone verte du PPRI).

Tel qu'il est conçu, non seulement le projet n'entraînera pas de risques supplémentaires, mais en plus il permettra d'améliorer globalement les conditions hydrauliques, en maîtrisant les eaux pluviales des parties existantes de la zone commerciale.

6. Justification commerciale de la création de la ZAC :

□ **Une volonté affichée des investisseurs :**

Depuis de nombreuses années, des demandes ont été formulées tant auprès de la CDEC que pour l'obtention d'un permis de construire, par des investisseurs, dont certains sont déjà propriétaires sur cette zone.

Cet intérêt des investisseurs sur cette zone se justifie notamment par la rareté des terrains à vocation commerciale disponibles dans l'agglomération de Cahors : la plaine de Labéraudie est un des rares endroits possibles pour développer une concentration significative d'enseignes attractives pour la clientèle. La présence actuelle de 6 enseignes sur cette zone, et l'implantation du Centre Leclerc de l'autre côté de la déviation de la RN 20 constituent une amorce de développement ciblé à cet endroit.

□ **Une volonté de la Collectivité de structurer l'offre commerciale de l'agglomération :**

La plaine de Labéraudie, y compris les secteurs commerciaux déjà aménagés sur Cahors et sur Pradines, constitue une implantation commerciale stratégique au Nord de l'agglomération, avec un accès facile, une bonne opportunité foncière proche du centre ville, et dans un quartier où la mixité des activités est une réalité.

La Collectivité souhaite également, par le développement de cette zone, contrer les effets négatifs d'une relative carence de l'offre, entraînant une évasion commerciale vers les agglomérations les plus proches (Montauban, Brive).

Pour autant, la démarche de la Communauté de Communes se veut sélective, d'une part, en n'envisageant pas l'implantation de nouvelles surfaces commerciales alimentaires, d'autre part, en tenant compte de l'ensemble de l'offre commerciale présente sur l'agglomération.

⁴ Plan de Prévention des Risques d'Inondation – Approuvé le 12 Janvier 2004.

□ **La validation des surfaces commerciales envisagées :**

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC qu'elle a commanditées, la Communauté de Communes a fait réaliser une approche globale du secteur commercial sur l'agglomération.

L'étude réalisée a permis de faire un point complet sur la réalité du secteur commercial de l'agglomération cadurcienne, d'analyser objectivement la zone de chalandise, et de faire une

Les recommandations faites au terme de cette étude s'appuient sur cinq critères :

- la faisabilité économique ;
- le développement de l'attractivité de l'agglomération ;
- la préservation d'un équilibre entre les pôles commerciaux de l'agglomération ;
- la préservation des commerces existants ;
- l'exigence qualitative au plan urbanistique, environnemental et architectural.

Au terme de l'analyse, il apparaît que les besoins en surfaces nouvelles de vente pour les trois secteurs concernés, sont au moins de l'ordre de 20 000 m².

En comparaison, les demandes manifestées auprès des élus par des investisseurs s'établissent au minimum à 22 000 m² de surfaces de vente. A partir de ces bases objectives ou constatées, et tenant compte d'une part, des demandes de re-localisation de commerces, et d'autre part, de marges de progression nécessaires à moyen terme, la Collectivité a décidé d'équiper la zone de Labéraudie pour recevoir 30 000 m² de SHON d'espaces commerciaux supplémentaires (surfaces de vente, bureaux et locaux annexes).

Les contacts noués avec les investisseurs postérieurement à l'étude réalisée confirment globalement cette option.

Au terme de l'analyse, la Communauté de Communes a considéré qu'elle devait retenir ce site pour assurer un développement commercial de l'agglomération, pour les raisons essentielles suivantes :

- **la disponibilité d'une surface significative de terrains facilement accessibles ;**
- **la réponse à une demande forte des investisseurs, sans désorganiser l'offre commerciale du centre ville ou des autres zones d'activités ;**
- **les effets positifs dans la structuration urbaine de l'entrée de ville, et la structuration de l'urbanisme commercial déjà amorcé, et qui dépasse le strict cadre du périmètre de la ZAC ;**
- **la quasi absence d'effets négatifs du projet sur l'environnement naturel et urbain ;**
- **les effets positifs sur la gestion de l'eau sur l'ensemble de la zone (eaux pluviales, eaux usées, eaux de surface) ;**
- **le possibilité de réaliser un espace de loisirs à destination de la population sans créer d'infrastructures supplémentaires ;**

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
A REALISER DANS LA ZONE**

Programme technique

Préambule :

L'ensemble des données chiffrées ont été établies au stade Programme du projet.

1. Etat des lieux - Infrastructures

L'état des lieux a été réalisé avec les données fournies par les gestionnaires des réseaux. Les sources sont indiquées au cas par cas dans la description qui suit.

1.1 Voiries :

Les voiries présentes sur le site et sujettes à modifications sont les suivantes :

- a) AVENUE MARYSE BASTIE (RD8) depuis le rond point du LIDL jusqu'au carrefour avec l'AVENUE ALPHONSE JUIN (environ 350 ml) ;
- b) Les voies d'accès de la ZAC actuelle permettant de desservir les commerces existants (LIDL, Hôtel Formule 1, jardinerie du Quercy, INTERMARCHÉ, BRICOMARCHÉ, station service, CONFORAMA) ;
- c) Les voies adjacentes (IMPASSE DU MARECHAL JUIN, RD8 côté PRADINES), pouvant intervenir pour des besoins de raccordement de réseaux.

Les services de la DDE ont apporté les précisions concernant le classement et les caractéristiques des voiries existantes. (Nota : il s'agit d'une voirie départementale, qui missionne le Bureau d'Etudes de la DDE)

L'AVENUE MARYSE BASTIE (RD8) fonctionne actuellement avec :

- 1 Un seul rond point (en cours d'expérimentation) au niveau du LIDL supprimant le carrefour ;
- 2 Une avenue variant de 8 à 12 m de large et comportant des accès directs aux commerces, peu recommandés en terme de sécurité, de circulation et de fluidité ;
- 3 Un trafic journalier estimé d'après comptages à 12 000 véhicules par jour dont 15% de poids lourds.
- 4 Une ligne de bus traversant la ZAC actuelle de Cahors à PRADINES.

1.2. Réseaux

Réseaux EU :

Actuellement, la ZAC n'est pas raccordée au réseau EU de la commune de Cahors, l'ensemble des installations fonctionnent de façon autonome. Les rejets s'effectuent dans les réseaux EP ou dans les fossés jusqu'au Lot.

Seule, une extrémité du réseau EU (50 ml environ, en fonte DN 150) pénétrant dans l'emprise de la future ZAC sous la RD 8 pourrait être modifiée en fonction des contraintes du futur projet (raccordement d'habitations).

Le poste de relevage des EU situé sur la rive gauche du LOT (quartier Croix de Fer) devrait permettre l'évacuation des effluents jusqu'à la station d'épuration existante située sur l'autre rive, dont l'extension est prévue en 2007. La capacité disponible pour ce relevage est de 37,60 m³/h soit 1 540 éq./h (donnée de 2004).

Le point de raccordement envisageable pour les besoins du projet pourra être prévu au niveau du regard commun situé à l'angle de la rue du Maréchal JUIN et de l'impasse du même nom juste en amont du poste.

Réseaux EP

Le réseau EP en place traite l'évacuation suivant deux principes :

1 Réseaux fossés pour :

La récupération des eaux de ruissellement de la déviation de la RN20. Ce fossé fortement busé au droit de la RD8 (3 Ø 1 200) circule en limite de zone sur 150 ml environ pour en ressortir grâce aux trois busages sous la RN20.

2 Réseaux enterrés en DN 300 ou 400.

Ces réseaux permettent d'assurer l'évacuation des traitements autonomes et des eaux des pluies récoltées sur l'ensemble des bâtis ou voiries de la zone sans distinctions d'origine.

L'ensemble de ces réseaux s'évacue en aval de la plaine grâce à deux rejets dans le LOT.

Réseaux AEP

Les réseaux AEP présents dans l'emprise circulent essentiellement sous l'AVENUE MARYSE BASTIE. Il a été identifié deux réseaux principaux en DN 60 et DN 200.

Les réseaux rencontrés dans la ZAC actuelle en fonte DN 200 et DN 60 desservent :

- 1- un lotissement (jonction polyéthylène Ø 39 avec DN 60),
- 2- le hameau du Moulin de LABERAUDIE (fonte DN 60)
- 3- la sécurité incendie (3 + 1 bornes incendie).

L'ensemble de ces réseaux en place sera intégré au projet.

Les pressions statiques des trois bornes incendies communiquées par les services techniques de la ville de CAHORS permettent de confirmer les capacités actuelle du réseau en matière d'alimentations et de défense incendie.

On retiendra comme valeurs (mesure sur les poteaux incendie) un débit de 115 à 180 m³/h pour une pression statique comprise entre 3.75 et 4 bars.

Réseaux France Télécom

La demande de renseignements transmise par France Télécom permet d'identifier deux types de réseaux :

- 1 Un réseau de transport de télécommunication sous l'AVENUE MARYSE BASTIE
- 2 Un réseau d'abonnés sous l'avenue et d'antennes adjacentes.

Le réseau de transport situé sous l'avenue Maryse Bastié restera en place, le réseau d'abonnés existant suffisamment dimensionné sera complété pour les besoins du projet.

Réseaux EDF

Les réseaux et équipements EDF présents dans l'emprise sont les suivants :

- 1 Deux postes de transformation, le premier est situé au rond point du LIDL, (poste MAREYLAGUE), le second en limite du parking CONFORAMA (poste COURBISSIE). Ils assurent la desserte électrique de l'ensemble du quartier ;
- 2 Un réseau HTA enterré AVENUE MARYSE BASTIE (en liaison avec les postes);
- 3 Réseaux BT aériens à fils nus ou câbles pour l'alimentation du MOULIN DE LABERAUDIE.

L'ensemble de ces réseaux (hormis le réseau HTA) devront être déplacés dans le cadre du projet et éventuellement redimensionnés en fonction des besoins de la future ZAC.

Réseaux gaz

L'étude des réseaux gaz existant à permis d'identifier la présence d'une conduite principale du réseau en acier DN 100 mm qui assure l'alimentation du quartier de PRADINES et des quartiers autour de la ZAC. Dans l'emprise, cette conduite comporte plusieurs raccordements aux infrastructures existantes qui seront conservés dans le projet (hôtel F1, INTERMARCHE, CONFORAMA, etc.).

Réseaux d'éclairage public

L'état des lieux transmis par les services de la ville permet d'identifier les points de raccordement, la position et le nombre d'équipements présents dans l'emprise du projet. On retiendra les caractéristiques suivantes :

- 1- deux postes permettent d'assurer l'alimentation électrique « MAREYLAGUE » et « COURBISSIE »
- 2- deux réseaux aériens desservant :
 - a- depuis « MAREYLAGUE » : L'avenue Maryse Bastié/ LIDL/Le moulin de Labéraudie/PRADINES
 - b- depuis « COURBISSIE » : L'avenue Maryse Bastié/ rue et impasse du Maréchal JUIN
- 3- Vingt deux équipements d'éclairage public :
 - a- Moulin de Labéraudie : 6+1 unités
 - b- LIDL : 2 unités
 - c- Avenue Maryse Bastié : 13 unités

L'ensemble des réseaux aériens d'alimentations seront à modifier dans le cadre du projet. Seule restera en place la desserte interne du Hameau de Labéraudie.

2. Programme des Infrastructures

2.1. Programme Voirie :

□ L'axe de la RD8 :

La requalification de l'avenue Maryse Bastié (RD8) comporte les aménagements principaux suivants :

- Confirmation du-rond point (20 m de diamètre) provisoirement en place au droit de la bretelle de raccordement à la déviation de la RN20 ;
- Création d'un nouveau rond-point (20 m de diamètre) au Sud de la Zone ;
- Conservation des parties exploitables de chaussée existante pour assurer la desserte des magasins existants à l'Ouest de la zone.

L'avenue de 27 m de largeur encadrée par des rangées d'arbres, se décomposera comme suit :

- 1 Un terre-plein central planté de 5 m de largeur délimitant les deux voies de circulation latérale de 4.50 m;
- 2 Un espace piéton et cycliste latéral de 4.00 m pour l'avenue
- 3 De deux bandes d'espaces verts de 4.00 m à l'extérieur des voies.

Les caractéristiques principales des voies seront les suivantes :

- 1 Chaussée de 5 m de largeur séparé par un terre plein (0,50 + 4.00 + 0,50 m) ;
- 2 Corps de chaussée :
 - réglage et compactage de tout venant 0/60 (50 cm environ),
 - réglage et compactage de grave bitume (8 cm environ),
 - réglage et compactage d'enrobé noir 0/10 porphyre (6 cm environ).
- 3 Caniveaux et bordures assurant la délimitation routière et récupération des EP sales.

□ Les voies de desserte de la ZAC :

La création des voies de desserte de la zone concerne essentiellement la partie Est, qui délimitera la zone constructible de la partie espace de loisirs.

En partie Nord de cette voie nouvelle, sera raccordé le chemin conduisant au hameau du Moulin de Labéraudie.

Sur la partie espace de loisirs, des voies non goudronnées seront ménagées, d'une part pour les circulations « douces » (piétons essentiellement), d'autre part pour l'entretien des équipements publics : fossés et dispositifs hydrauliques de régulation des eaux de pluie et des eaux polluées.

La construction des surfaces commerciales sur pilotis sera la règle générale (cf. principes constructifs), pour respecter les prescriptions du PPRI. Les dalles seront situées à une cote telle que le stationnement des véhicules sera possible dessous.

Ces nouvelles voies assureront le raccordement altimétrique entre les niveaux projet ronds point Maryse Bastié et les niveaux existants (TN).

Leurs emprises en section droite seront les suivantes :

- Pénétrante Nord à partir du Rond Point Nord : 16.5 m
 - deux voies de circulation de 3.00 m
 - des espaces piétons latéraux de 4.00 m côté Nord de la voie, de 2.50 m côté Sud
 - un alignement d'arbres de 4.00 m côté Nord.
- Pénétrante Sud à partir du Rond Point Sud : 12.50 m ;
 - Deux voies de circulation de 3.00 m
 - Des espaces piétons latéraux de 4.00 m côté Nord de la voie, et de 2.50 m côté Sud ;
- Voies de desserte entre les deux pénétrantes : 9.00 m + 2 m ;
 - Deux voies de circulation de 3.00 m
 - Un espace piétons latéral de 3.00 m côté Ouest ;
 - Un parking planté de 3 rangées d'arbres côté Est.

Les caractéristiques principales des voies seront les suivantes :

- 1 Chaussée de 6.00 m de largeur (2 x 3.00) ;
- 2 Corps de chaussée :
 - a. réglage et compactage de tout venant 0/60 (50 cm environ),
 - b. réglage et compactage de grave bitume (8 cm environ),
 - c. réglage et compactage d'enrobé noir 0/10 porphyre (6 cm environ).
- 3 Caniveaux et bordures assurant la délimitation routière et récupération des EP sales.

Les caractéristiques du corps de chaussée pourront être modifiées en fonction des sols rencontrés et du trafic reçu. Les voies de circulation internes à la ZAC pourront donc être de structure plus modeste (fréquentation plus faible).

Accès Secours :

A la demande du SDIS ,les aires de stationnement devront permettre la mise en place d'un véhicule ayant au sol une charge de 1 KN pour un patin en DN 200 et, 13 T/essieu.

L'emprise de l'aire sera de 4,00 m x 10,00 m de largeur.

Les voiries au minimum seront de 3 m de large, pour un passage libre au minimum de 3,50 m de hauteur.

L'accès devra être assuré au minimum sur deux façades de chaque bâtiment.

Compléments pour Service Secours :

Les services de secours pourront accéder au LOT pour des compléments de pompage en utilisant la voie de liaison interne à la ZAC jusqu'à la cale existante au droit du LOT (Moulin de Labéraudie).

DOCUMENTS DE REFERENCE :

- guide des aménagements des carrefours interurbains (SETRA)
- catalogue des structures type de chaussées neuves (SETRA)

2.2. Programme Réseaux :

□ Le réseau « Eaux pluviales » :

Le dispositif a été étudié pour tenir compte de l'ensemble des contraintes du site et des exigences découlant du PPRI et de l'instruction du dossier relatif à l'application de la Loi sur l'eau.

La nouvelle ZAC reprendra intégralement les écoulements d'eau suivant trois grands principes :

- Deux fossés de ceinture en périphérie de la ZAC
- Fossés d'eau propre EP cheminant jusqu'au LOT, via des bassins de régulation ;
- Fossés et réseaux d'eaux chargées (EP sales) cheminant jusqu'aux bassins de traitement.

Ces fossés auront environ une section de 0,5 m²/ml. Tous les passages de route seront busés et protégés.

1. Fossés de ceinture :

Ces fossés seront créés pour assurer la récupération des eaux extérieures à la zone et, des EP de toitures des bâtiments longeant ces fossés. Ils débiteront derrière les commerces existants (CONFORAMA etc.) et assureront l'évacuation des eaux en périphérie de la zone jusqu'au LOT.

2. Fossés d'eaux propres (EP) :

Ces fossés ponctuellement interrompus par des passages busés circulant sous les espaces revêtus, permettront l'évacuation des eaux de pluies des toitures au Lot par l'intermédiaire de bassins écrêteurs (cf. : dossier « loi sur l'eau »).

Les fossés pouvant être amenés à supporter des vitesses de circulation des eaux en transit d'environ 1m/s auront une section variable de 0,1 à 0,5 m²/ml, leurs parements pourront être bétonnés ou engazonnés.

Ici, nous privilégierons la solution technique d'engazonnement avec l'ajout d'un matelas type (Reno : Mac mat) de quelques centimètres d'épaisseur assurant la tenue des talus dans le temps.

3. Réseaux d'eaux chargées (EP sales) :

La collecte sera organisée en trois bassins versants (BV1, BV2, BV3) correspondants aux surfaces à traiter. Les réseaux de chaque BV circulant sous les chaussées ou aménagement assureront la collecte des eaux chargées jusqu'aux bassins de décantations. Des fossés en aval des bassins permettront l'évacuation des eaux après traitements jusqu'au Lot.

Ces fossés pouvant être amenés à supporter des vitesses de circulation des eaux en transit d'environ 1 m/s auront une section variable de 0,75 à 2,00 m²/ml, leurs parements pourront être bétonnés ou engazonnés. Ici, nous privilégierons la solution Mac mat pour les fossés.

Les trois bassins prévus en aval des réseaux traiteront respectivement vingt trois mille mètres carrés et deux fois soixante mille mètres carrés d'espaces revêtus.

Du fait de la présence du Lot et ses éventuels débordements, ces bassins seront amenés à supporter des vitesses de circulation transversale des eaux pouvant atteindre les 3 m/s en période de crue. La tenue de ces bassins étant nécessaire pour les raisons évoquées ci-dessus (organes de traitement des ES), il est recommandé la mise en place d'un deuxième type de matelas Reno (Galfan). Ce matelas formé de casier en acier galvanisé rempli d'enrochement sera en plus végétalisé assurant en même temps la tenue des talus et des végétaux pendant les périodes de crue.

Les réseaux d'eau de pluie existant ne seront pas conservés car leur tracé et dimensionnement ne correspondent pas aux exigences du traitement d'ensemble de la ZAC.

□ **Le réseau « Eaux usées » :**

Actuellement inexistant (les bâtiments en place ont un dispositif autonome), la création de la ZAC permettra une amélioration très sensible du traitement de cette question.

Un réseau collectif sera mis en place pour collecter toutes les eaux usées de la zone. Ce réseau sera raccordé au réseau existant au Sud de la zone (quartier Croix de Fer), lui même raccordé à la station d'épuration de Cahors.

A noter que le réseau créé sera dimensionné de telle sorte qu'il puisse permettre le transit des effluents de la Commune de Pradines.

La mise en place d'un nouveau réseau sous chaussée permettra de reprendre une grande partie des EU existantes dans la ZAC.

Toutefois, certains bâtiments (LIDL, F1, Hameau du moulin de LABERAUDIE) altimétriquement trop bas, ne pourront être raccordés directement. Des postes de relevage privé seront donc à prévoir par les propriétaires pour le raccordement de chacun au réseau d'eaux usées.

Raccordements du nouveau réseau :

Le réseau EU sera raccordé en amont de la station de relevage de la Croix de Fer grâce au regard existant n° 2454 situé à la jonction de l'impasse et de la rue du Maréchal JUIN.

Le raccordement du réseau existant de PRADINES dans le premier regard à créer sous l'Avenue Maryse Bastié.

La pente moyenne étant très faible (environ de 5 ‰), voire localement encore plus basse imposera la mise en œuvre d'un réseau au diamètre approprié, à savoir :

Pour le réseau compris entre 2.00 ‰ et 3.00 ‰ = DN 300 mm

Pour le réseau compris entre 3.00 ‰ et 10.0 ‰ = DN 250 mm

Dans tous les cas, il est recommandé une surveillance périodique rapprochée afin d'éviter le phénomène de colmatage.

HYPOTHESES (850 ml de réseau):

- | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|----------|
| - R1 Maryse Bastié (départ) | Fe : 117,50 NGF | } 5,00 ‰ |
| - Regard 2454 | Fe : entre 112,64 et 112.32 NGF | |

□ **Réseau AEP :**

Les réseaux existant dans l'emprise seront conservés en l'état. Les raccordements des nouvelles antennes seront réalisés sur la conduite principale en DN 200.

Ces nouvelles antennes circuleront sous la voie publique et privé. Elles assureront les fonctions de défense incendie, d'alimentation en eau potable des commerces et, par l'intermédiaire d'un point d'eau les manifestations éventuelles dans le parc.

Service Secours :

Besoins incendie : conduite DN 150 ou 200 – 60 m³/h par poteau – distance de voirie entre poteau 200 m maximum.

En outre, les services de secours pourront accéder au Lot pour des compléments de pompage en utilisant la voie de liaison interne à la ZAC jusqu'à la cale existante au droit du LOT (Moulin de Labéraudie).

□ **Réseau EDF :**

Le projet routier permettra le maintien des deux postes de transformation à leur place initiale : poste MAREYLAGUE , au droit du RP N°1, poste COURBISSIE. en limite du parking CONFORAMA.

Malgré les deux postes présents sur la zone, un nouvel équipement de transformation sera à prévoir en bordure de la zone à équiper.

Les réseaux enterrés HTA sous les chaussées actuelles seront conservés et prolongés sous l'emprise de la future avenue.

Les réseaux aériens BT, qui assurent l'alimentation d'une partie de la zone et surtout du hameau moulin de Labéraudie, seront déposés, déplacés et redistribués par un réseau enterré BT.

□ **Réseau GDF :**

Le réseau gaz implanté sous l'emprise de l'avenue permettra d'assurer la distribution du gaz pour les besoins de la zone. Les raccordements seront réalisés à la demande par les promoteurs. L'aménagement public mettra en place lors du passage des réseaux sous voirie des fourreaux dans les zones des futurs branchements.

Les coupures sur ce réseau étant très délicates, une attention particulière sera à apporter dans la localisation des zones de branchement.

□ **Réseau Eclairage public :**

L'ensemble des équipements seront à déposer dans l'emprise du projet. L'alimentation des points lumineux pourra être réalisée à partir des postes existants. Il y aura lieu de prévoir le passage des réseaux en souterrain pour l'alimentation des nouveaux équipements.

Ces nouveaux réseaux sous la voie publique. Elles assureront aussi (comptage séparé) l'alimentation électrique pour les manifestations dans le parc.

3 - ESTIMATION PREVISIONNELLE DES TRAVAUX (Stade Programme)

DESIGNATIONS	ZAC LABERAUDIE			ZAC	Totaux
	voie RD8	voies secondaires	PARC	actuelle VOIRIES	
VOIRIES					
ROND POINT RP 1 à aménager	81 002				81 002
ROND POINT RP 2 à créer	113 974				113 974
RECTIFICATION DE LA RD 8 (2x4,50)	417 270			17 000	434 270
Voies a créer dans ZAC Actuelle				39 350	39 350
Voies pour future ZAC		485 580			485 580
Accès PL (5 m) vers Moulin de Labéraudie		85 100			85 100
Stationnements pour future ZAC (mail)		212175	0		212 175
Circulations piétons / cyclos 3 m	38 850	12 600			51 450
Voies Piétons stationnements Parc			55 440		55 440
Chemins d'accès bassins et piétons parc (3 m)			155 730		155 730
Signalisation routières	16 875				16 875
Total voiries	667 971 €	795 455 €	211 170 €	56 350 €	1 730 946 €
RESEAUX					
Réseaux EU	81 625	51 000			132 625
Réseaux EPs	262 975				262 975
BASSINS EPp			26 392		26 392
BASSINS EPs			366 525		366 525
Réseaux AEP	15 200	17 100			32 300
Réseaux électriques	180 162				180 162
Réseaux GAZ	3 850				3 850
Réseaux F TEL	46 600				46 600
Éclairage public					
Dépose et modifications sur existants	11 250				11 250
RD 8	127 000				127 000
ZAC		116 000			116 000
Parc			3 500		3 500
Total réseaux	728 662 €	184 100 €	396 417 €	0 €	1 309 179 €
TRAITEMENT PAYSAGE					
Traitement paysager RD 8	59 200				59 200
Traitement paysager Nouvelle ZAC		18 880			18 880
Traitement paysager Parc			249 650		249 650
Total voiries	59 200 €	18 880 €	249 650 €	0 €	327 730 €
Total général	1 455 833 €	998 435 €	857 237 €	56 350 €	3 367 855 €

Maîtrise d'ouvrage et gestion des équipements publics

Le programme des équipements publics à réaliser ne concerne que des infrastructures.

La ZAC est totalement imbriquée dans le tissu urbain existant, où sont déjà présents des réseaux et des aménagements gérés par différents partenaires (Conseil Général, Commune de Cahors, concessionnaires de services publics).

Le programme des infrastructures à réaliser vient s'insérer dans ce dispositif, et le complète, en particulier en ce qui concerne la collecte des eaux usées, en apportant une réponse efficace aux besoins des bâtiments existants, et en organisant la liaison avec Pradines.

Le tableau suivant présente :

- La maîtrise d'ouvrage des équipements publics à réaliser ;
- Eventuellement, la maîtrise d'ouvrage temporaire ;
- Les gestionnaires et les modalités de gestion des équipements à réaliser ;
- La répartition du financement de chaque équipement entre les différents intervenants.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS - MAÎTRISE D'OUVRAGE DES OPERATIONS

Description des équipements	Maître d'Ouvrage (MOA)	MOA temporaire	Gestionnaire des Equipements	Financement
Infrastructures primaires :				
RD 8 (partie Chaussée)	Conseil Général 46	Communauté de Communes du Pays de Cahors (CCPC)	Conseil Général	CG 46 : 211 K € Etat (2) CCPC (3)
RD 8 (autres équipements (1))	Commune	CCPC	Commune de Cahors	Etat (2) CCPC (3), CG (4)
Infrastructures spécifiques				
Voiries et parkings publics de la ZAC	CCPC		CCPC	Etat (2) CCPC (3)
Réseau AEP	Commune de Cahors	CCPC	Commune de Cahors	Commune : 90 K€ Etat (2) CCPC (3)
Réseau Eaux Usées (EU)	Commune de Cahors	CCPC	Commune de Cahors	Commune : 160 K€ Etat (2) CCPC (3)
Réseau Eaux Pluviales (EP)	CCPC		CCPC	Etat (2) CCPC (3)
Réseau Gaz	GSO / GDF	GSO / GDF CCPC (5)	GSO / GDF, convention avec CCPC	Etat (2) CCPC (3)
Réseau Electrique	EDF		EDF, convention avec CCPC	Etat (2) CCPC (3)
Réseau Eclairage Public	Commune	CCPC (6)	Commune	Commune : 100 K€ Etat (2) CCPC (3)
Réseau Télécom	France Télécom	CCPC	France Télécom	Etat (2) CCPC (3)
Parc paysager	CCPC		CCPC	Etat (2) CCPC (3) CG (4)

- (1) Trottoirs, pistes cyclables, espaces verts, etc.
 (2) Quote part de la subvention globale de l'Etat (cf. tableau du financement global)
 (3) Quote part du financement de la CCPC (cf. tableau du financement global)
 (4) Aide globale de 100 K€ en participation à l'embellissement des espaces publics
 (5) La CCPC met en place les équipements nécessaires au raccordement par le concessionnaire
 (6) La CCPC est MOA du réseau pour sa mise en œuvre avant transfert à la Commune

**PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
A REALISER DANS LA ZONE**

Faisant suite aux études préalables réalisées, à l'analyse de l'offre commerciale locale, et aux demandes manifestées par les promoteurs, la Communauté de communes a décidé de créer la ZAC de Labéraudie à des fins d'installation de commerces non alimentaires, privilégiant l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, les loisirs et la culture.

En plus des 13 000 m² de SHON existante, le programme prévoit la création de **28 000 m²** de SHON nouvelle et la possibilité d'extension de **2 000 m²** supplémentaires pour les commerces existants, soit un total de **30 000 m²** de création.

Les commerces existants sur la ZAC représentant 13 000 m² de SHON environ, la capacité globale de la ZAC sera donc de 43 000 m² de SHON

En matière d'occupation du sol, le programme est totalement compatible d'une part avec les prescriptions du POS, en cours de transformation en PLU, d'autre part avec le PPRI. A ce titre, la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, approuvée après instruction des services et enquête publique, intègre totalement ces dispositions.

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Préambule :

L'ensemble des données chiffrées ont été établies au stade Programme du projet et arrondies.

1. Coût global de l'opération :

Le tableau ci-contre présente l'ensemble des coûts de l'opération, constitués de :

- coût de la maîtrise foncière : acquisition des terrains, frais d'actes et indemnités, réalisation des documents d'arpentage ;

Le coût des terrains est limité d'une part à l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre des équipements publics, d'autre part à l'acquisition des terrains pour la construction des bâtiments.

NB : certains terrains pour lesquels les propriétaires ont des projets d'implantation commerciale, sont susceptibles de ne pas être acquis si ces projets sont compatibles avec le projet de ZAC.

- études et démarches préalables à la réalisation de la ZAC : études pré opérationnelles, gestion de la concertation, étude de sols, diagnostic archéologique, ...
- travaux de démolition / déconstruction de bâtiments ;
- travaux d'infrastructures (programme des équipements publics) : voirie, réseaux, aménagements paysagers ; y compris provision pour imprévus et aléas ;
- honoraires et expertises : honoraires de maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, ...
- provision pour taxes et assurances : taxe d'archéologie préventive, ...
- provision pour frais financiers.

Le montant total des dépenses ressort à **7 611 212 €** hors taxes.

2. Recettes prévisionnelles de l'opération :

Les recettes de l'opération sont constituées des éléments suivants :

- Subventions publiques : montant global escompté : 1 261 K €, se répartissant de la manière suivante :

Etat : 600 K€ pour l'ensemble de l'opération ;

Conseil Général : 211 K€ à titre de participation pour la nouvelle RD8, et 100 K€ pour le traitement qualitatif des espaces publics de la ZAC ;

Commune de Cahors : 350 K€, dont :

- 90 K€ au titre du réseau AEP ;
- 160 K€ au titre du réseau Eaux Usées ;
- 100 K€ au titre du réseau d'éclairage public.

- Contribution du maître d'ouvrage (CCPC - Communauté de Communes du Pays de Cahors) : 1 000 K€
- Vente des droits à construire pour un montant prévisionnel de 3 472 106 € ; les droits à construire s'appliquent de manière uniforme à tous les constructeurs.
- Vente des terrains pour un montant de 1 879 018 €, intégrant les terrains des constructeurs autonomes, qui, s'ils ne sont pas achetés, ne seront pas revendus.

Le montant total des recettes prévisionnelles ainsi escomptées s'établit à **7 611 212 €**, en équilibre aux dépenses prévisionnelles.

3. Modalités de calcul des participations des constructeurs :

L'opération concernera deux catégories de constructeurs :

- Ceux qui disposent déjà de tout ou partie des terrains dont ils ont besoin pour réaliser leur projet ;
- Ceux qui ne disposent pas actuellement de terrains dans la ZAC.

C'est pour cette raison que le régime des participations est binôme, afin de permettre une égalité de traitement entre les participants : droits à construire et achat de foncier.

3.1. Participations :

L'assiette servant de base pour le calcul des participations comprend la totalité des dépenses prévisionnelles nécessaires pour la mise en œuvre des équipements publics, y compris les emprises foncières des dits équipements et celles du parc paysager ;

Le montant des coûts prévisionnels ressort à **3 472 106 €, soit 115.74 € / m² SHON**, sur la base de 30 000 m² SHON.

3.2. Vente de terrain :

Le prix moyen des terrains est estimé à **37,38 € / m²**, sur la base d'une surface évaluée à 50 268.m², et un coût total de 1 879 018 €.

**Programme prévisionnel des équipements publics
Chiffrage de l'opération (en milliers €) Stade Programme**

Nature des dépenses	Montant (K€ HT)		Nature des recettes	Montant (K€ HT)	
	Partiel	Total		Partiel	Total
Acquisition des terrains et immeubles (2)		3 011	Vente des droits à construire		3 472
Achat terrains et immeubles	2 737		€ pour 30 000 m ² SHON	115,74	
Frais et indemnités Documents d'arpentage	274		Vente des terrains (2)		1 879
			€ pour environ 50 268 m ²	37,38	
Etudes préalables		155	Subventions		1 261
Etudes préalables ZAC	110		Etat	600	
Phases de concertation et procédures	30		Conseil général du Lot	311	
Etudes générales de sols	15		Commune de Cahors	350	
Travaux de démolition		80			
Travaux d'infrastructures (1)		3 368			
Voiries	1 731				
Réseaux	1 309				
Traitement paysager	328				
Honoraires et expertises		357	Contribution de la Communauté de Communes		1 000
Honoraires de maîtrise d'œuvre	148				
Assistance à maîtrise d'ouvrage	50				
Redevance archéologie préventive	70				
Divers (études de sols complémentaires, topo, SPS, publicité, reprographie)	89				
Provisions pour imprévus		441			
Frais financier		200			
TOTAL DES DEPENSES		7 612	TOTAL DES RECETTES		7 612

(1) Le détail des travaux est indiqué dans le tableau d'évaluation du programme

(2) Y compris la valeur des terrains des « constructeurs autonomes »

4. Calendrier prévisionnel d'engagement :

L'opération fera l'objet de trois tranches de réalisation, pour tenir compte des contraintes techniques, de financement, et de bonne organisation dans l'équipement de la zone. Le découpage aura lieu de la manière suivante :

❑ **Tranche 1 : réalisation prévue en 2007 .**
Montant prévisionnel des travaux⁵ : 811 869 € HT

Equipement du secteur Sud de la zone, comprenant notamment :

- Réalisation du rond point N°2 (Sud) ;
- Aménagement techniques sur l'ancienne RD8 ;
- Pénétrante Sud de la voie interne ZAC ;
- Signalisation et chemin piétons et vélos ;
- Bassins d'eau pluviale (propre et sale)
- Réseau eaux pluviales ;
- Partie des autres réseaux ;
- Partie d'espaces verts.

❑ **Tranche 2 : réalisation prévue en 2008 .**
Montant prévisionnel : 1 492 938 € HT

Equipement du cœur de la zone, comprenant notamment :

- Réalisation du rond point N°1 (Nord) ;
- Aménagement techniques sur l'ancienne RD8 ;
- Ensemble de la voirie interne ZAC ;
- Signalisation et chemin piétons et vélos ;
- Bassins d'eau pluviale (propre et sale)
- Réseau eaux pluviales ;
- Partie des autres réseaux ;
- Partie d'espaces verts.

❑ **Tranche 3 : réalisation prévue en 2008 / 2009 .**
Montant prévisionnel : 1 495 192 € HT

- Rectification de la RD8 entre les deux ronds points ;
- Stationnements spécifiques collectifs ;
- Signalisation et chemin piétons et vélos ;
- Finalisation et raccordements de l'ensemble des réseaux
- Réalisation du parc paysager et des espaces verts de la RD 8.

⁵ Montant des travaux chiffrés augmentés des imprévus et divers

PREVISIONNEL FINANCIER Z.A.C de la PLAINE DE LABERAUDIE				
	TOTAL	Reprise acquisition ant.+ 2007	2008	2009
Dépenses				
Achats terrains	3 011 212	905 290	2 105 922	-
	3 011 212	905 290	2 105 922	
Travaux	3 800 000	811 869	2 240 534	747 596
Frais d'étude	600 000	450 000	75 000	75 000
Frais financiers	200 000		100 000	100 000
dépenses globales	7 611 212	2 167 159	4 521 456	922 596
Recettes				
Subventions	1 260 000	621 667	316 667	321 667
Subventions budget principal	1 000 000			427 672
Transformation avance en subv.				572 328
Avance		564 128	8 200	572 328
Ventes d'unités foncières	1 879 018	46 052	1 660 008	172 957
Participations des utilisateurs	3 240 720	1 620 360	1 620 360	-
Agrandissements	231 480	115 740	115 740	-
recettes globales	7 611 218	2 967 947	3 720 975	922 296
	Solde à reporter	800 787	- 800 481	301
I	Solde Cumulé	800 787	306	6

HYPOTHESES DE TRAVAIL

Le prix de vente du terrain est de 37,38€ du m²

La participation a été calculée sur la base des informations ci-annexées à 115,74€ du m² SHON

L'équilibre financier tient compte d'un prêt du budget général vers le budget annexe (transformé en subvention en fin d'opération)

Les frais financiers ont été estimés forfaitairement à 200 K€ pour l'ensemble de l'opération.

**DETERMINATION DE LA PARTICIPATION
Z.A.C de la PLAINE DE LABERAUDIE**

Détermination de la participation solution B du courrier du 27 septembre cabinet DELSOL
Les travaux sont intégrés à 100 % sur l'ensemble de la zone

Travaux y compris démolition et frais financiers	4 600 000
Emprise voirie et réseaux	1 132 106
Fonds de concours ville de CAHORS	350 000
Fonds de concours conseil général	210 000
Subvention conseil général	100 000
Subvention Etat	600 000
Subvention CC	1 000 000
Aides au projet	2 260 000
Coût net de la zone	3 472 106
Nombre m ² Constructions	28 000
Agrandissements	2 000
Total SHON	30 000
Participation	115,74 m ² / shon

Annexe 1

Coût des travaux 4 400 000 €

Les travaux sont divisés en 3 tranches
Coût des travaux chiffrés + 17 % de frais (études + frais ingénierie + honoraires divers)

	coût travaux	frais 17%	10% imprévus et révision prix	Total	
Tranche 1 = annexe 1.1	720 000	122 400	84 240	926 640	21,36%
Tranche 2 = annexe 1.2	1 324 000	225 080	154 908	1 703 988	39,29%
Tranche 3 = annexe 1.3	1 326 000	225 420	155 142	1 706 562	39,35%
	3 370 000	572 900	394 290	4 337 190	
	3 400 000	600 000	400 000	4 400 000	

Total travaux (hors frais d'étude) **3 800 000**

<u>Répartition annuelle prévue</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>TOTAL</u>
1ère tranche des travaux en 2007	811 869			811 869
2ème tranche des travaux en 2008		1 492 938		1 492 938
1/2 3ème tranche des travaux en 2008		747 596		747 596
1/2 3ème tranche des travaux en 2009			747 596	747 596
	811 869	2 240 534	747 596	3 800 000
Frais d'études	450 000	75 000	75 000	600 000
				4 400 000

(les frais d'étude seront payés au 3/4 avant fin 2007 et le solde par moitié sur 2008 et 2009)

Annexe 2

Total des subventions 2 260 000

Fonds de concours ville de CAHORS	350 000
Fonds de concours conseil général	210 000
Subvention conseil général	100 000
Subvention Etat	600 000
Subvention Comm. Communes	1 000 000
	2 260 000

Répartition annuelle prévue

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2008</u>	<u>TOTAL</u>
Ville de CAHORS	116 667	116 667	116 667	350 000
Fonds de concours ville conseil général	105 000	-	105 000	210 000
Subvention conseil général		-	100 000	100 000
Etat	400 000	200 000	-	600 000
Subvention CC	1 000 000			1 000 000
	1 621 667	316 667	321 667	2 260 000

ANNEXES

- **PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS**
- **DELIBERATIONS RELATIVES AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :**
 - **DU CONSEIL GENERAL DU LOT DU 9 OCTOBRE 2006**
 - **DE LA VILLE DE CAHORS DU 14 NOVEMBRE**