

Communauté de Communes du Pays de Cahors

## SECTEUR DE LABERAUDIE A CAHORS

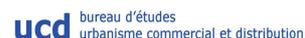
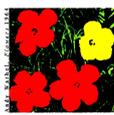
### ETUDES PREALABLES A L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE ET DE LOISIRS



## DOSSIER de CREATION Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)

Septembre 2005

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

# **RAPPORT DE PRESENTATION**

## 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 et créateur d'emplois de l'urbanisme commercial, dont l'agglomération a besoin, en complémentarité avec l'opération de redynamisation du centre ville ;
- 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 Nord/Nord Ouest ;
- 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 (tourne à gauche) 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 fonction commerciale.

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.

#### **3.1. Justification par rapport aux dispositions d'urbanisme :**

##### **□ 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 projet<sup>1</sup>.

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 Sols<sup>2</sup>, 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2006.

La révision du POS permet donc désormais, sous réserves des contraintes édictées par le PPRI<sup>3</sup>, notamment :

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

Toutefois, s'il s'avérait nécessaire au vu de l'avancement du projet, de faire évoluer le document d'urbanisme applicable, une procédure de modification ou de révision de POS pourrait être mise en oeuvre avant l'approbation du dossier de réalisation.

## □ **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<sup>4</sup>, 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. ce dossier, conformément à la loi, fera l'objet d'une instruction par les services de la MISE et sera soumis à enquête publique ;

---

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Groupement CACG (Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne), Atelier Jean Pierre CLARAC, SOCODIT &UCD, GéoPlusEnvironnement)

- 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.

Les études à dire d'experts ont pu être confrontées aux contraintes et expériences d'utilisateurs, ce qui donne davantage de crédibilité au projet tel qu'il est retenu et a permis de valider l'intérêt du projet en termes de situation par rapport à la zone de chalandise.

On trouvera dans la présente note l'essentiel des conclusions des études, dont une grande partie sera reprise dans les dossiers d'enquête publique requis par les textes, et relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique (et enquête parcellaire) et l'application de la Loi sur l'eau.

#### □ **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.

### **3.2. 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<sup>5</sup>, 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.

---

<sup>5</sup> Etude réalisée par GéoPlusEnvironnement, membre du groupement CACG pour l'étude de la ZAC.

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, et qui fera l'objet d'une enquête publique. 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.*

### **3.3. 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 une minimisation des remblaiements, 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 PPRI<sup>6</sup>.

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.

---

<sup>6</sup> Plan de Prévention des Risques d'Inondation – Approuvé le 12 Janvier 2004.

### **3.4. 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.

#### **□ 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<sup>7</sup> 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 analyse ciblée des perspectives possibles de développement dans le domaine de l'équipement de la personne, de l'équipement de la maison, des loisirs et de la culture.

---

<sup>7</sup> Etude réalisée par UCD et SOCODIT, membre du groupement CACG pour l'étude de la ZAC.

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 de l'ordre de 20 000 m<sup>2</sup>.

En comparaison, les demandes manifestées auprès des élus par des investisseurs s'établissent à 22 000 m<sup>2</sup> 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 28 000 m<sup>2</sup> de SHON d'espaces commerciaux (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 ;**

## 4. Programme technique global :

Le programme retenu comprend notamment :

- La requalification de la RD8 (Avenue Maryse Bastié), en deux chaussées et terre plein central végétalisé, pour recréer une entrée de ville harmonieuse ;
- La création de surfaces commerciales supplémentaires à l'Ouest de cet axe, en complément des surfaces commerciales existantes ;
- La création de surfaces commerciales nouvelles entre cet axe et la rivière, en tenant compte des possibilités de construction permises par le POS révisé et le Plan de Prévention des Risques d'inondation, c'est à dire exclusivement en zone orange.

### 4.1. Le programme des infrastructures :

#### □ L'axe de la RD8 :

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

- Confirmation du rond point provisoirement en place au droit de la bretelle de raccordement à la déviation de la RN20 ;
- Création d'un nouveau rond-point au Sud de la Zone, tel qu'indiqué sur le plan schématique joint ;
- Conservation des parties exploitables de chaussée existante pour assurer la desserte des magasins existants à l'Ouest de la zone.

L'aménagement prévoit deux chaussées séparées, aux normes, et dimensionnées compte tenu des trafics actuels et attendus.

#### □ 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, cette voie nouvelle pourra permettre le raccordement du 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.

Toutefois, des places de parking seront aménagées en surface :

- le long de la voie de desserte (250 places), côté rivière ; en complément des places sous dalle ; ces places de parking seront situées en zone verte du PPRI ; elles serviront également pour l'accès du public à la zone de loisirs ;
- côté Sud-Ouest, espace délimité par le rond-point N°2 et l'avenue Maryse Bastié, dans la mesure où le stationnement sous dalle ne sera pas possible.

□ **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 la Loi sur l'eau.

Les eaux pluviales des toitures des bâtiments neufs seront collectées dans des fossés pour être rejetées au Lot. Les fossés seront enherbés pour permettre une légère épuration au cours du transit.

Les eaux pluviales des bâtiments existants, et celles provenant des surfaces au sol imperméabilisées seront collectées par un réseau de fossés et dirigées vers des bassins de rétention végétalisés, assurant une épuration naturelle, puis rejetées au Lot après passage dans un dispositif de déshuilage.

La taille des bassins a été conçue pour correspondre exactement aux exigences de rejets dans le milieu.

□ **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.

□ **Les autres réseaux :**

Les réseaux en place (EDF, GDF, Télécoms, AEP) sur l'emprise de la RD8 actuelle ne seront pas déplacés. La desserte de la ZAC se fera à partir de ces réseaux en place.

Les lignes aériennes en place, notamment en desserte du hameau du moulin de Labéraudie seront supprimées et enterrées.

## **4.2. La zone de loisirs :**

La zone dite de loisirs correspond à la totalité de l'emprise située en zone verte du PPRI. Cette surface portera :

- Les réseaux de fossés, les bassins de rétention et les voies d'entretien des dispositifs destinés à la prise en charge des eaux pluviales ;
- Les circulations douces pour la promenade ;
- Des espaces végétalisés à caractère pédagogique ou d'agrément.
- Une zone de stationnement d'environ 250 places, utilisée également par les magasins les jours d'ouverture.

## **4.3. Programme prévisionnel des constructions à édifier :**

Les constructions envisagées seront strictement localisées dans les zones orange et bleu délimitées par le PPRI, en application des prescriptions spécifiques de chacune des zones.

Les surfaces commerciales nouvelles seront développées sur un total de 28 000 M<sup>2</sup> SHON, et réparties comme indiqué dans le plan masse général (Cf. plan de la ZAC).

Les constructions observeront toutes les indications portées dans le POS révisé, intégré au PLU.

Pour tenir compte des contraintes du PPRI, intégrées au POS Révisé, les planchers des constructions seront à la cote 118 NGF, et supportés par une structure en pilotis pour respecter les normes d'occupation au sol (15% de la surface concernée en zone orange et 30% en zone bleue).

Ces contraintes imposent les livraisons sur dalle, et la mise en œuvre de rampes d'accès tant pour les véhicules de livraison que pour la clientèle.

Dans un souci de parfaite adéquation aux objectifs de requalification de l'entrée de ville et d'intégration dans le paysage, les entrées de magasin seront tournées vers la rivière. Toutefois, si des enseignes étaient dirigées vers l'axe que constitue la RD8, le traitement des façades sur rue et sur espace de loisirs devrait être d'un même niveau qualitatif.

## 5. Estimation des dépenses à engager :

Les dépenses engagées sont essentiellement constituées des terrains à acquérir, des mises en place et modifications de réseau, de la rectification de l'avenue Maryse Bastié et des voiries internes à la ZAC.

Les dépenses estimées au stade programme sont les suivantes :

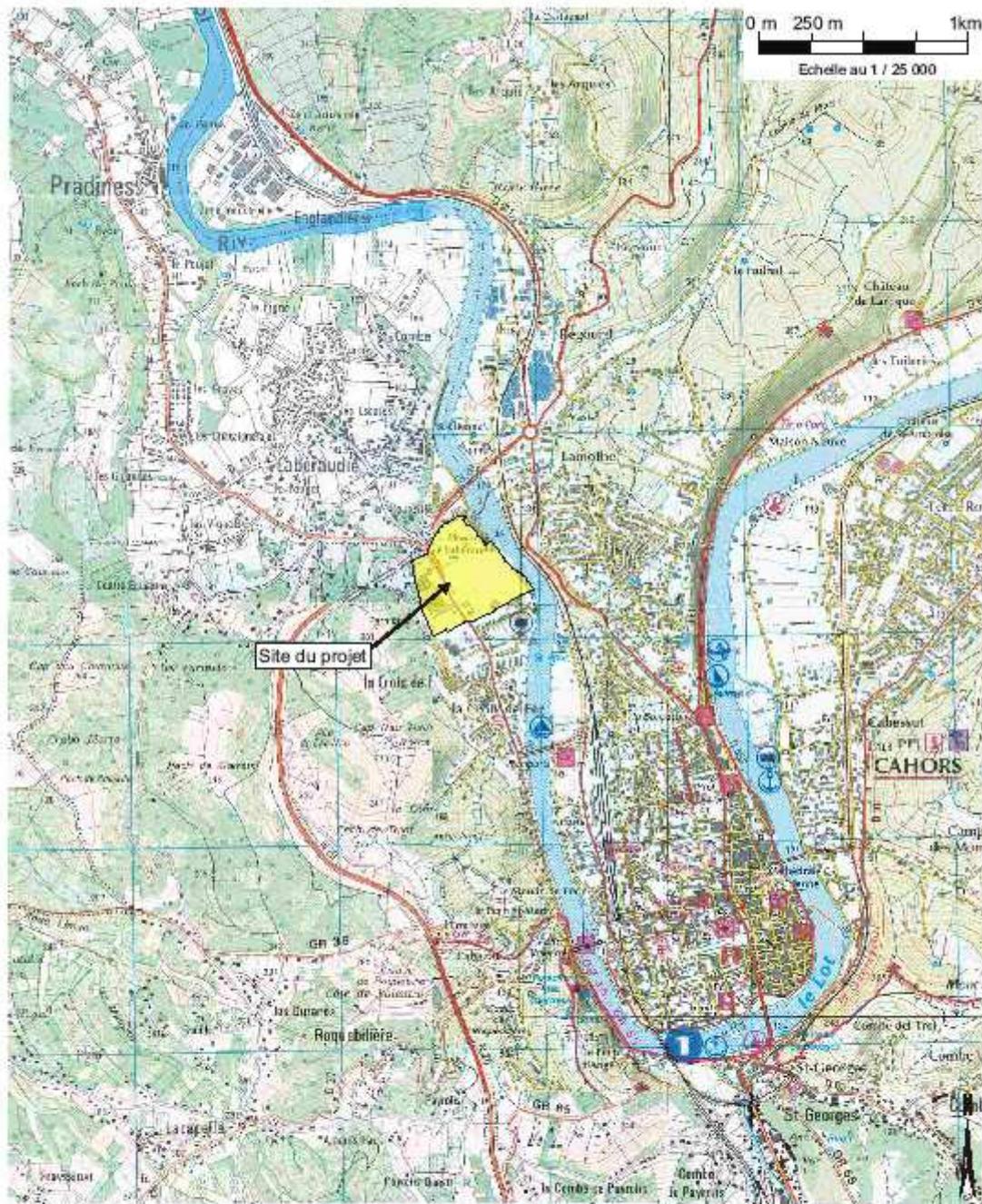
<i>Nature des dépenses</i>	<i>Montant des dépenses (en € HT)</i>
Acquisition des terrains <sup>8</sup>	2 694 000 €
Rectification de l'Avenue Maryse Bastié	399 000 €
Travaux de voirie	929 000 €
Aménagement des réseaux	1 033 000 €
Aménagement du parc	517 000 €
Etudes, honoraires et redevances	592 000 €
<b>Montant total de l'opération</b>	<b>6 164 000 €</b>

La finalisation des études de programmation (en cours), puis les études de projet affineront ce montant.

---

<sup>8</sup> Pour la clarté de la présentation, et afin de présenter l'opération dans sa globalité, tous les terrains sont ici pris en compte, y compris ceux déjà détenus par certains promoteurs. La somme indiquée ne représente donc pas ce que la collectivité devra effectivement payer à ce titre, ni les bâtiments commerciaux existants figurant dans le périmètre de ZAC car intégrés dans le programme des travaux sur les réseaux (collecte des eaux pluviales et usées notamment)

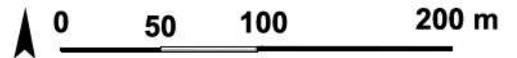
# **PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZAC**



## PERIMETRE DE LA ZAC



— périmètre de la ZAC



### ZAC DE LABERAUDIE PLAN PERIMETRAL

# **MODE DE REALISATION CHOISI**

La création de la ZAC de Labéraudie est l'aboutissement d'un travail en amont dont la concertation avec les partenaires, en particulier les services de l'Etat, a été le moteur.

Les possibilités de réalisation qui en découlent sont le résultat de la prise en compte de l'ensemble des contraintes et des intérêts en jeu :

- prise en compte des risques liés au caractère inondable de la plaine de Labéraudie ;
- adaptation des documents d'urbanisme ;
- nécessité de permettre un accroissement de la surface commerciale pour le développement de l'agglomération.

La maîtrise de la réalisation de cette opération par la Collectivité assurera sa totale crédibilité, dans la suite des démarches entreprises.

C'est pourquoi, **la Communauté de Communes du Pays de Cahors a choisi l'option de réaliser la ZAC en Régie.**

# **REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)**

L'opération est destinée à accueillir des établissements commerciaux, essentiellement des magasins, et en complément, des bureaux et du réceptif hôtelier (dans le cadre d'une nouvelle révision du POS).

Les collectivités concernées (Commune, Communauté de Communes, Département) feront les efforts financiers nécessaires, dans la limite de leurs possibilités, pour concrétiser cette opération qui contribue positivement à la structuration urbaine et à la dynamique économique de l'agglomération.

Cependant, les collectivités entendent que les bénéficiaires soient totalement engagés dans la prise en charge des équipements publics qui seront réalisés.

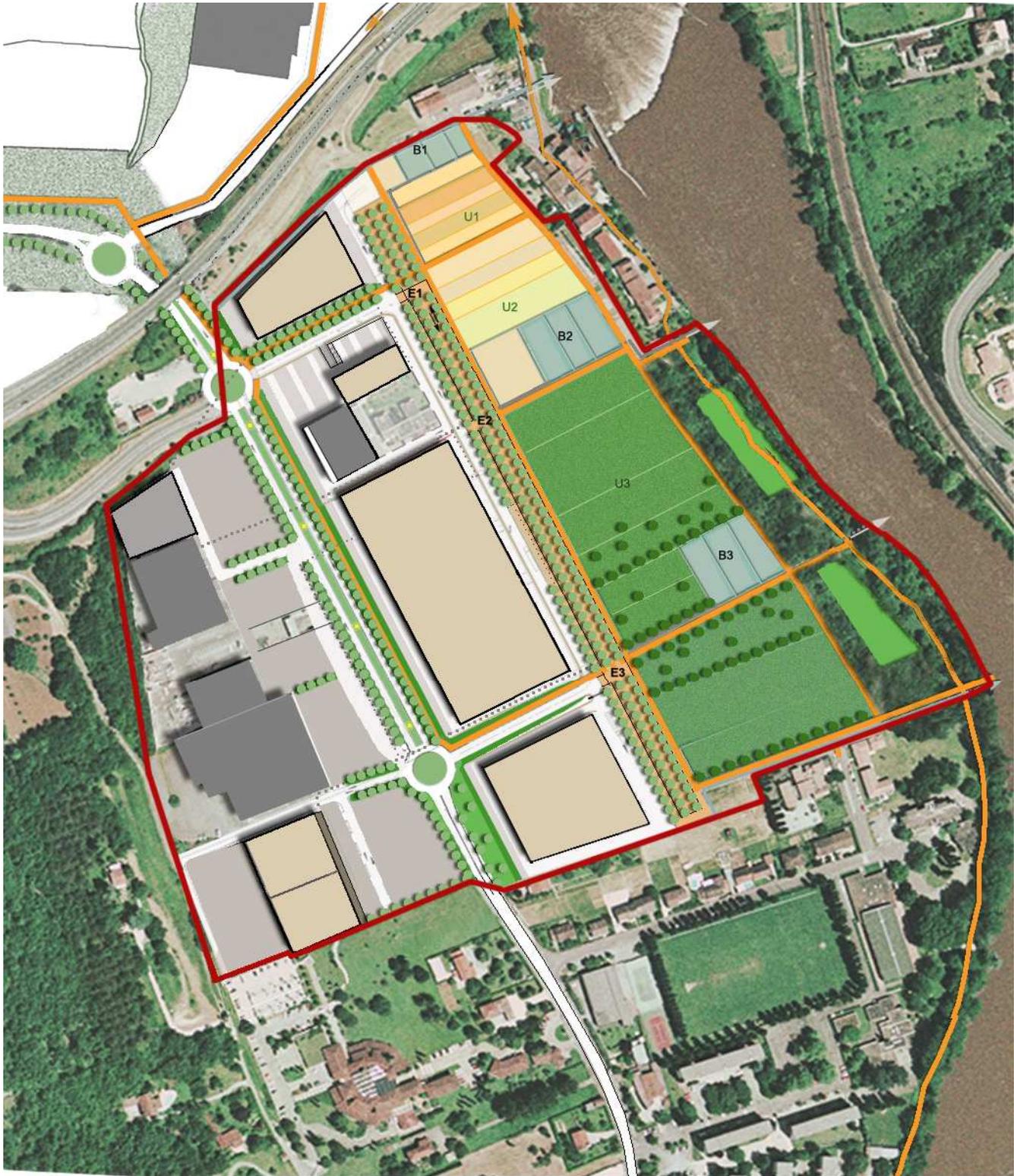
Dans ce cadre, compte tenu de l'analyse chiffrée qui a été faite, et en conformité avec l'article 317 quater Annexe II du Code Général des Impôts, **la Communauté de Communes décide d'exclure l'application de la TLE**, et de mettre à charge des constructeurs le coût des équipements spécifiques nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Cette prise en charge financière s'effectuera par le paiement par les constructeurs de droits à construire lors de l'attribution de lots.

# **ANNEXES**

**I. Etude d'impact**

**II. Plan de masse indicatif au 1/1000<sup>ème</sup>**



- E** entrée de parking sur Parc
- U** unité de gestion rurale
- B** bassin de rétention
- périmètre de la ZAC
- nouvelles constructions prévues

Atelier JP Clarac Paysagistes, Urbanistes

0
50
100
200 m

**ZAC DE LABERAUDIE, CAHORS**