

DEPARTEMENT AVEYRON
ARRONDISSEMENT MILLAU
CANTON SAINT-AFFRIQUE

COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du jeudi 17 décembre 2015

Nombre
de Conseillers en exercice 29
de Présents 23
de Votants 28

L'an deux mille quinze et le dix sept décembre
le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-AFFRIQUE
étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après
convocation légale, sous la présidence de Monsieur Alain FAUCONNIER
(Maire)

Etaient présents :

Alain FAUCONNIER, Brigitte CAUSSAT, Marie-José PALIES, Chloé COUFFIN,
Jean-Louis BLANC, Solange LEPAGE, Francis BERTRAND, Annie DUPLOUY,
Claude CHARON, Françoise PRIVAT, Henri BOUSQUET, Véronique SAINZ, Jacky
CARLES, Véronique BLANC, Martine RAYNAL, Eric APOLIT, Aurélie LIENARD,
Chantal COTTE, Jean-Marie MOURGUES, Clémentine PROENCA, Sébastien
DAVID, Valérie BLANC, Pierre PELLERIN

Procurations :

Monsieur Boris BENEZECH par Madame Chloé COUFFIN
Monsieur Jacques CANIVENQ par Monsieur Eric APOLIT
Madame Nadine VINAS par Madame Véronique SAINZ
Monsieur Michel VERGELY par Monsieur Alain FAUCONNIER
Monsieur Ahmed BOUNZOUL par Monsieur Jean-Louis BLANC
Monsieur Arnaud DURAND par Monsieur Sébastien DAVID

Absents :

OBJET
LANCEMENT PROCEDURE DEMANDE DUP EMPRISE OPERATION AMENAGEMENT ILOT BOREL GARE DE_2015_121

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, Madame Marie-José PALIES ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la requalification du plateau de la Gare, engagée depuis 2001, a permis de nombreuses réalisations : le pôle « petite enfance », la création de la maison médicale, la construction d'un supermarché avec un ensemble de petits commerces et de services de proximité, la création de 45 logements, la requalification de l'ancien site EDF, l'aménagement de la voie verte en lieu et place de la voie ferrée. Cette requalification s'est poursuivie avec, pour 2015, la création d'une salle d'escalade par la Communauté de Communes du Saint-Affricain.

Aussi, il convient de terminer la requalification du quartier de la Gare avec l'aménagement de l'îlot Borel-Gare sur une superficie avoisinant 7 000 m², et qui revêt un enjeu d'intérêt public, afin de répondre aux objectifs suivants :

- poursuivre la requalification du quartier de la Gare pour rééquilibrer le centre-ville en termes de logements, de commerces et de services ;
- améliorer la liaison inter-quartier (routière et piétonne) entre le Boulevard Emile Borel et la Rue de la Gare ;
- développer en centre-ville l'offre de logements collectifs accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et en logements étudiants ;
- créer un Hôtel des Finances qui regrouperait la Trésorerie Générale et la Direction des Services Fiscaux, dans un bâtiment accessible, moderne et fonctionnel pour les agents et les administrés ;
- créer un pôle de santé complémentaire à la maison médicale existante sur le quartier de la Gare.

Dans le cadre de l'aménagement global du quartier de la Gare, en conformité avec le PLU en vigueur et la volonté de rééquilibrer le centre-ville, la Commune souhaite réaliser une opération d'aménagement entre le Boulevard Emile Borel et la Rue de la Gare. L'étude de programmation qui a été menée par l'Agence Cot en 2015 démontre que cet îlot permet d'accueillir le programme souhaité.

Pour rendre possible la réalisation de cette opération d'aménagement, une maîtrise foncière complète de l'îlot est indispensable. A ce titre, la Commune de Saint-Affrique a déjà réalisé plusieurs négociations amiables qui ont abouti à des acquisitions foncières sur ce secteur. La grande majorité des parcelles sont détenues par la Commune.

Une acquisition amiable est en cours sur la parcelle du parking du supermarché (BT 246) et est en bonne voie d'aboutir.

Seuls deux copropriétaires de la parcelle BR 129, d'une surface cadastrale de 1 845 m², situées au 36/38 Boulevard Emile Borel sont réfractaires à toutes négociations amiables.

Aussi, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'engager une procédure d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition de la parcelle BR 129, grevée d'un Emplacement Réserve au PLU (ER n°45) ainsi que sur la parcelle BT 246 sous réserve que la négociation amiable n'aboutisse pas.

La présente délibération vient en pièce constitutive du dossier de demande de DUP à envoyer en Préfecture, conformément à l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation.

Monsieur le Maire précise qu'il sera prévu au budget d'investissement 2016, la somme nécessaire pour l'acquisition de ce bien précis.

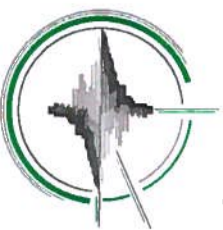
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Expropriation et notamment ses articles L 11-1 et R 11-3,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-1,
Vu l'avis favorable de la commission des travaux et finances en date du 14/12/15,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 28 voix pour et une abstention (P. PELLERIN) :

- Approuve les dispositions précédentes,
- Autorise Monsieur le Maire à acquérir les parcelles susmentionnées, en engageant et poursuivant le cas échéant, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation conformément au Code de l'Expropriation :
 - du terrain sis 36/38 Boulevard Emile Borel, cadastré n°129 section BR, dont sont propriétaires :
 - le syndicat des copropriétaires chargé de la gestion des parties communes et représenté par le syndic
 - les copropriétaires : M. Francis Sénégas et la SCI Régionale Aveyronnaise,
 - d'une partie du parking du supermarché, cadastrée n° 246p section BT, dont sont propriétaires :
 - le syndicat des copropriétaires chargé de la gestion des parties communes et représenté par le syndic
 - les copropriétaires : la SCI PhilChrys, la SCI Unal, la SCI MP, Costes Jessica, la SCI Carteyc
- Demande l'intervention par le préfet des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire nécessaires, puis de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité du projet et de cessibilité.
- Autorise Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour la suite de la procédure, notamment de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement de l'îlot Borel-Gare ainsi que de l'enquête parcellaire et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Ainsi délibéré à SAINT-AFFRIQUE
Les jour, mois et an susdits
Suivent les signatures au Registre
POUR EXTRAIT CONFORME
Signé : Le Maire
A. FAUCONNIER



DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

BORDEREAU DES PIÈCES

- Pièce n°01 : Délibération du Conseil Municipal
- Pièce n°02 : Notice explicative
- Pièce n°03 : Plan du périmètre de la DUP
- Pièce n°04 : Plan général des travaux
- Pièce n°05 : Description des ouvrages
- Pièce n°06 : Estimation sommaire des dépenses
- Pièce n°07 : Notice réglementaire
- Pièce n°08 : Etude d'impact



DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

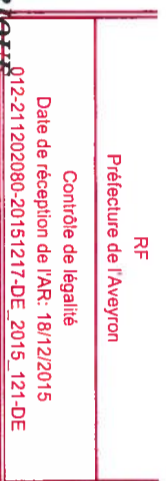


COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°01 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-AFFRIQUE



DEPARTEMENT AVEYRON
ARRONDISSEMENT MILLAU
CANTON SAINT-AFFRIQUE

COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du jeudi 17 décembre 2015

L'an deux mille quinze et le dix sept décembre

le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-AFFRIQUE étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Alain FAUCONNIER (Maire)

Etaient présents :

Alain FAUCONNIER, Brigitte CAUSSAT, Marie-José PALIES, Chloé COUFFIN, Jean-Louis BLANC, Solange LEPAGE, Francis BERTRAND, Annie DUPLOUY, Claude CHARON, François PRIVAT, Henri BOUSQUET, Véronique SAINZ, Jacky CARLES, Véronique BLANC, Martine RAYNAL, Eric APOLLIT, Aurélie LIENARD, Chantal COTTE, Jean-Marie MOURGUES, Clémentine PROENCA, Sébastien DAVID, Valérie BLANC, Pierre PELLERIN

Procurations :

Monsieur Boris BENEZECH par Madame Chloé COUFFIN
Monsieur Jacques CANIVENO par Monsieur Eric APOLLIT
Madame Nadine VINAS par Madame Véronique SAINZ
Monsieur Michel VERGELY par Monsieur Alain FAUCONNIER
Monsieur Ahmed BOUNZOUJ par Monsieur Jean-Louis BLANC
Monsieur Arnaud DURAND par Monsieur Sébastien DAVID

Absents :

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil. Madame Marie-José PALIES ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

OBJET
LANCEMENT PROCEDURE DEMANDE DUP EMPRISE OPERATION AMENAGEMENT ILOT BOREL GARE DE_2015_121

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la requalification du plateau de la Gare, engagée depuis 2001, a permis de nombreuses réalisations : le pôle « petite enfance », la création de la maison médicale, la construction d'un supermarché avec un ensemble de petits commerces et de services de proximité, la création de 45 logements, la requalification de l'ancien site EDF, l'aménagement de la voie verte en lieu et place de la voie ferrée. Cette requalification s'est poursuivie avec, pour 2015, la création d'une salle d'escalade par la Communauté de Communes du Saint-Affricain.

Aussi, il convient de terminer la requalification du quartier de la Gare avec l'aménagement de l'Ilot Borel-Gare sur une superficie avoisinant 7 000 m², et qui revêt un enjeu d'intérêt public, afin de répondre aux objectifs suivants :

- poursuivre la requalification du quartier de la Gare pour rééquilibrer le centre-ville en termes de logements, de commerces et de services ;
- améliorer la liaison inter-quartier (routière et piétonne) entre le Boulevard Emile Borel et la Rue de la Gare ;
- développer en centre-ville l'offre de logements collectifs accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et en logements étudiants ;
- créer un Hôtel des Finances qui regrouperait la Trésorerie Générale et la Direction des Services Fiscaux, dans un bâtiment accessible, moderne et fonctionnel pour les agents et les administrés ;
- créer un pôle de santé complémentaire à la maison médicale existante sur le quartier de la Gare.

Dans le cadre de l'aménagement global du quartier de la Gare, en conformité avec le PLU en vigueur et la volonté de rééquilibrer le centre-ville, la Commune souhaite réaliser une opération d'aménagement entre le Boulevard Emile Borel et la Rue de la Gare. L'étude de programmation qui a été menée par l'Agence Cot en 2015 démontre que cet îlot permet d'accueillir le programme souhaité.

Pour rendre possible la réalisation de cette opération d'aménagement, une maîtrise foncière complète de l'îlot est indispensable. A ce titre, la Commune de Saint-Affrique a déjà réalisé plusieurs négociations amiables qui ont abouti à des acquisitions foncières sur ce secteur. La grande majorité des parcelles sont détenues par la Commune.

Une acquisition amiable est en cours sur la parcelle du parking du supermarché (BT 246) et est en bonne voie d'aboutir.

Seuls deux copropriétaires de la parcelle BR 129, d'une surface cadastrale de 1 845 m², situées au 36/38 Boulevard Emile Borel sont réfractaires à toutes négociations amiables.

Aussi, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'engager une procédure d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition de la parcelle BR 129, grevée d'un Emplacement Réserve au PLU (ER n°45) ainsi que sur la parcelle BT 246 sous réserve que la négociation amiable n'aboutisse pas.

La présente délibération vient en pièce constitutive du dossier de demande de DUP à envoyer en Préfecture, conformément à l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation.

Monsieur le Maire précise qu'il sera prévu au budget d'investissement 2016, la somme nécessaire pour l'acquisition de ce bien précis.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation et notamment ses articles L 11-1 et R 11-3,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-1,

Vu l'avis favorable de la commission des travaux et finances en date du 14/12/15,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 28 voix pour et une abstention (P. PELLERIN) :

- Approuve les dispositions précédentes,
- Autorise Monsieur le Maire à acquérir les parcelles susmentionnées, en engageant et poursuivant le cas échéant, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique du projet et l'acquisition par voie d'expropriation conformément au Code de l'Expropriation :
 - du terrain sis 36/38 Boulevard Emile Borel, cadastré n°129 section BR, dont sont propriétaires :
 - le syndicat des copropriétaires chargé de la gestion des parties communes et représenté par le syndic - les copropriétaires : M. Francis Sénégas et la SCI Régionale Aveyronnaise,
 - d'une partie du parking du supermarché, cadastrée n° 246p section BT, dont sont propriétaires :
 - le syndicat des copropriétaires chargé de la gestion des parties communes et représenté par le syndic - les copropriétaires : la SCI PhilChrys, la SCI Unal, la SCI MIP, Costes Jessica, la SCI Cartheyc
- Demande l'intervention par le préfet des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire nécessaires, puis de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité du projet et de cessibilité.
- Autorise Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour la suite de la procédure, notamment de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement de l'îlot Borel-Gare ainsi que de l'enquête parcellaire et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Ainsi délibéré à SAINT-AFFRIQUE
Les jour, mois et an susdits
Suivent les signatures du Registre
POUR EXTRAIT CONFORME
Signé : Le Maire
A. FAUCONNIER



DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'LOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PIECE N°02 : NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. SITUATION DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE	p.2
1.1 - LA VILLE DE SAINT-AFFRIQUE	P.2
1.2 - LE QUARTIER DE LA GARE ET L'ILLOT BOREL-GARE	P.3
1.3 - DIAGNOSTIC DU SITE A REQUALIFIER	P.4
2. ENJEUX DU PROJET DE REQUALIFICATION	p.5
2.1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A L'EXPROPRIATION : LES ENJEUX DE LA REQUALIFICATION	P.5
2.1.1 - A L'ÉCHELLE URBAINE	P.5
2.1.2 - A L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	P.6
2.2 - MAÎTRISE FONCIÈRE ET COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	P.7
3. PRESENTATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT	p.8
3.1 - CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	P.8
3.1.1 - CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET URBAINES	P.8
3.1.2 - CONTRAINTES PHYSIQUES	P.8
3.1.3 - ACTIVITÉS ET SERVICES EXISTANTS ET PROJETS EN COURS	P.8
3.2 - RAISONS DU CHOIX DU PROJET	P.9
3.3 - PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION	P.10
3.3.1 - DE NOUVELLES ACTIVITÉS	P.10
3.3.2 - DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS	P.10

1. SITUATION DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE

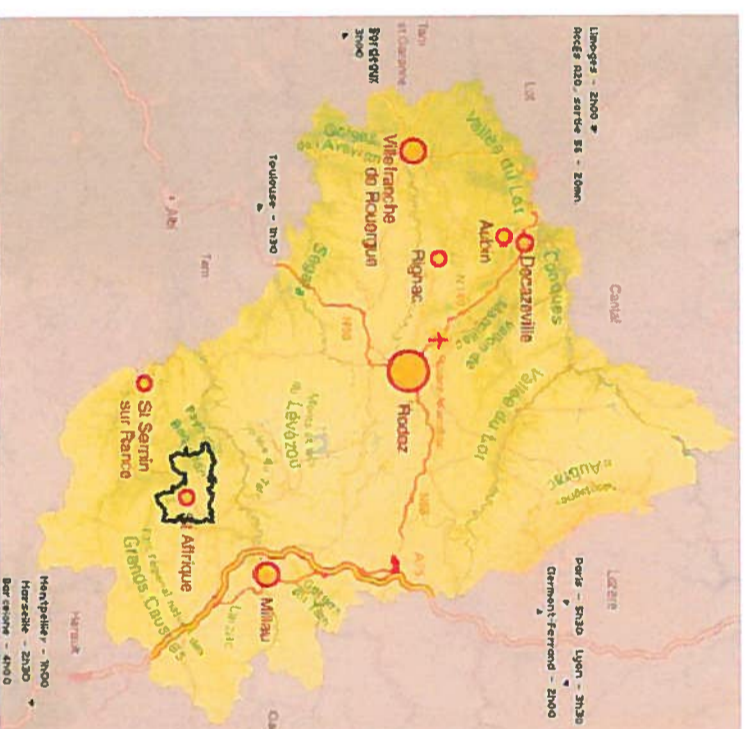
1.1 - LA VILLE DE SAINT-AFFRIQUE

La Commune de SAINT-AFFRIQUE est située au Sud du département de l'AVEYRON.

Elle s'étend sur 111 km², ce qui en fait une commune rurale très vaste (environ 10 fois la taille moyenne des communes françaises de métropole).

Elle compte une population totale de 8 941 habitants depuis le dernier recensement du 1^{er} janvier 2015, ce qui la classe au 4^{ème} rang de population derrière Rodez, Millau et Villefranche-de-Rouergue.

Situation de la Commune et de la Ville de Saint-Affrique



Au début du XX^{ème} siècle, les tanneries et l'industrie drapière, qui ont largement participé à l'économie florissante de la ville de SAINT-AFFRIQUE, cessent de fonctionner. L'électricité fait son apparition. La production laitière pour la fabrication du Roquefort devient le principal atout économique.

La guerre de 1914-18 contribue à déstabiliser la société Saint-Affricaine : mortalité de guerre et dénatalité, abandon rural sont autant de facteurs qui vont bouleverser la démographie et donc la vie économique et sociale.

Depuis la seconde guerre mondiale, SAINT-AFFRIQUE recherche un second souffle en développant les services, le secteur éducatif (création du lycée Jean Jaurès, du LEPA, de l'école de Musique) et le tourisme (embellissement de la ville, animation...).

Aujourd'hui, la commune de SAINT-AFFRIQUE représente le second pôle démographique et économique du Sud-Aveyron.

La ville de SAINT-AFFRIQUE centralise de nombreuses fonctions :

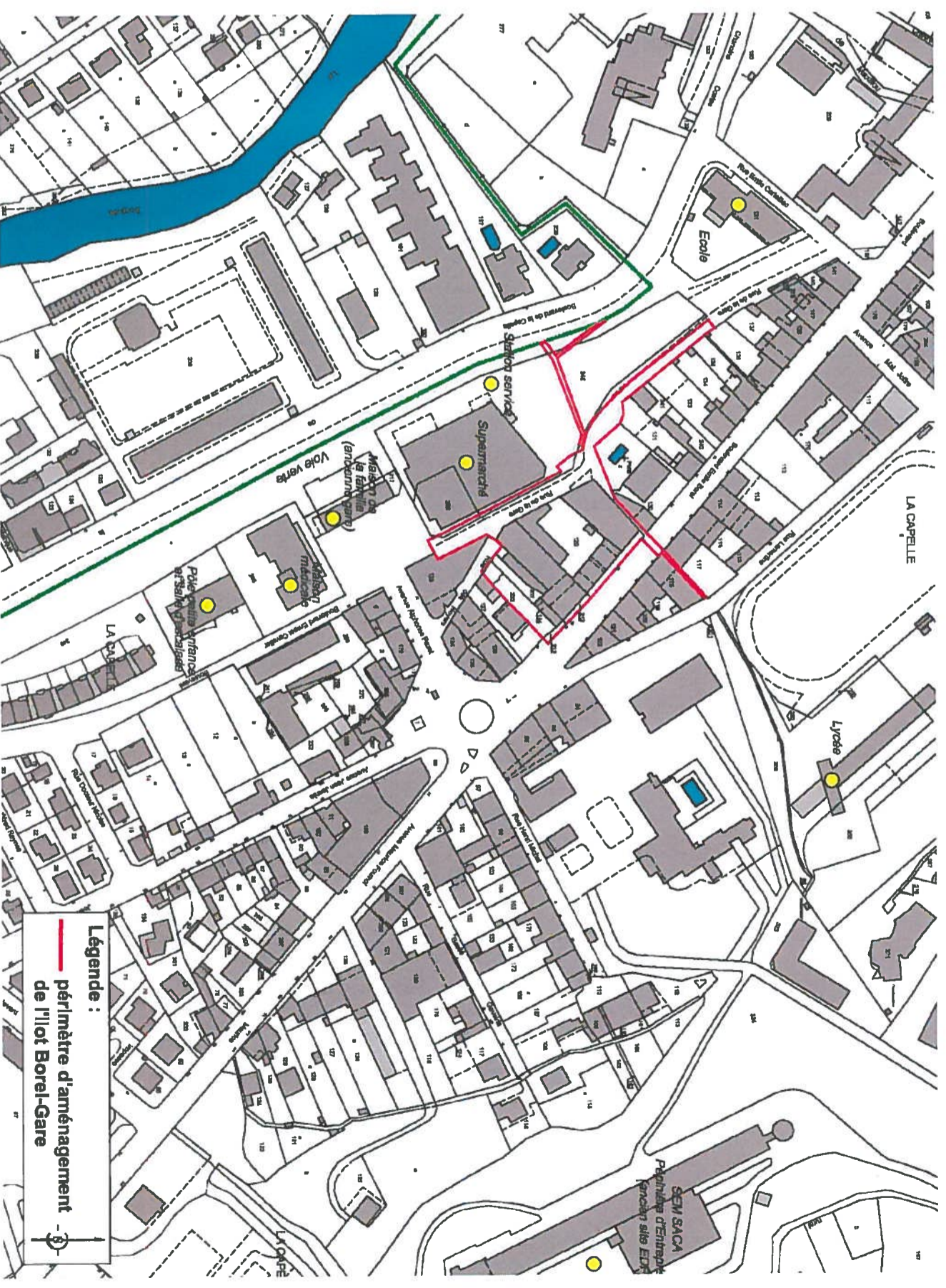
- de services publics : administration, enseignement, sécurité, santé,...
- de services à la population : banques, assurances, loisirs, sport et culture,...
- économiques et de développement : commerce, agro-alimentaire, industries, formation, logement,.... Ce bourg-centre s'impose comme un vrai pôle agro-alimentaire et commercial.

1.2 - LE QUARTIER DE LA GARE ET L'ÎLOT BOREL-GARE

En 1874, la desserte ferroviaire se développe, avec la mise en service de la ligne Tourneville-Roquefort à Saint-Affrique. Cette ligne est fermée au trafic de marchandises dans les années 1980. A partir de ces années, le quartier de la Gare est délaissé jusqu'en 2001, année durant laquelle le RFF (Réseau Ferré de France) cède les terrains aux collectivités territoriales qui transforment la voie ferrée en piste cyclable.

Ainsi, depuis 2001, la Commune de SAINT-AFFRIQUE a engagé la requalification du Plateau de la Gare, et a permis de nombreuses réalisations : le pôle « petite enfance », la création de la maison médicale, la construction d'un supermarché avec un ensemble de petits commerces et de services de proximité, la création de 45 logements, la requalification de l'ancien site EDF, l'aménagement de la voie verte en lieu et place de la voie ferrée. En 2015, cette requalification se poursuit avec la création d'une salle d'escalade par la Communauté de Communes du Saint-Affricain.

Situation du quartier de la Gare et de l'îlot Borel-Gare



1.3 - DIAGNOSTIC DU SITE A REQUALIFIER

A ce jour, l'îlot Borel-Gare, et plus précisément l'ensemble immobilier situé entre le boulevard Emile Borel et la rue de la Gare, à l'entrée Est de la ville, composé de bâtiments vieillissants et délaissés, sur une superficie d'environ 3 400 m², dénote au sein d'un quartier en pleine restructuration.

Par ailleurs la desserte du quartier est problématique. Le transit sur la rue de la Gare n'est pas aisé et est peu lisible. Une partie de la rue est en double sens et une partie est en sens unique, ce qui implique qu'une partie du flux de circulation emprunte le parking privé du supermarché. Les liaisons piétonnes et cycles sont discontinues et également peu lisibles.

Aussi, il convient de terminer la requalification du quartier de la Gare avec l'aménagement de l'îlot Borel-Gare.



Entrée de ville offrant une image morcelée à homogénéiser et renouveler en créant un événement architectural.



Le bd E.Borel et son alignement de façade régulier à conforter



Façade commerciale à redynamiser en recréant des liens nord sud et en aménageant une véritable rue



Le magestic Garage trop délabré pour être réutilisé



La halle: un patrimoine bâti de qualité réappropriable

2. ENJEUX DU PROJET DE REQUALIFICATION

2.1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A L'EXPROPRIATION : LES ENJEUX DE LA REQUALIFICATION

La réalisation d'un programme d'aménagement de l'îlot Borel-Gare, et la requalification de l'ensemble immobilier sont primordiaux dans la politique urbaine de la Ville de Saint-Affrique, notamment pour répondre aux principaux enjeux d'intérêt public suivants :

2.1.1 - A L'ÉCHELLE URBAINE :

- requalifier l'entrée/sortie Est de la ville, côté boulevard Emile Borel
- créer un nouveau lien physique et visuel Nord-Sud entre la rivière Sorgue et la montagne, qui peut se faire par la création d'un maillage de cheminements entre le lycée, le boulevard Emile Borel, l'ensemble immobilier Borel-Gare, le pôle commercial et la voie verte.
- favoriser une redynamisation du pôle commercial existant, en créant des liens Nord-Sud entre le boulevard Emile Borel et les commerces, notamment les boutiques situées le long de la rue de la Gare et du boulevard Ernest Cavalier
- créer une centralité et un pôle de commerces et de services pour rééquilibrer les fonctions urbaines à l'échelle de la ville, et ainsi réduire le trafic local surchargeant le centre-ville,
- soutenir le cordeau d'équipements et mettre en avant les équipements publics existants : école, maison de retraite, maison des associations...
- améliorer l'accessibilité de l'îlot au moyen d'infrastructures adaptées aux flux (VL, PL livraison et déchets, piétons, cycles),
- assurer une liaison inter-quartier entre le boulevard Emile Borel et sa vocation actuelle à dominante routière, le Plateau de la Gare et son espace commercial, le quartier de la Capelle et la voie verte,
- affirmer la voie verte et les connexions piétonnes vers la Sorgue,
- proposer une architecture contemporaine marquant un renouveau urbain, tout en s'intégrant au mieux à un contexte architectural ancien homogène
- travailler sur le réalignement des façades de l'îlot en accord avec le boulevard Emile Borel

Synthèse des enjeux à l'échelle du quartier

(source : Agence Cot, juin 2015)

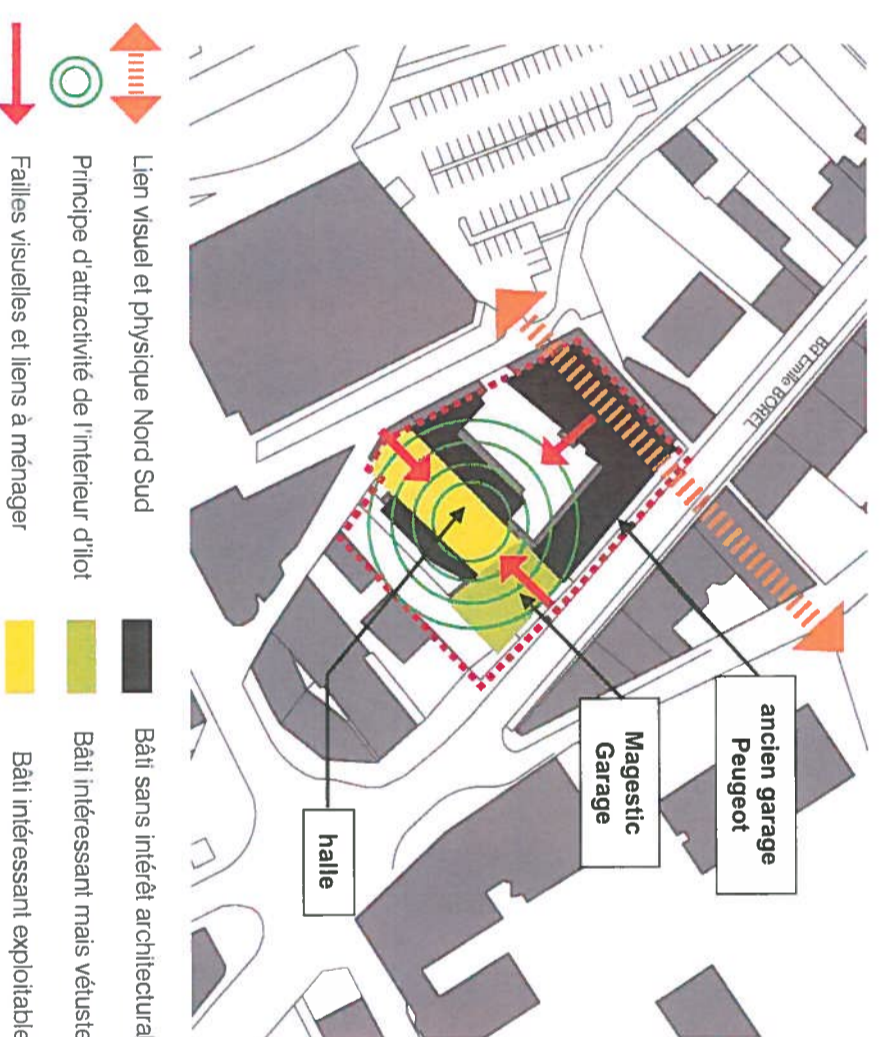


2.1.2 - A L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

- s'appuyer sur le patrimoine bâti existant réappropriable pour concevoir le projet. La halle pourrait être en partie conservée. L'ancien garage Peugeot n'a pas d'intérêt architectural, et le Magestic Garage, fermé en janvier 2011 (ancien garage Fiat) est dans un état délabré ne permettant pas de le conserver sans investissement trop important de rénovation.
- réhabiliter un bâti vacant et exploiter une emprise foncière pertinente destinée à l'accueil de commerces, services et logements en centre-ville.
- créer un projet endogène générant une attractivité propre à attirer les usagers en son sein.
- proposer une offre de logements qui fait défaut, notamment destinés aux personnes âgées autonomes, aux personnes à mobilité réduite et aux étudiants en colocation,
- répondre à la demande importante et insatisfaite de locaux commerciaux, pour l'installation d'activités nouvelles sur la Commune de Saint-Affrique.

Synthèse des enjeux à l'échelle de l'ensemble immobilier

(source : Agence Cot, juin 2015)



En janvier 2015, la Commune de SAINT-AFFRIQUE confie une étude urbaine, architecturale et paysagère à l'agence d'architecture COT, pour la définition des orientations d'aménagement des espaces et de programmation des constructions sur l'îlot Borel-Gare.

Cette étude doit répondre aux enjeux dégagés par la Commune en tenant compte :

- de la demande et des besoins en services, commerces et logements,
- des potentialités du site (atouts et contraintes),
- de l'environnement aux abords du site à requalifier (activités existantes, projets avoisinants) et ainsi définir un programme d'aménagement qui va prévoir :
- de nouvelles activités,
- de nouveaux espaces publics,
- de nouvelles dessertes et accès, donnant lieu à un nouveau plan de circulation du quartier.

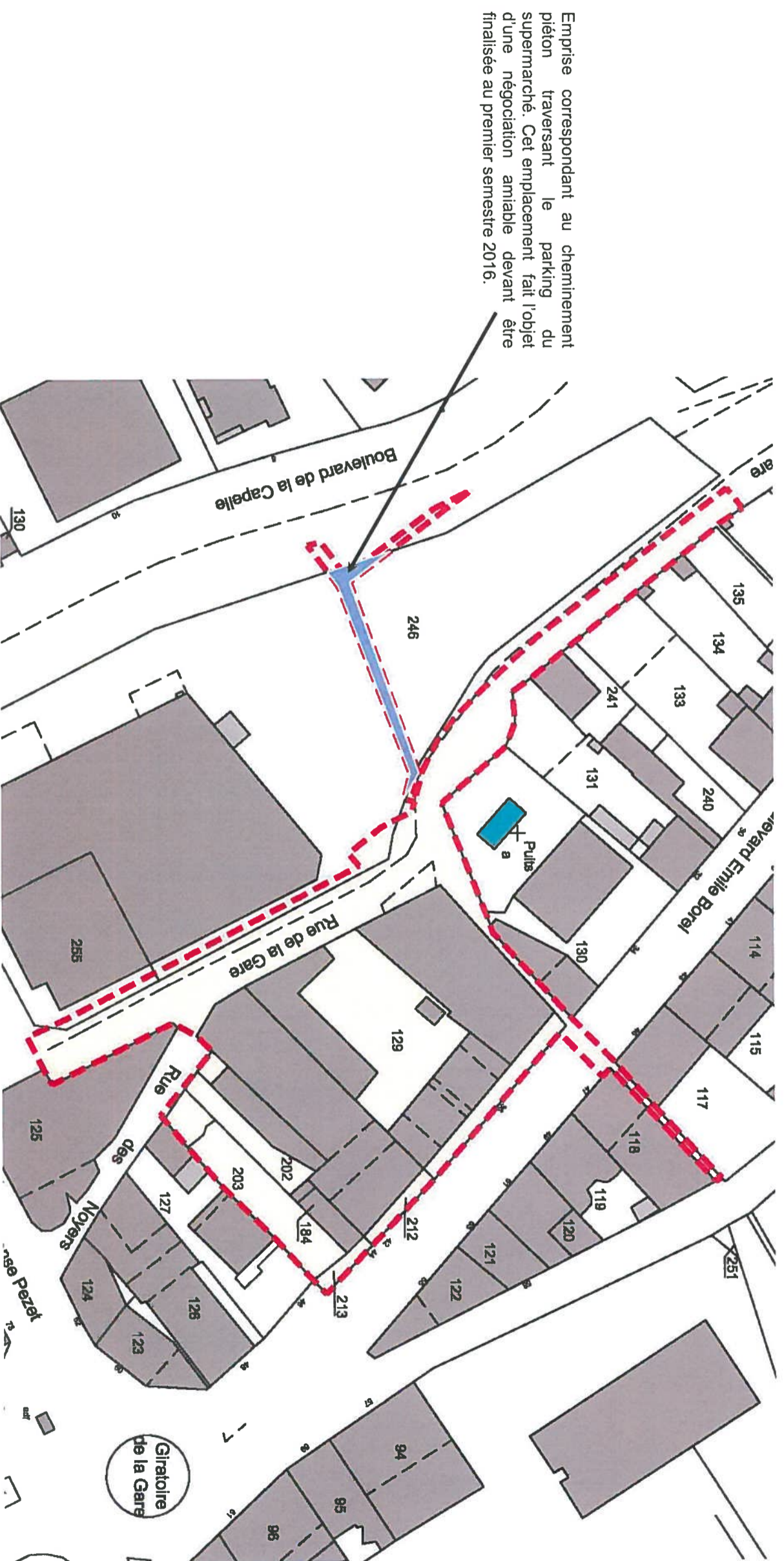
2.2 - MAÎTRISE FONCIÈRE ET COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dans le cadre de l'aménagement global du quartier de la Gare, en conformité avec le PLU en vigueur (révision approuvée le 28 février 2010) et la volonté de rééquilibrer le centre-ville, une maîtrise foncière complète de l'ilot par la Commune de SAINT-AFFRIQUE est indispensable.

A ce titre, depuis 2009, la Commune de SAINT-AFFRIQUE a engagé des négociations amiables dont la majorité a déjà abouti à des acquisitions foncières sur ce secteur. La Commune est propriétaire d'environ 40% des emprises nécessaires : parcelles section BR n° 184, 202, 203, 212 et 213. Seuls deux copropriétaires de la parcelle section BR n° 129, d'une surface cadastrale de 1 845 m², situées au 36/38 Boulevard Emile Borel, ont toujours refusé les offres d'achat de la Commune suite aux négociations amiables engagées depuis plusieurs années. Soulignons que la parcelle BR n° 129 est grevée d'un emplacement réservé au PLU (ER n° 45), au bénéfice de l'aménagement de l'entrée Est de la ville.

Aussi, il convient d'engager une procédure d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique du programme d'aménagement pour permettre l'acquisition de cette parcelle.

Extrait du plan du périmètre de DUP



3. PRESENTATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

3.1 - CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet doit être établi en tenant compte de plusieurs contraintes notables concernant le contexte du site :

3.1.1 - CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET URBAINES

- le zonage et le règlement du PLU : Le site à requalifier est classé en zone Ua, cette zone est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service et de petit artisanat.
- la confrontation des gabarits du projet à l'épannelage de l'environnement urbain existant, afin de s'y intégrer en harmonie et de participer à retrouver une homogénéité dans un site dont l'image apparaît actuellement comme morcelée.
- la contrainte réglementaire du stationnement édictée dans le règlement du PLU, zone Ua, article 12. Cette réglementation impose aux commerces de plus de 200 m² un nombre de places de stationnement à respecter (une place pour 15m² de surface de vente). Pour les commerces de taille inférieure, le nombre de places de stationnement n'est pas imposé.

3.1.2 - CONTRAINTES PHYSIQUES

- la confrontation du programme d'aménagement avec la contrainte parcellaire, c'est-à-dire l'emprise disponible,
- les contraintes topographique, géotechnique et hydrogéologique,
- la contrainte de démolition des bâtiments non conservés,
- la dépollution du site car les anciens garages possédaient des cuves à carburant.

3.1.3 - ACTIVITÉS ET SERVICES EXISTANTS ET PROJETS EN COURS

- dans le quartier de la Gare : supermarché avec station-essence et galerie marchande, ancien hôtel-restaurant Le Moderne (28 chambres + 200 m² de restauration en cours de restructuration), maison des associations à l'emplacement de l'ancienne gare, maison médicale, pôle petite enfance
- dans le quartier de la Capelle : maison de retraite, Foyer Logement pour séniors, piscine, équipements sportifs, cité scolaire collège-lycée, voie verte sur les berges de la Sorgue
- sur le site de l'ancienne école EDF : pépinière d'entreprises SEM SACA, complexe hôtelier Cap Vert
- projets avoisinants : projet de réhabilitation des anciens hangars SNCF en équipement sportif dédié à l'escalade sur le quartier de la Capelle, projet de chaufferie biomasse avec réseau de chaleur sur le quartier de la Capelle, pouvant être étendu au quartier de la Gare, projet d'ouvrage de franchissement de la Sorgue en amont, qui générera des flux de circulation supplémentaires en relation avec les quartiers d'habitation de Vendeloves et de Couat.

3.2 - RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Plusieurs variantes d'aménagement ont été proposées à la Commune de Saint-Affrique :

Variante n°01

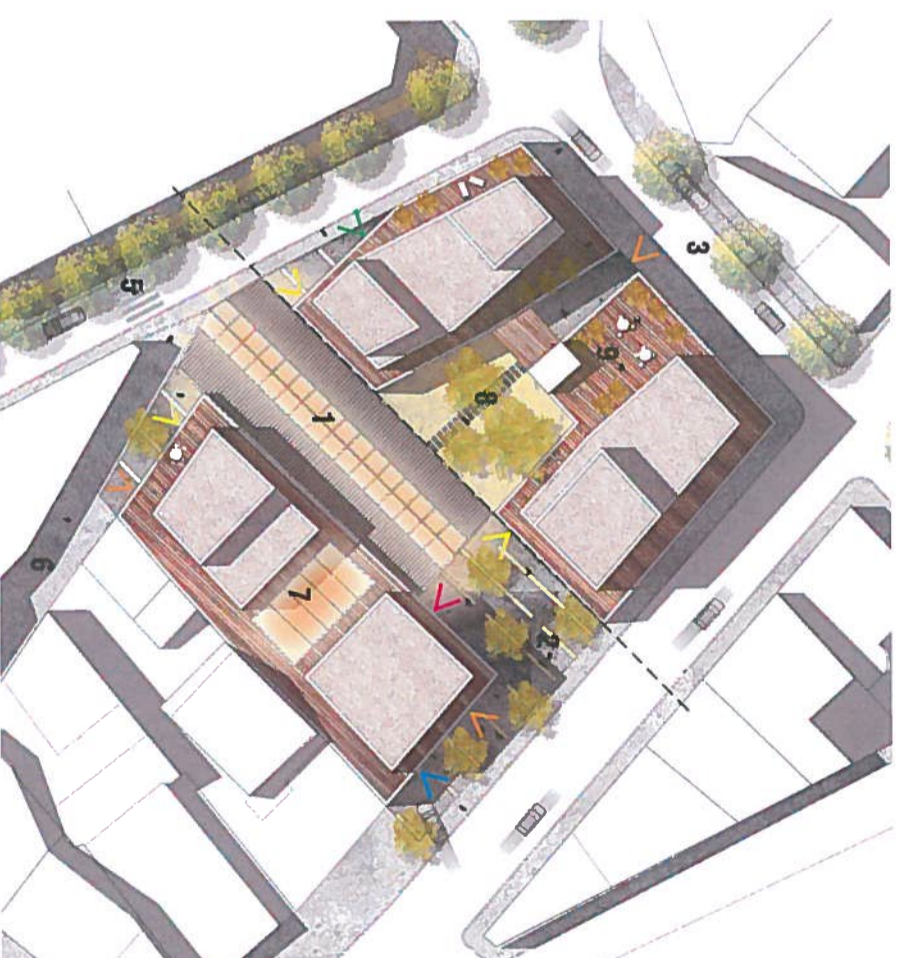
source : agence CAB et agence Forêt Verte, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- composition urbaine d'ensemble avec approche pragmatique large et phrasage global à long terme
 - réparer et densifier le quartier, créer une micro-centralité
 - renforcer les qualités paysagères du site (approche des grands paysages)
 - restructurer le Bd de la Capelle et affirmer la voie verte
 - structurer la liaison entre le Bd Emile Borel et le Bd de la Capelle
 - valoriser le parvis et le parking du supermarché
 - cœur d'îlot paysager qualitatif
 - bâtiments de logements R+2 à R+3 sur le Bd Emile Borel, en cohérence avec l'architecture des immeubles avoisinants
 - stationnement de surface et semi-enterré
 - pas de changement significatif du plan de circulation du quartier

Variante n°03

source : agence COT, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- proposer une architecture contemporaine
 - marquer un renouveau urbain
 - intégrer au contexte architectural ancien et homogène
 - s'appuyer sur le patrimoine bâti existant et réappropriable (halle en 1 sur le plan ci-contre)
 - créer un lien physique et visuel Nord-Sud
 - socle de commerces/services avec effet d'appel et de vitrine sur le boulevard et les abords (attractivité du passage central large, ouvert et partiellement couvert)
 - logements posés en élévation sur le socle, avec de grandes terrasses exploitables et pouvant être partagées (au profit des résidents : personnes âgées, étudiants, famille)
 - épannelage R+2 à R+4 conforme à l'architecture du bâti existant
 - revaloriser le parvis du supermarché et redynamiser les façades commerciales existantes
 - stationnement de surface et souterrain
 - nouvelle organisation de la circulation tous modes à l'échelle du quartier

Variante n°02

source : agence WEBER, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- marquer l'entrée de ville par un « bâtiment-signal » et un traitement paysager
 - affirmer la continuité urbaine par une architecture cohérente (alignements, volumétrie)
 - trouver des transparences entre le Bd Emile Borel et le quartier de la Capelle
 - améliorer les circulations VL et piétonnes
 - La « tour d'angle » marque avec force l'entrée du Bd Emile Borel et traduit par son architecture la pluralité des fonctions qu'elle abrite
 - épannelage composé d'un bâtiment R+3 (R+4 ponctuel) avec toit en tuiles, un bâtiment R+2 avec toit en tuiles et 1 bâtiment R+1 avec toit-terrasse planté
 - stationnement de surface et souterrain
 - pas de changement significatif du plan de circulation du quartier

La variante n°03 de l'agence COT a été retenue en raison de :

- l'attractivité de ce projet (qui pourrait être phasé dans l'espace et dans le temps),
- l'utilisation de la halle couverte destinée à la circulation piétonne (480 m²), et la possibilité de créer une petite galerie marchande ou un « marché » couvert, en complémentarité avec les cellules commerciales,
- l'aménagement et le traitement qualitatif du parvis du supermarché, avec circulation piétonne et cycles,
- la création d'une liaison double-sens entre le boulevard Emile Borel et la rue de la Gare,
- la conception d'un nouveau plan de circulation, permettant de supprimer la circulation automobile non liée à l'usage du supermarché et de sa galerie marchande sur le parking du supermarché,
- un programme d'activités et de services dense, tout en conciliant une diversité d'espaces publics et d'aménagements paysagers de qualité,
- un stationnement optimisé avec la création d'un parking souterrain,
- la nouvelle composition de l'îlot, répondant aux enjeux socio-économiques, urbains, architecturaux, patrimoniaux, paysagers, et de circulation du quartier.

3.3 - PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION

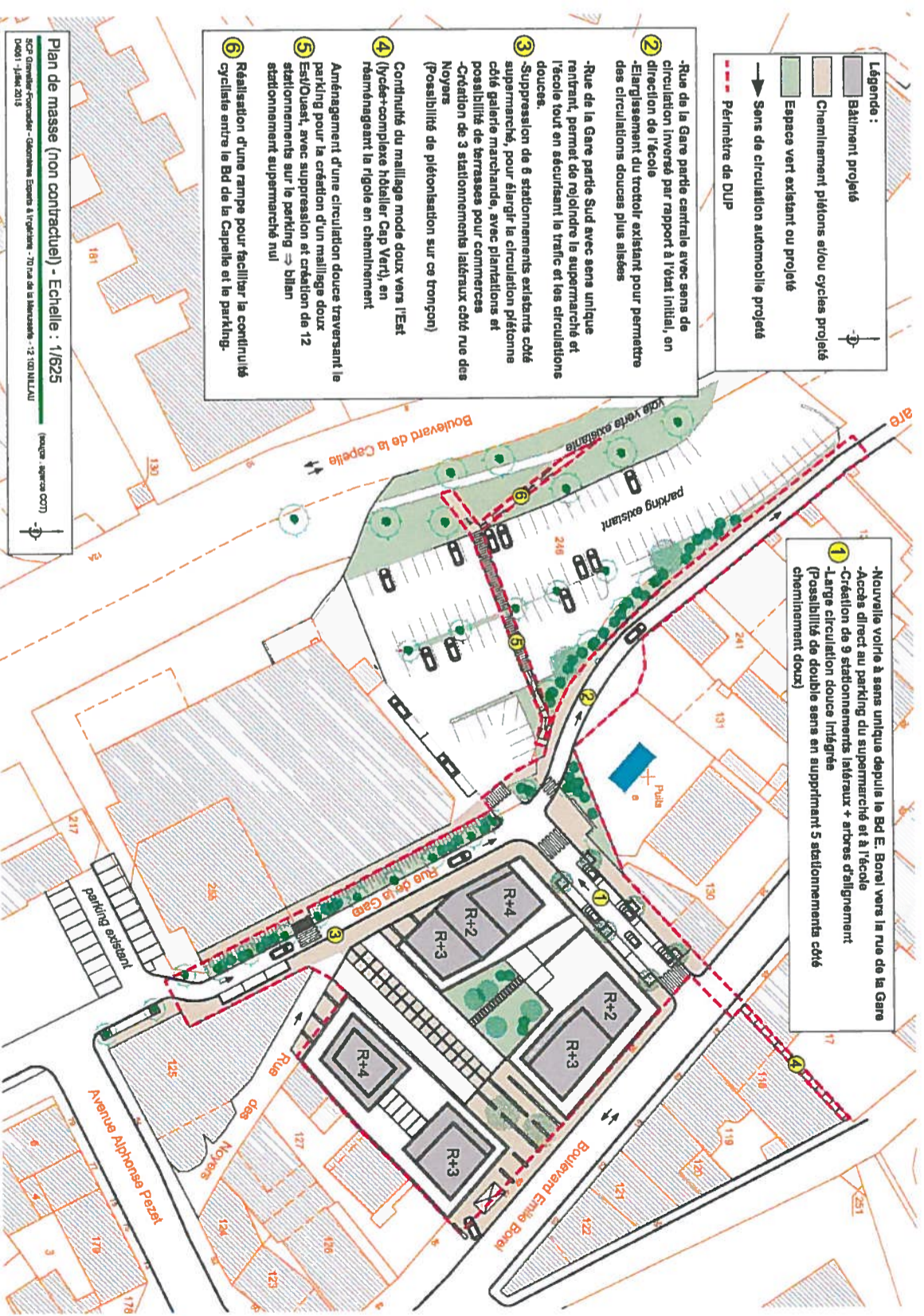
A partir des enjeux précités, des variantes analysées et de l'étude urbaine, architecturale et paysagère, le programme d'aménagement prévoit :

3.3.1 - DE NOUVELLES ACTIVITÉS :

- la création d'un pôle de santé et de services à la personne (~300 m²),
- la création de commerces (~670 m²), dont un commerce d'une superficie de l'ordre de 500 m²,
- le transfert des bureaux de la Trésorerie (~480 m²),
- la création d'un logement de fonction (~80 m²),
- la création de logements seniors T1 et T2 (~650 m²)
- la création de logements adaptés à la colocation, destinés aux étudiants (~550 m²),
- la création de logements locatifs, y compris sociaux, et en accession (~700 m²), soit une superficie totale de 3 430 m².

3.3.2 - DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS OU PRIVÉS :

- la transformation de la halle existante, réhabilitée et transformée en passage public couvert,
- la création d'une placette jardinée, côté boulevard Emile Borel : création d'un point d'appel,
- la création d'une nouvelle voirie, reliant le boulevard Emile Borel à la rue de la Gare,
- l'aménagement d'une circulation douce traversant le parking du supermarché (création d'un maillage mode doux Ouest/Est),
- l'aménagement de la rigole reliant le boulevard Emile Borel à la rue Lamartine en cheminement doux (continuité du maillage mode doux vers l'Est : lycée + complexe hôtelier Cap Vert),
- la création de patios et terrasses publics ou privés,
- la création de stationnements VL/PL adaptés aux besoins générés par le programme d'aménagement (parking souterrain ~70 places)
- le remaniement du stationnement de surface, avec suppression de 6 places de stationnement sur la rue de la Gare, création de 9 places sur la nouvelle voirie et 3 places sur la rue de la Gare, soit un bilan du stationnement public +6 places





DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

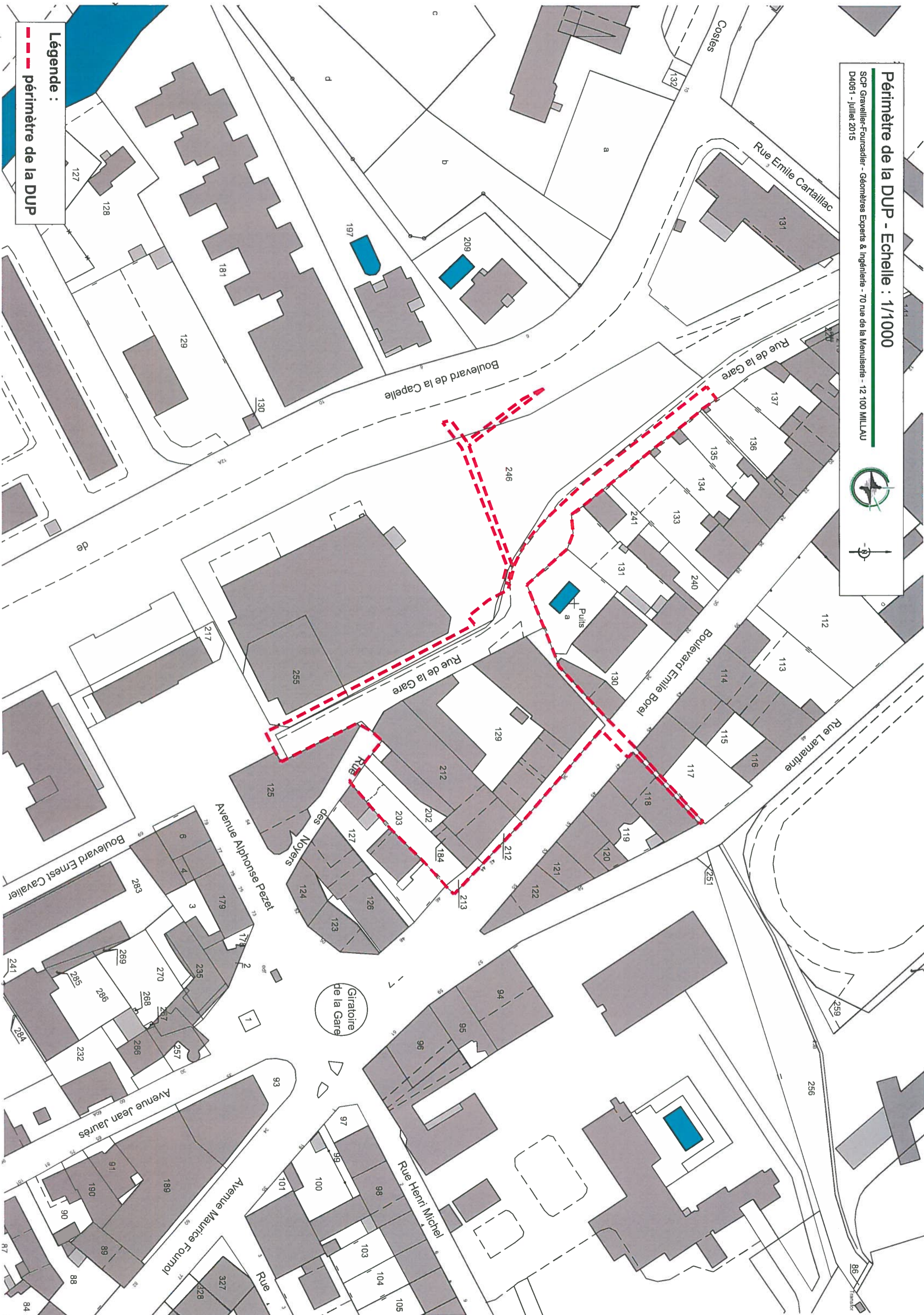
PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°03 : PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE DE DUP

Périmètre de la DUP - Echelle : 1/1000

SCP Gravelier-Fourcadier - Géomètres Experts & Ingénierie - 70 rue de la Menuiserie - 12 100 MILLAU
D4081 - Juillet 2015



Légende :
- - - périmètre de la DUP



DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE








COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



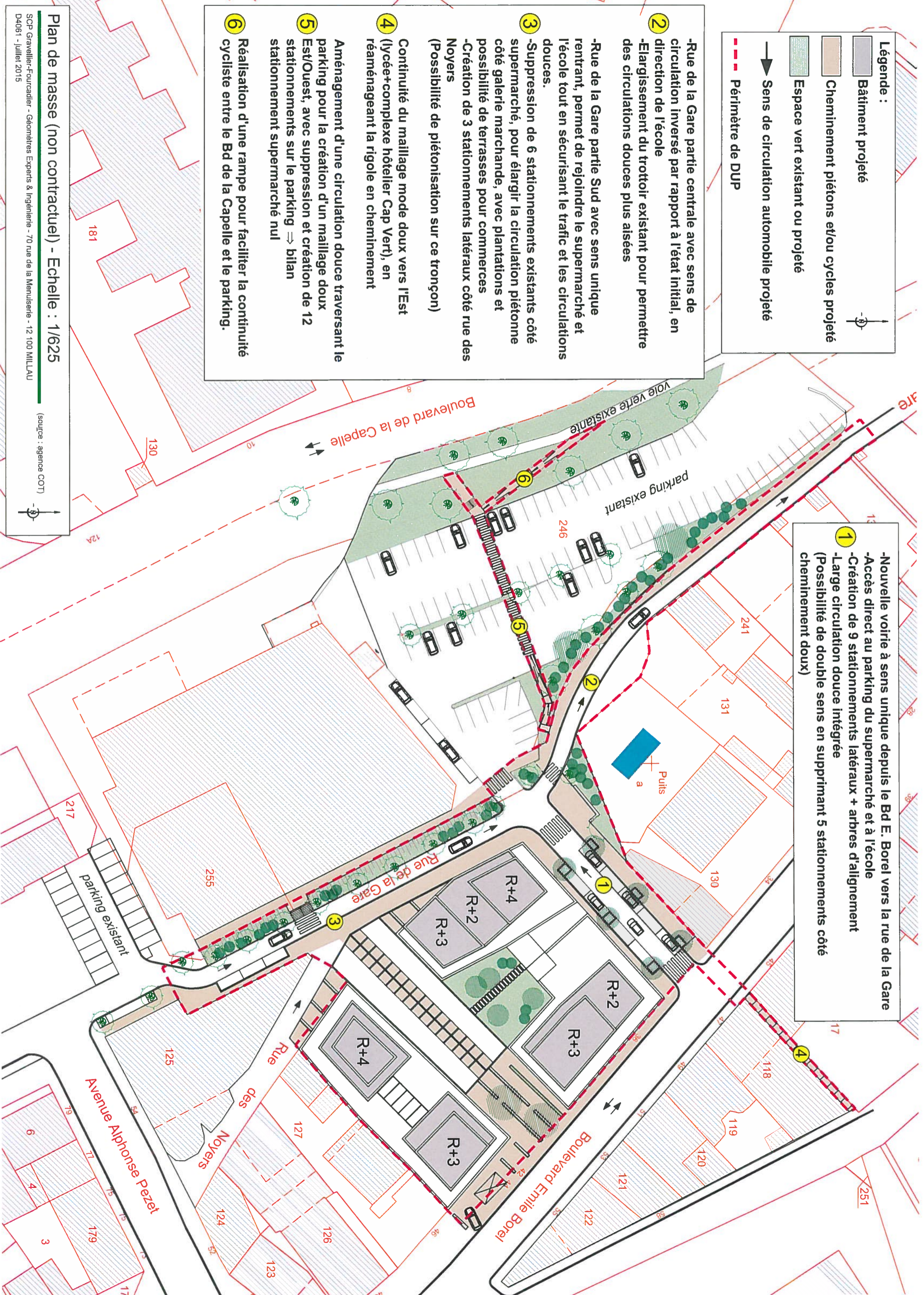
DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°04 : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Légende :

-  Bâtiment projeté
-  Cheminement piétons et/ou cycles projeté
-  Espace vert existant ou projeté
-  Sens de circulation automobile projeté
-  Périmètre de DUP

- 2** -Rue de la Gare partie centrale avec sens de circulation inversé par rapport à l'état initial, en direction de l'école
-Élargissement du trottoir existant pour permettre des circulations douces plus aisées
- 3** -Suppression de 6 stationnements existants côté supermarché, pour élargir la circulation piétonne côté galerie marchande, avec plantations et possibilité de terrasses pour commerces
-Création de 3 stationnements latéraux côté rue des Noyers
(Possibilité de piétonisation sur ce tronçon)
- 4** Continuité du maillage mode doux vers l'Est (lycée+complexe hôtelier Cap Vert), en réaménageant la rigole en cheminement
- 5** Aménagement d'une circulation douce traversant le parking pour la création d'un maillage doux Est/Ouest, avec suppression et création de 12 stationnements sur le parking => bilan stationnement supermarché nul
- 6** Réalisation d'une rampe pour faciliter la continuité cycliste entre le Bd de la Capelle et le parking.

- 1** -Nouvelle voirie à sens unique depuis le Bd E. Borel vers la rue de la Gare
-Accès direct au parking du supermarché et à l'école
-Création de 9 stationnements latéraux + arbres d'alignement
-Large circulation douce intégrée
(Possibilité de double sens en supprimant 5 stationnements côté cheminement doux)





DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT BOREL-GARE

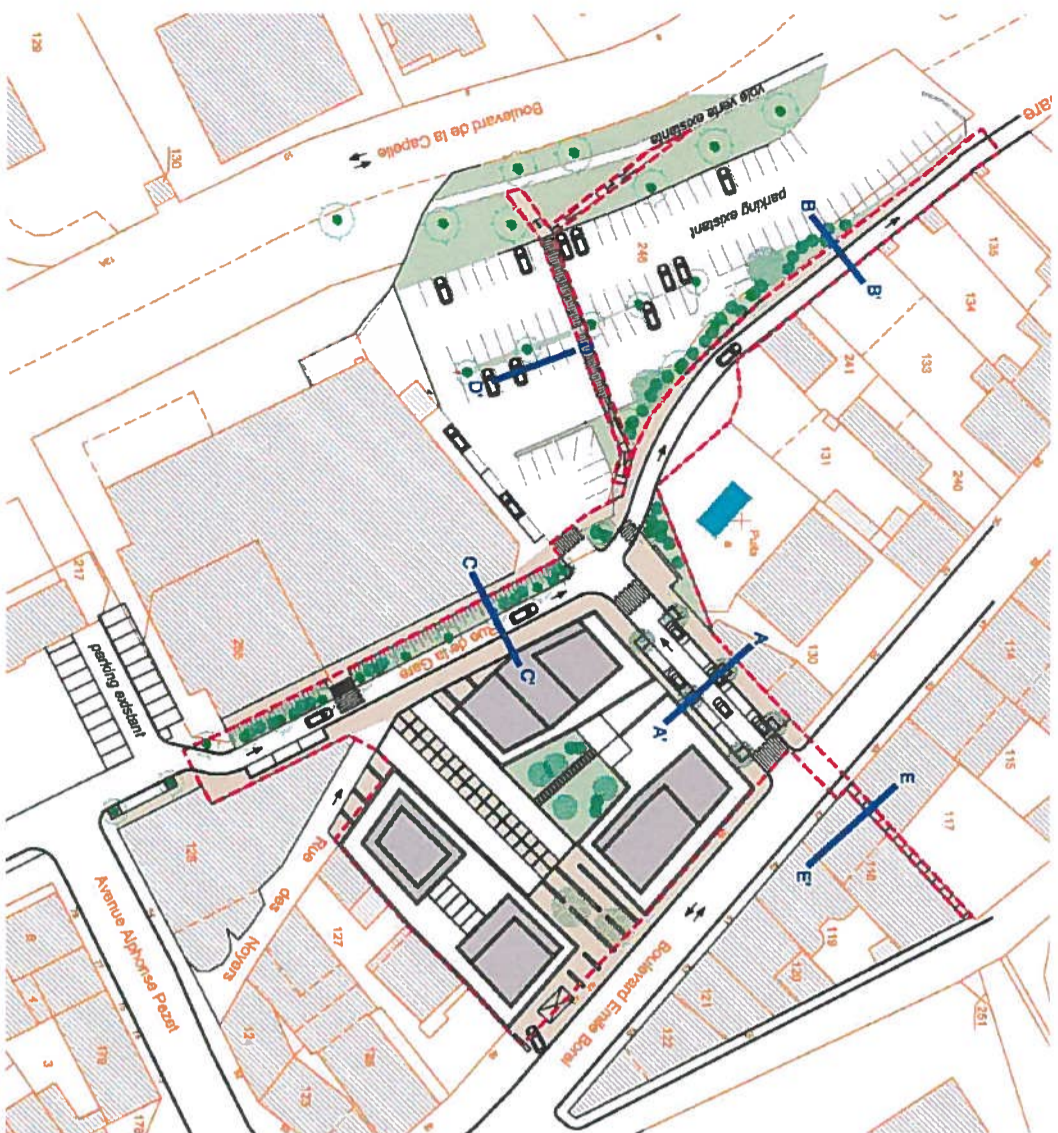


DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°05 : DESCRIPTION DES OUVRAGES

1. COUPES-TYPES DES VOIRIES ET DES CHEMINEMENTS (images non contractuelles)

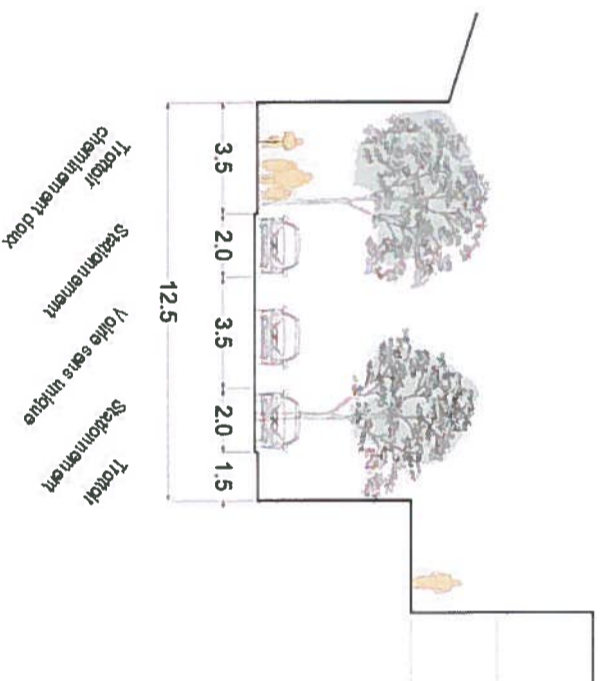
1.1 - LA NOUVELLE VOIRIE

Localisation des coupes-types

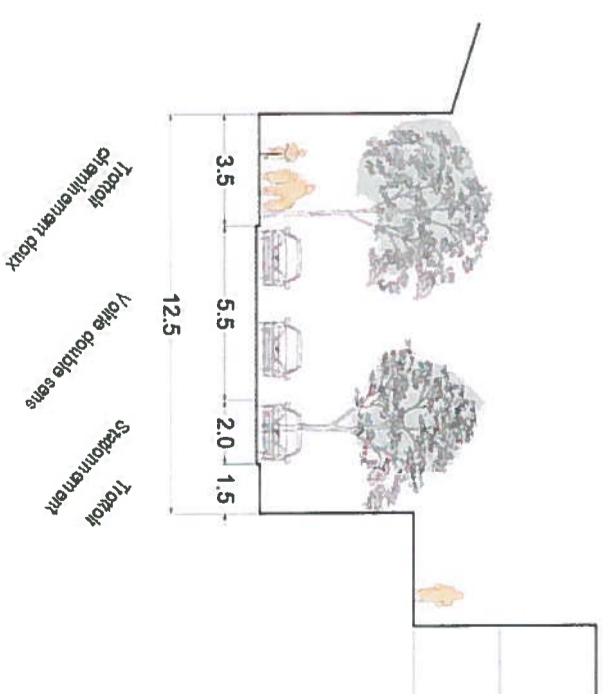


Coupe AA' (source : agence COT, juillet 2015)

PROJET - Variante n°01 : voirie sens unique



PROJET - Variante n°02 : voirie double sens



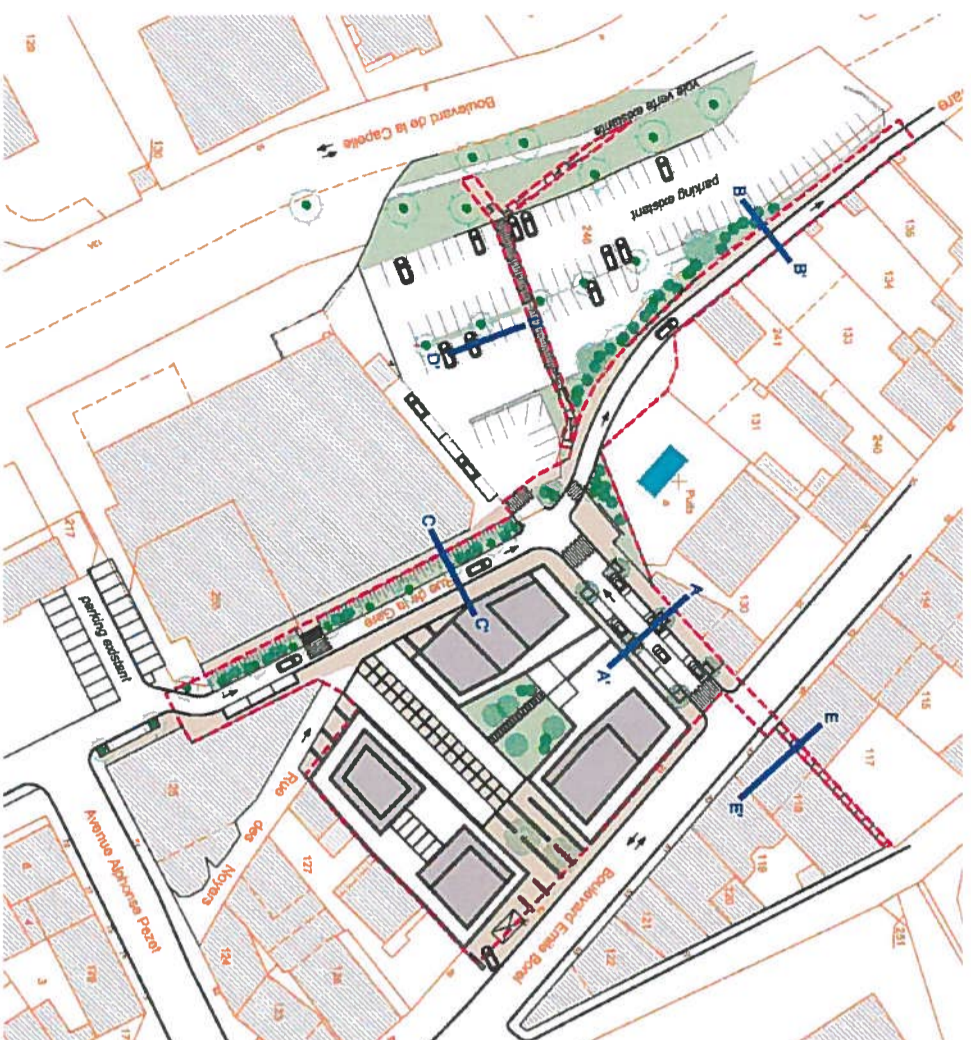
- La nouvelle voirie présente une largeur totale de 12.50 mètres, permettant :
- variante n°01 : de réaliser une voirie à sens unique avec 2 rangées de stationnement (création de 9 places de stationnement)
 - variante n°02 : de réaliser une voirie à double sens avec 1 rangée de stationnement (création de 4 places de stationnement)

= Proposition d'un profil de 12,5m. Ce profil permet de créer en modifiant uniquement les marquages au sol soit un double sens avec une rangée de stationnements soit une voirie à sens unique avec 2 rangées de stationnements. Pour se faire, les arbres d'allègement sont prévus sur le trottoir. Cheminement doux généreux dominant sur le boulevard Borel.

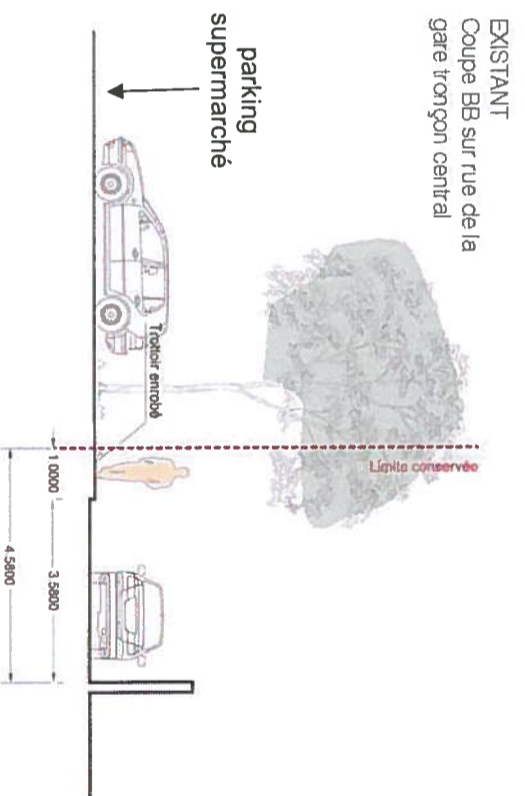


1.2 - LA RUE DE LA GARE - TRONÇON CENTRAL

Localisation des coupes-typés

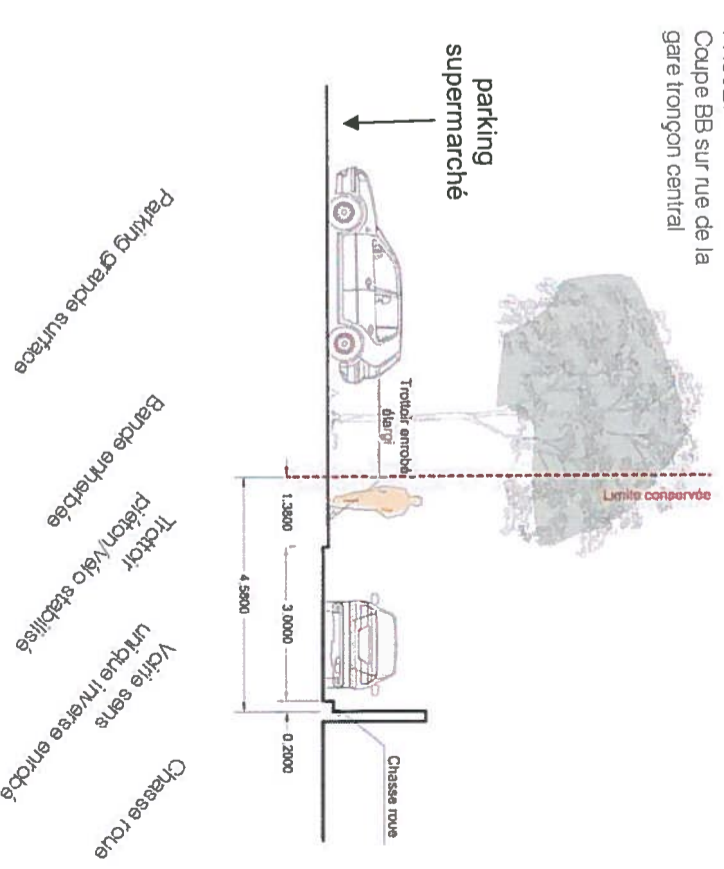


Coupe BB' (source : agence COT, juillet 2015)



Parking grande surface
Bande enherbée
Trottoir stabilisé
Voiture enrobée

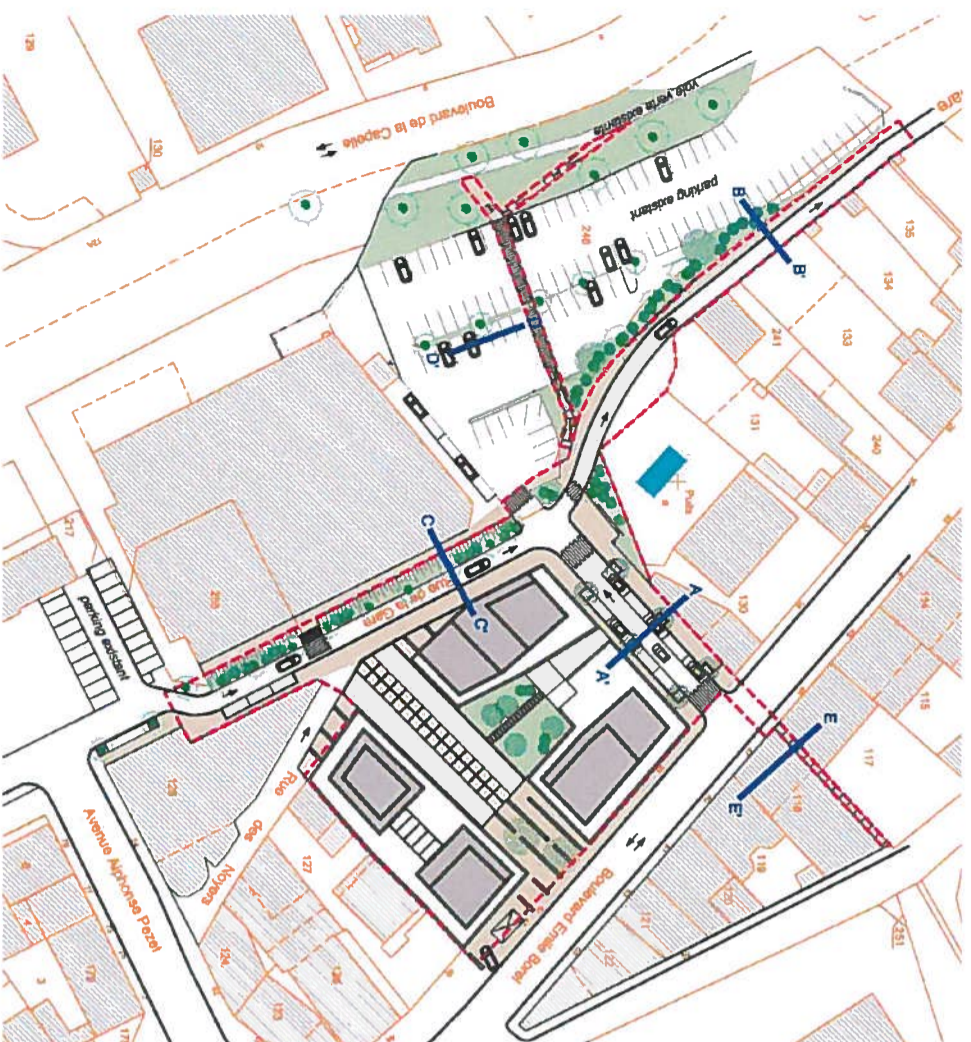
PROJET
Coupe BB sur rue de la gare tronçon central



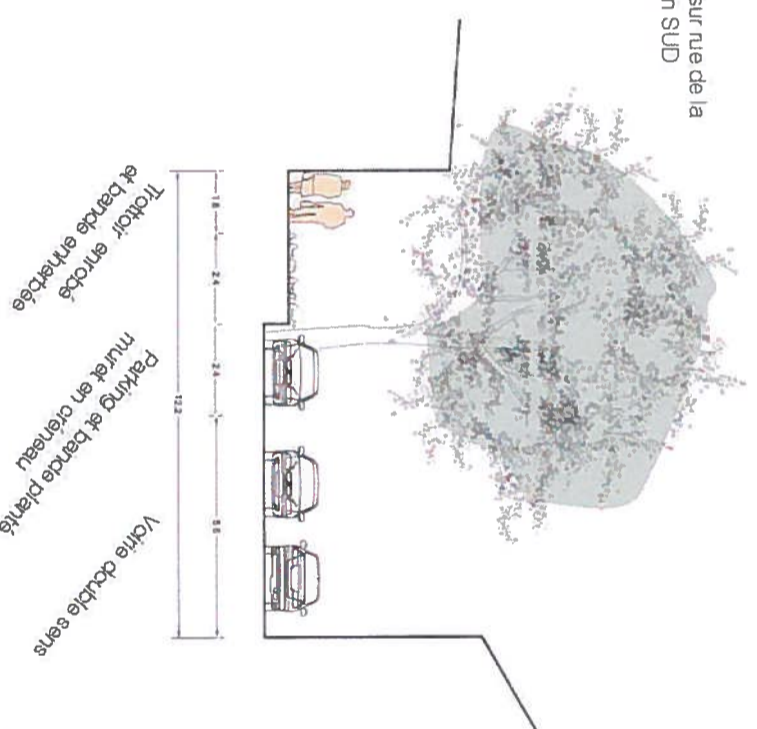
= Proposition d'une voie à sens unique permettant des circulations douces confortables sans nécessiter de modifications du parking.
La chaussée est rétrécie à 3m de large et le trottoir oscille entre 1,38m de large à l'endroit le plus étroit jusqu'à plus de 2m.

1.3 - LARUE DE LA GARE - TRONCON SUD

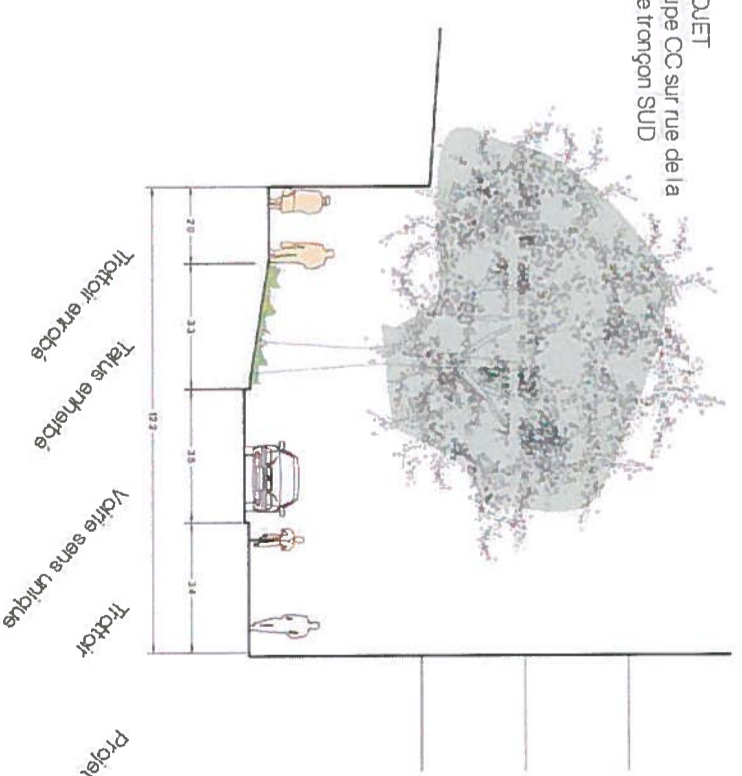
Localisation des coupes-types



EXISTANT
Coupe CC sur rue de la gare tronçon SUD



PROJET
Coupe CC sur rue de la gare tronçon SUD

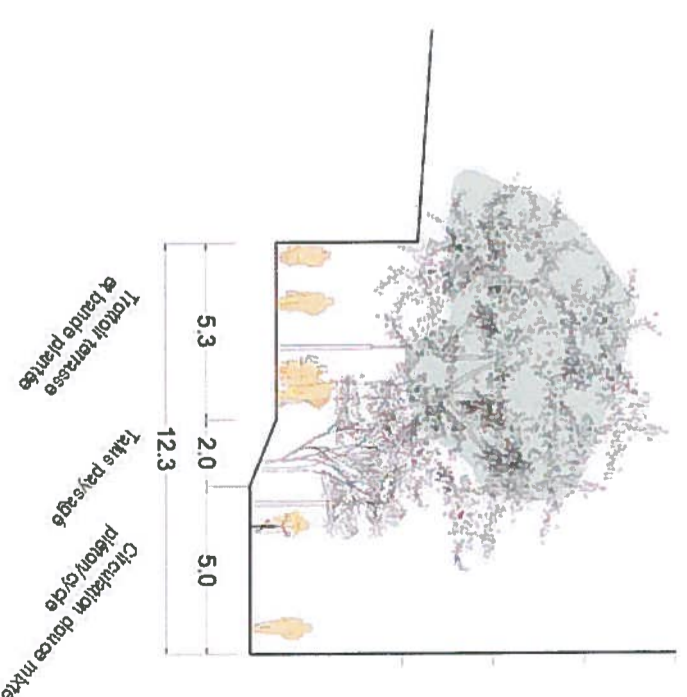


La nouvelle voirie présente une largeur totale de 12.30 mètres, permettant :

-variante n°01 : de réaliser une voirie à sens unique avec une circulation piétonne élargie, en supprimant le stationnement côté galerie marchande. Cette circulation piétonne élargie pourrait également servir à l'implantation de terrasses pour certains commerces ou d'espaces végétalisés. 3 stationnements seraient intégrés côté droit ainsi qu'un large trottoir.

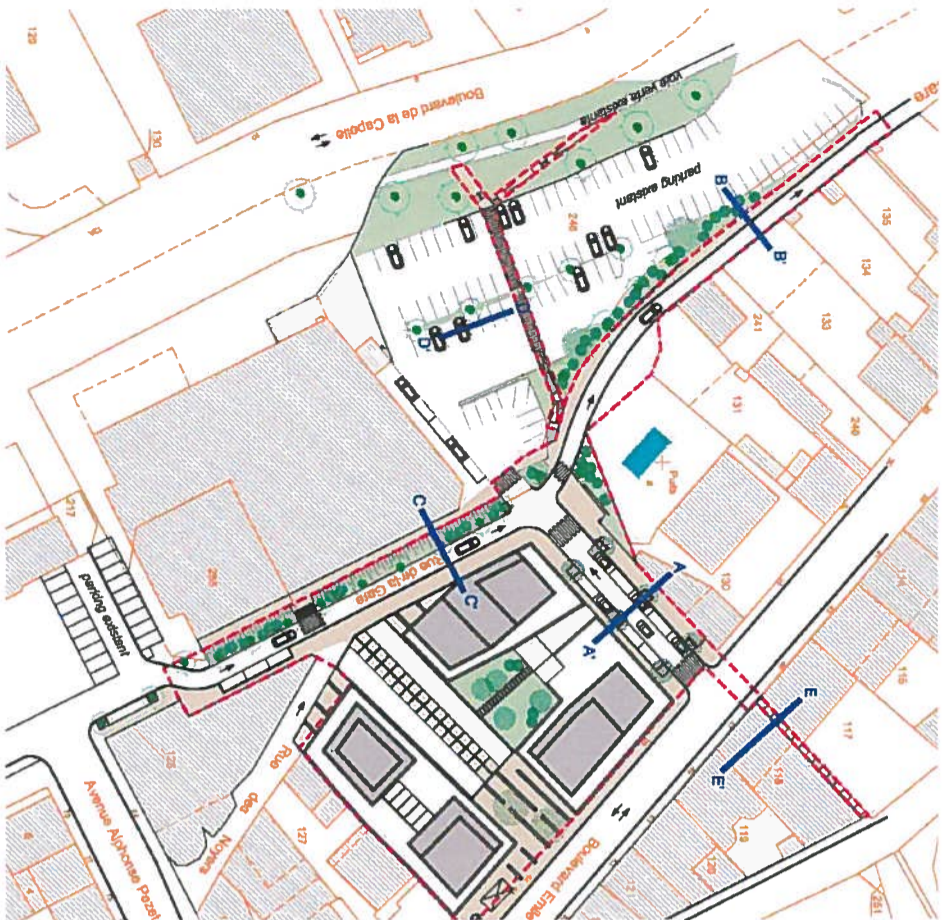
-variante n°02 : de couper complètement le trafic sur ce tronçon, avec un traitement en talus paysager et un espace piéton apaisé de qualité.

Variante n°02 : piétonisation



1.4 - LES CHEMINEMENTS DOUX

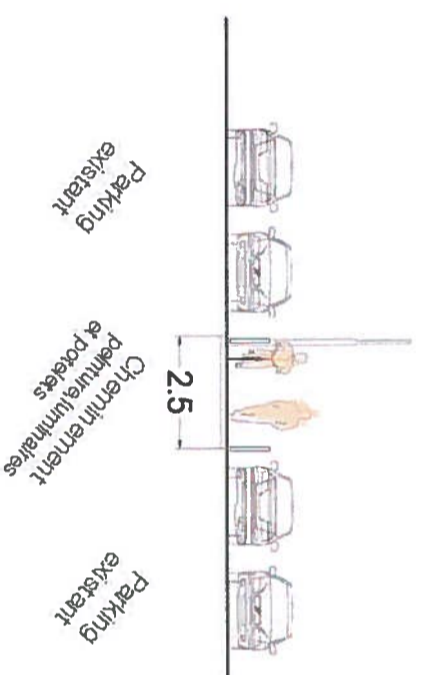
Localisation des coupes-types



Coupe DD' (source : agence COT, juillet 2015)



PROJET
Coupe DD sur cheminement doux



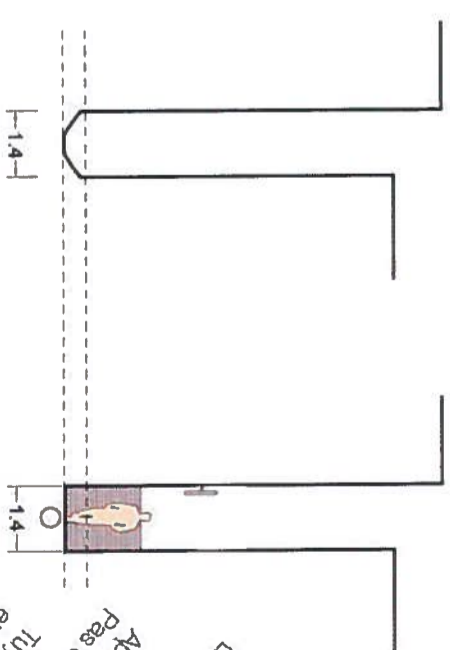
= Matérialisation du cheminement possible par un revêtement de sol spécifique et des poteaux de protection



Exemple de jeu de peinture au sol pour identifier le cheminement piéton

Coupe EE' (source : agence COT, juillet 2015)

EXISTANT
Coupe DD sur cheminement sur rigole eaux pluviales



PROJET
Coupe DD sur cheminement doux sur rigole

Luminaire adapté
Pas d'aire 2%
Tuyau des eaux pluviales enterré

= Aménagement de la rigole existante, Mise en place d'un éclairage adapté et possibilité d'animer le cheminement étroit par des fresques murales



SKURKTUR : exemple de fresque

2. ORGANISATION DES BLOCS-BATIMENTS (images non contractuelles)

Les hauteurs des blocs-bâtiments sont conformes au règlement du PLU en vigueur, et respectent les hauteurs des bâtiments environnants. Ces hauteurs sont optimisées afin de densifier les futures activités du site.

La halle devient un passage couvert avec entrée des équipements et des commerces.

Vue aérienne d'insertion dans le site (source : agence COT, novembre 2015)

Côté rue des Noyers, le bloc-bâtiment présentera une hauteur maximale R+4.

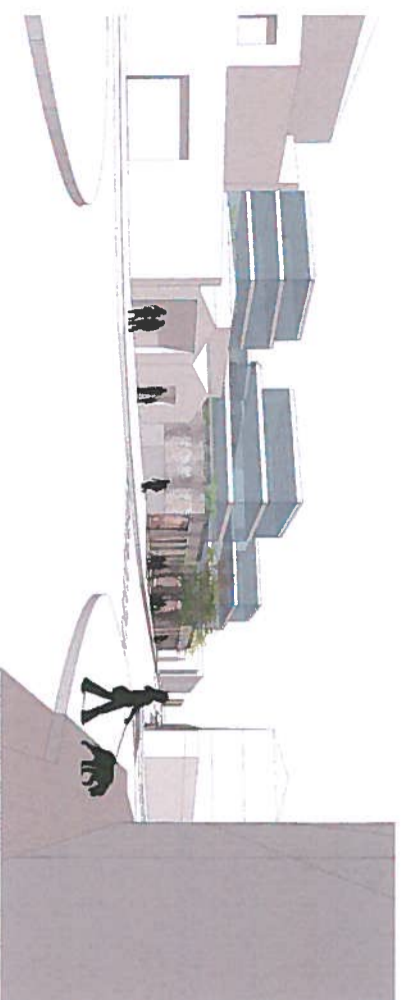
Côté boulevard Emile Borel, les blocs-bâtiments présenteront une hauteur maximale R+3. L'ouverture végétalisée constitue un appel pour signaler le nouveau passage couvert équipé (halle transformée). L'agencement des volumes conferte un alignement régulier de façades.



A l'angle de la nouvelle voirie et de la rue de la Gare, le bloc-bâtiment sera fractionnée avec une partie R+3 et une partie réhaussée à R+4. Ce réhaussement constitue un signal d'entrée de ville, qui s'intègre bien étant donné le dégagement important autour.

Volumétrie et perspectives (images non contractuelles)
 (source : agence COT, novembre 2015)

Vue 1 Depuis le rond-point du Boulevard Emile Borel Nouveau repère urbain, recherche d'unité et d'image renouvelée



Vue 2 Depuis le Boulevard Emile Borel : Contournement dans l'alignement des façades existantes et décalage pour dégager un parvis et signaler le nouveau passage couvert



Vue 5 Depuis la rue de la gare : Façade urbaine côté rue de la Gare avec le pôle santé, le débouché du passage public sous la halle et la galerie marchande existante de l'autre côté



Vue 6 : perspective sur le passage public et le parvis depuis le boulevard Emile Borel

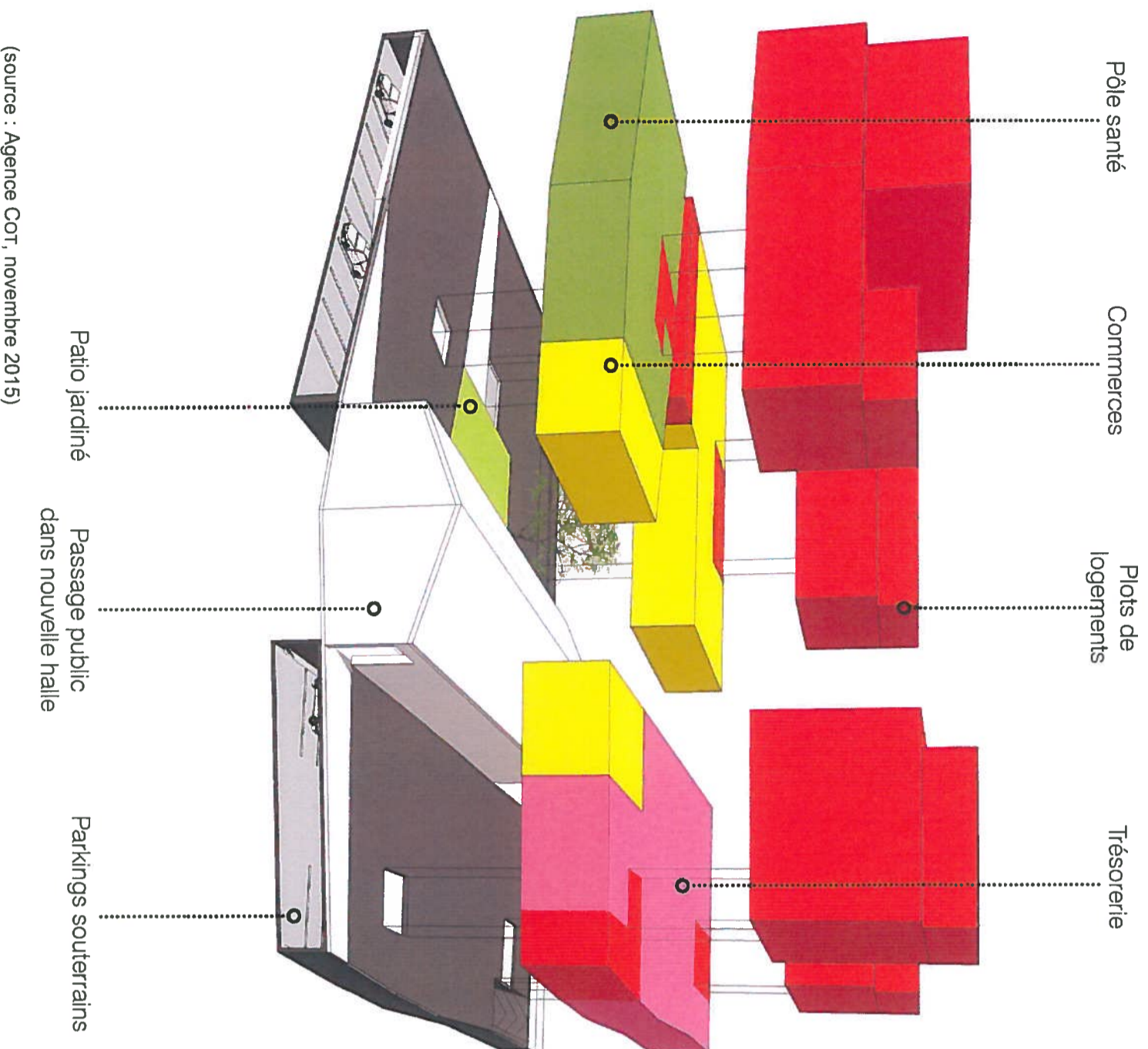


Vue 3 Depuis la rue de la gare : Angle d'appel, plot de logements le plus élevé en R + 4 faisant office de repère urbain devant l'horizontale du parking et du supermarché



Vue 4 Depuis le parking du supermarché : Création d'une placette entre le pôle santé et les commerces





Le projet se compose de 3 éléments architecturaux distincts qui permettent d'abriter le programme très varié :

UN SOCLE CAPABLE :

En RDC, le projet se compose d'un socle en béton occupant une partie importante de la parcelle. Il crée l'unité et règle le rapport à la rue. Il gère les relations d'échelle avec le bâti environnant.

Ces dimensions généreuses permettent d'abriter les surfaces conséquentes du programme.

Sa hauteur est calée à la sablière de la halle existante (dont le pignon est conservé), apportant une cohérence visuelle à l'ensemble.

LA HALLE :

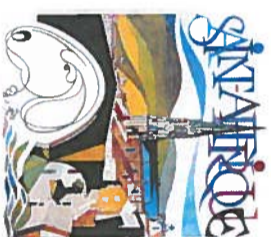
La halle représente l'histoire du lieu. De plus, ce type de structure se prête particulièrement bien à l'accueil d'un passage public généreux et surtout mutable, pouvant accueillir des manifestations temporaires. Elle est un nouveau lieu d'urbanité entre la galerie commerciale et le boulevard Emile Borel.

LES PLOTS DE LOGEMENTS :

L'importante largeur du socle ne convient pas aux dimensions et contraintes des logements. Pour se faire, les volumes supérieurs se présentent sous forme de plots permettant plus de flexibilité, d'orientations variées, de retrait pour des prolongements extérieurs. Les hauteurs et gabarits différents permettent un épannelage par rapport au bâti environnant ainsi qu'une dynamique au sein même du projet.



DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°06 : ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES ET DES ACQUISITIONS

1. MESURES REDUCTRICES ET COMPENSATOIRES SENSU STRICTO

Acquisitions foncières à réaliser :

-Une négociation est en cours par la Commune de Saint-Affrique pour l'acquisition de l'emprise du chemin piétonnier situé sur le parking du Supermarché.

-Estimation par les Domaines des lots résiduels de la parcelle BR 129 :

Estimation sommaire et globale d'un ensemble immobilier en indivision situé sur la parcelle BR 129 d'une contenance totale de 1 845m². Ces bâtiments faisaient office de commerce (ancien garage) et d'habitation. Cette estimation concerne uniquement les propriétés de la SCI Régionale Aveyronnaise et M. Francis SENEGAS.

Indemnisation de dépossession suivant Avis du Domaine :

-Propriété SCI Régionale Aveyronnaise comprenant les lots n°3-4-5-10-11-12 et 13:

Valeur vénale (indemnité principale) : 223 000€

Frais éventuel en cas de rachat d'un bien (indemnité de rachat) : 23 300€

Indemnité totale : 246 300€

-Propriété de M. Francis SENEGAS comprenant les lots n°2-6 et 8 :

Valeur vénale (indemnité principale) : 86 800€

Frais éventuel en cas de rachat d'un bien (indemnité de rachat) : 9 680€

Indemnité totale : 96 480€

-L'INDEMNITÉ TOTALE À REVERSER : 342 780€

Acquisitions foncières réalisées:

-Frais déjà engagés par la Commune pour l'achat de biens immobiliers:

-Parcelles cadastrées BR n°184-202-203-212 et 213 correspondant anciennement au garage FIAT :

Estimation globale : 255 000€

-Propriété Durou correspondant à un appartement de l'ensemble immobilier assis sur la parcelle BR 129 : **85 000€**

-Les frais liés au viager pour la parcelle BR n°184 : **56 000€.**

Traitement des Espaces publics :

Zone 1 =	72 000 €
Zone 2 =	125 000 €
Zone 3 =	130 000 €
Zone 4 =	128 000 €
Zone 5 =	22 000 €
Zone 6 =	31 000 €
Zone 7 =	19 000 €

Total espaces publics = 527 000 €

2. ESTIMATION DES DEPENSES LIEES AUX NOUVELLES ACTIVITES

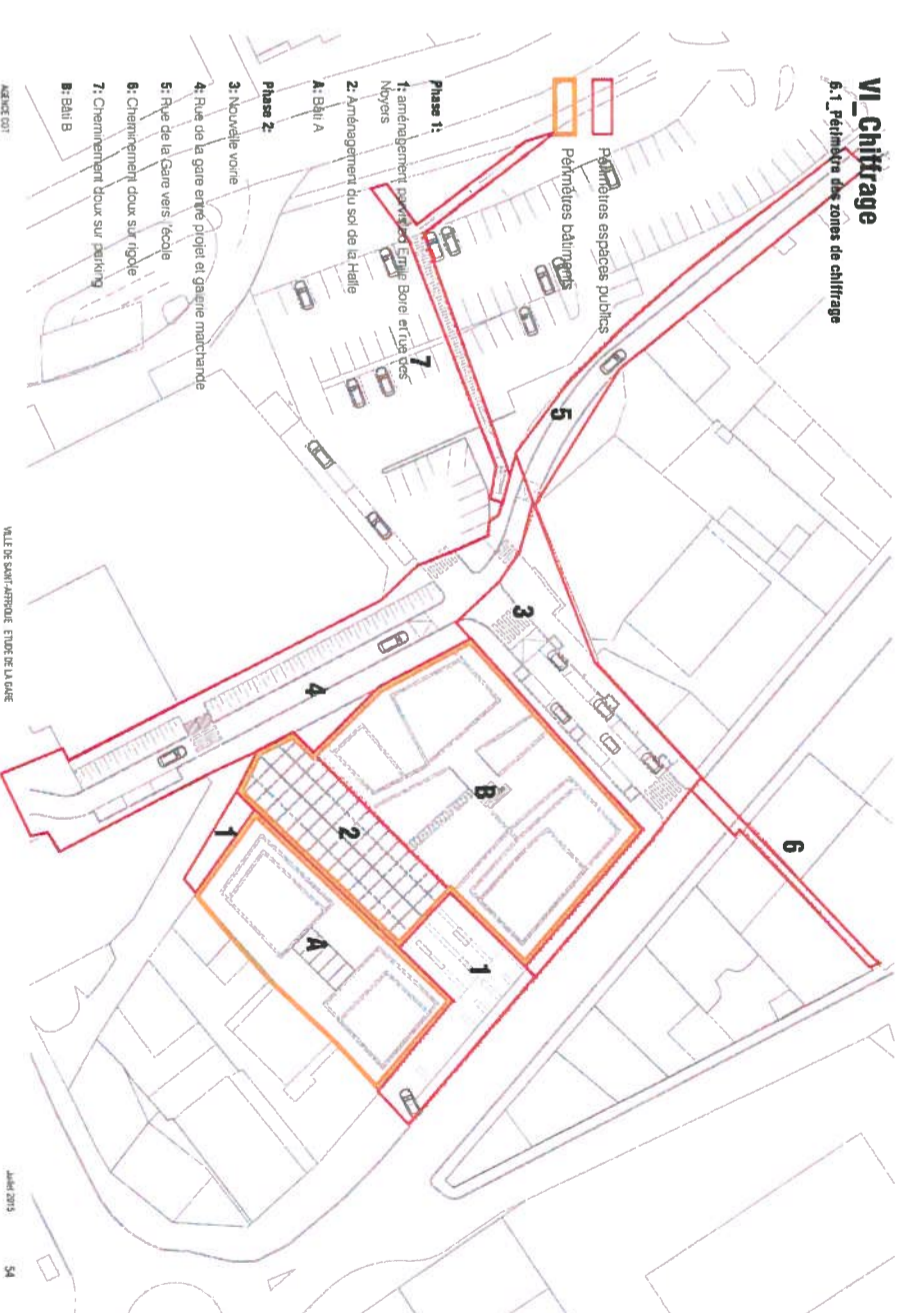
Constructions (y compris parking souterrain) :

Bâti A = 2 170 100 €

Bâti B = 3 707 050 €

Total bâti = 5 877 150 €

Découpage en secteurs pour estimation financière des travaux (source : agence Cot, novembre 2015)





DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIECE N°07 : NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

SOMMAIRE

1. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	p.2
1.1 - PREMIERE PHASE : PHASE ADMINISTRATIVE	P.2
1.2 - SECONDE PHASE : PHASE JUDICIAIRE	P.2
2. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	p.3
2.1 - ENQUETE PUBLIQUE DE DROIT COMMUN	P.3
2.2 - ETUDE D'IMPACT	P.4
3. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE	p.4

1. L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du Code Civil qui prévoit (article 545) que "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".
Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

La procédure d'expropriation se compose de deux phases :

- 1^{ère} phase : phase administrative
- 2^{ème} phase : phase judiciaire

1.1 - PREMIERE PHASE : PHASE ADMINISTRATIVE

La phase administrative a pour finalité la déclaration d'utilité publique du projet, prononcée par arrêté préfectoral (enquête d'utilité publique), et la détermination des parcelles à exproprier définies par un arrêté préfectoral de cessibilité (enquête parcellaire). L'enquête parcellaire peut être menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, si le périmètre exact est déterminé avant la déclaration d'utilité publique et si l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires et le plan parcellaire.

L'enquête parcellaire nécessite une mesure de publicité particulière : notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie, sous pli recommandé avec accusé réception, réalisée par l'expropriant à chaque propriétaire potentiellement touché par le périmètre du projet.

Tableau de synthèse des enquêtes publiques

Enquête d'utilité publique		Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement	Enquête parcellaire
<p>Enquête publique de droit commun : pour des opérations telles que l'aménagement d'un parking, le réaménagement d'un centre de village, petits équipements publics locaux,...</p> <p>Référence : art. R 112-4 et suivants du Code de l'Expropriation</p> <p>Durée de l'enquête : 15 jours minimum</p>	<p>Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement : pour des opérations telles que des travaux de création ou d'élargissement d'autoroutes ou de voies rapides, d'ouvrages de canalisation ou de régularisation des cours d'eau,.... et pouvant nécessiter l'application de différentes réglementations.</p> <p>Référence : art. R123-1 et suivants du Code de l'Environnement</p> <p>Durée de l'enquête : 1 mois minimum</p>	<p>L'objectif de l'enquête parcellaire est de deux natures :</p> <ul style="list-style-type: none"> -permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés ; -recueillir toutes informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales (telles que la rémunération des parcelles par les domaines, un changement de propriétaire), afin d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. <p>Durée de l'enquête : 15 jours</p>	
<p>Arrêté préfectoral, portant déclaration d'utilité publique</p> <p>L'arrêté portant déclaration d'utilité publique doit intervenir moins d'un an après la clôture de l'enquête. Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant sa publication. Le délai de validité de la DUP ne peut pas excéder 5 ans. Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet doit refaire l'objet d'une nouvelle procédure de DUP. Ce délai de validité peut être prolongé de 5 ans dans certaines conditions.</p>		<p>Arrêté préfectoral de cessibilité</p> <p>Cette décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle par l'expropriant à chaque propriétaire concerné. Le préfet peut, pour des motifs de droit ou d'opportunité, réduire l'emprise de l'opération projetée en ne déclarant pas cessibles toutes les parcelles mentionnées sur le plan soumis à l'enquête. Il ne peut, en revanche, étendre l'emprise de l'opération.</p>	

1.2 - SECONDE PHASE : PHASE JUDICIAIRE

Dans un délai qui ne peut excéder 6 mois à compter de la date de l'arrêté de cessibilité, et si l'acquisition des parcelles n'a pas pu se faire à l'amiable, l'expropriant saisit le préfet aux fins de transmettre le dossier au juge de l'expropriation (au greffe du tribunal de grande instance), afin que celui-ci prononce l'ordonnance d'expropriation. C'est en effet le préfet, exclusivement, qui saisit le juge de l'expropriation sur demande de l'expropriant.

Le principal effet de l'ordonnance d'expropriation est de transférer à l'expropriant la propriété de l'immeuble exproprié. Mais la prise de possession est subordonnée au fait que l'indemnité d'expropriation ait été payée ou consignée.

2. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 - ENQUETE PUBLIQUE DE DROIT COMMUN

Le dossier d'enquête publique de droit commun se compose des documents suivants :

-Pièce n°01 : délibération du pétitionnaire

La délibération du Conseil Municipal :

- charge le maire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- mentionne l'objet de l'opération.

-Pièce n°02 : notice explicative

Cette notice doit indiquer :

- l'objet de l'enquête : présenter la collectivité et le quartier, les différentes articulations du projet, le contexte réglementaire du projet : documents d'urbanisme existants, situation au regard de ces documents...
- les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête : enseignements matériels, géographiques et juridiques nécessaires à son appréciation
- les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, ainsi que les mesures prévues pour limiter les atteintes à celui-ci et pallier les nuisances. Indiquer les raisons (environnementales notamment) pour lesquelles le projet a été retenu.
- justifier le recours à l'expropriation : présenter clairement différentes variantes afin de démontrer qu'une réflexion a été menée et justifier le choix du projet présenté au public.

-Pièce n°03 : plan de situation avec périmètre de la DUP

Il doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune.

-Pièce n°04 : plan général des travaux

Ce plan est établi à une échelle permettant au public d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition d'ensemble des équipements projetés.

-Pièce n°05 : note décrivant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Cette note décrit notamment certaines informations techniques telles que : longueur et calibrage de voiries, cheminements piétons, accès parking souterrain, hauteurs des « blocs-bâtements », matériaux utilisés... Il s'agit de permettre au public d'apprécier l'importance et la nature des travaux en expliquant de manière aussi précise que possible leur consistance.

-Pièce n°06 : estimation sommaire des dépenses/acquisitions

L'estimation sommaire des dépenses doit distinguer :

- le montant des acquisitions (consultation de France Domaine datant de moins d'un an à joindre au dossier d'enquête) : montant actuel des indemnités et opérations annexes (géomètre, notaire...)
- le montant des travaux de construction à réaliser, liés aux nouvelles activités
 - travaux de construction du parking souterrain
 - travaux de construction des bâtiments de logements/commerces/services
- le coût des mesures compensatoires
 - travaux de VRD : démolition, dépollution des sols, création VRD
 - travaux d'embellissement : aménagement des équipements publics : halle couverte ; traitement et aménagement des surfaces : placette, rue piétonne, mobilier urbain, plantations...
 - travaux de mise en sécurité : signalisation, éclairage, barrérage...
 - travaux visant à réduire les nuisances sur le voisinage : protection acoustique...

-Pièce n°07 : note de présentation non technique du projet

Cette note mentionne les textes qui régissent l'enquête, et indique la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération projetée. L'objet est de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête.

-Pièce n°08 : étude d'impact (projet de requalification de l'îlot Borel-Gare non soumis)

L'étude d'impact est nécessaire pour les projets mentionnés en annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Ce document analyse les effets du projet sur l'environnement et les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour y remédier. Pour déterminer si un projet nécessite une étude d'impact, il convient de se référer aux articles R122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le présent projet de requalification de l'îlot Borel-Gare n'entre pas dans le champ d'application des catégories d'aménagements soumis à étude d'impact, car il est situé au-dessous des seuils en terme d'assiette et de SHON. En effet, l'assiette de la DUP concerne une superficie d'environ 7 000 m² et la création de Surface de Plancher avoisine 3 500 m².

2.2 - ÉTUDE D'IMPACT

Toutefois, à partir des différentes études et réflexions menées en amont, une étude d'impact est établie afin :

- de guider le Maître d'Ouvrage dans la conduite de son projet,
- de permettre la compréhension du fonctionnement et de la spécificité du milieu sur lequel le projet intervient,
- d'identifier les incidences des aménagements projetés sur le milieu naturel et humain, ainsi que sur le paysage, d'en évaluer les conséquences acceptables ou dommageables et de prendre les mesures compensatoires adaptées.
- d'informer le public.

Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

Conformément à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement et au décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011, l'étude d'impact comprend 5 documents :

1. une présentation du projet,
2. une analyse de l'état initial du site et de son environnement,
3. les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui feront l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu,
4. le document d'incidences comprenant :
 - 4.1. une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et en particulier sur les sites et paysages, faune et flore, milieu naturel et équilibre biologique, et le cas échéant, sur la commodité du voisinage ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
 - 4.2. les mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage ou pétitionnaire, pour supprimer, réduire, si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes et une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets,
 - 4.3. une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus,
 - 4.4. une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation,
5. un résumé non technique afin d'en faciliter la prise de connaissance par le public.

3. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Conformément à l'article R131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire se compose des pièces suivantes :

-Pièce n°01 : délibération du pétitionnaire

La délibération du Conseil Municipal :

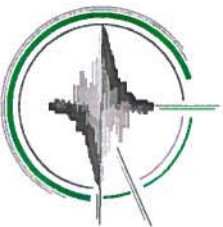
- charge le maire de recourir à la procédure d'expropriation et sollicite l'ouverture de l'enquête parcellaire (il s'agit de la même que celle sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'opération)
- mentionne l'objet de l'opération.

-Pièce n°02 : plan parcellaire des terrains et bâtiments

Il doit indiquer l'ensemble des terrains concernés par l'opération (parcelles déjà acquises et parcelles à acquérir) : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux.

-Pièce n°03 : état parcellaire

Il s'agit de la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. Il peut se présenter par exemple sous forme de tableau indiquant : la section et le numéro de la parcelle, l'adresse, l'identité des propriétaires, la nature du terrain, la superficie totale de la parcelle en m², la superficie à acquérir (m²) et la superficie restante (m²).



DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE



COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE
Hôtel de Ville - BP 282
12 402 SAINT-AFFRIQUE
☎ : 05.65.98.29.00

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE



DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PIÈCE N°08 : ÉTUDE D'IMPACT

BORDEREAU DES PIÈCES

- Pièce n°01 : Présentation du projet
- Pièce n°02 : État initial du site et de son environnement
- Pièce n°03 : Justification du bien-fondé du projet
- Pièce n°04 : Document d'incidences
- Pièce n°05 : Résumé non technique

D 4061
Juillet 2015

Permanence (chaque jeudi matin) :
Avenue Pierre Sémard
12 150 Séverac Le Château
☎ : 05.65.47.75.05
☎ : 05.65.47.75.05

Document n°1

Présentation du Projet

1. LA COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

La Commune de SAINT-AFFRIQUE est située dans la partie Sud du département de l'AVEYRON. C'est une commune rurale vaste qui s'étend sur 11 096 hectares.

Localisation de la Commune de SAINT-AFFRIQUE

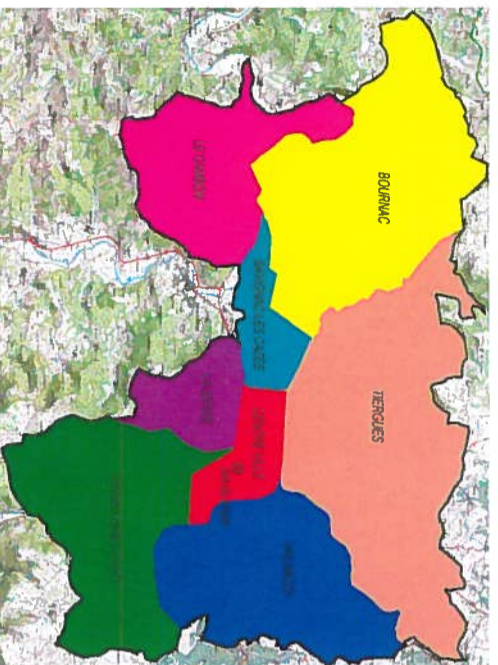


La commune comprend 7 secteurs géographiques correspondant aux principaux villages et hameaux : TIERGUES, VAILHAUZY, VENDELOVES, LA SERRE, SAVIGNAC, LE CAMBON, BOURNAC et 1 secteur correspondant au centre-ville de SAINT-AFFRIQUE.

La ville de SAINT-AFFRIQUE comprend également deux quartiers périphériques LES CAZES et COUAT en lien étroit avec les villages de SAVIGNAC et de VENDELOVES.

Le projet d'aménagement de l'îlot BOREL-GARE se situe dans le centre-ville de SAINT-AFFRIQUE.

Les différents secteurs géographiques de la Commune de SAINT-AFFRIQUE



2. LA VILLE DE SAINT-AFFRIQUE ET LE QUARTIER DE LA GARE

Le quartier de la Gare voit son origine dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle.

Bref historique de la ville de SAINT-AFFRIQUE

XIV^{ème} siècle : Construction du pont vieux. La ville est entourée de murailles qui résisteront aux attaques anglaises du XIV^{ème} siècle.

XV^{ème} siècle : Ethique de la tolérance de la ville : Le 14 septembre 1572 au lendemain de la Saint-Barthélemy, les habitants de Saint-Affrique informés des massacres à Paris, refusant la violence, scellent entre eux un pacte urbain de tolérance afin de préserver leur coexistence pacifique dans un même concept de bien commun et de l'intérêt général.

XVI^{ème} siècle : En 1628, contre la politique de Richelieu, la population à majorité protestante utilise les remparts pour résister aux troupes royales du Prince de Condé et du Duc d'Epemon. Femmes et filles de la ville s'illustrent dans la bataille et les assaillants sont contraints de lever le siège. Après la reddition de La Rochelle et le traité d'Alès en 1629 toutes les places de sûreté doivent être supprimées. Progressivement dès 1632, les remparts de Saint-Affrique sont démantelés et définitivement démolis en 1655 (Deux tours subsistent de cette époque).

XVII^{ème} siècle : Pendant la Révolution Française, la ville prend le nom de « Montagne sur Sorgues ». Le décret du 22 décembre 1795 supprime ce nom et redonne à la ville l'appellation « Saint-Affrique ».

XVIII^{ème} siècle : La ville rurale est manufacturière (industrie textile et cuir), chef lieu de district, de canton et commune, elle devient après la Révolution Française siège de Sous-préfecture et le reste jusqu'en 1926.

XIX^{ème} siècle : Construction du nouveau temple protestant en 1806. Ce siècle est marqué par une épidémie de choléra qui sévit sur la ville en 1854. Les vierges voivtes placées sur les façades des maisons et visibles encore actuellement, attestent du drame provoqué par l'épidémie. Le nouveau cimetière est créé (172 victimes de l'épidémie) grâce au don du notaire protestant Peyre-Cadlars.

La seconde moitié du XIX^{ème} siècle voit se dessiner le Saint-Affrique moderne : la ville est assainie (quais lavoirs, bornes-fontaines, construction de canaux d'irrigation), désenclavée (construction du pont du Centenaire), embellie (création du jardin public, construction du collège Saint Gabriel, du palais de Justice, de l'Hôtel de Ville et de l'église). Elle s'étend de part et d'autre de la rivière Sorgues. Afin de commémorer le centenaire de la Révolution Française, la statue de la liberté, oeuvre de Bartoldi (réplique de celle de New York), est installée sur la place de la Liberté au coeur de la ville (elle fut enlevée au printemps 1942 par l'Etat Français-Vichy). Le train dessert Saint-Affrique via Beziers-Neussargues-Paris en 1874. L'essor démographique est confirmé par le recensement de 1886.

Début du XX^{ème} siècle : Les tanneries et l'industrie drapière cessent de fonctionner. L'électricité fait son apparition. La production laitière pour la fabrication du Roquefort devient le principal atout économique. La guerre de 1914-18 contribue à déstabiliser la société Saint-Affricaine : Mortalité de guerre et dénatalité, abandon rural sont autant de facteurs qui vont bouleverser la démographie et donc la vie économique et sociale. Le Général de Castelnau, enfant de Saint-Affrique s'est illustré pendant le conflit en tant que commandant de la 11^{ème} Armée (Nancy). Depuis la seconde guerre mondiale, Saint-Affrique recherche un deuxième souffle en développant les services, le secteur éducatif (création du lycée Jean Jaurès, du LEPA, de l'école de Musique) et le tourisme (embellissement de la ville, animation...). Aujourd'hui ce bourg-centre s'impose aussi comme un vrai pôle agro-alimentaire et commercial.

3. LE SITE DU PROJET DE REQUALIFICATION : L'ILLOT BOREL-GARE

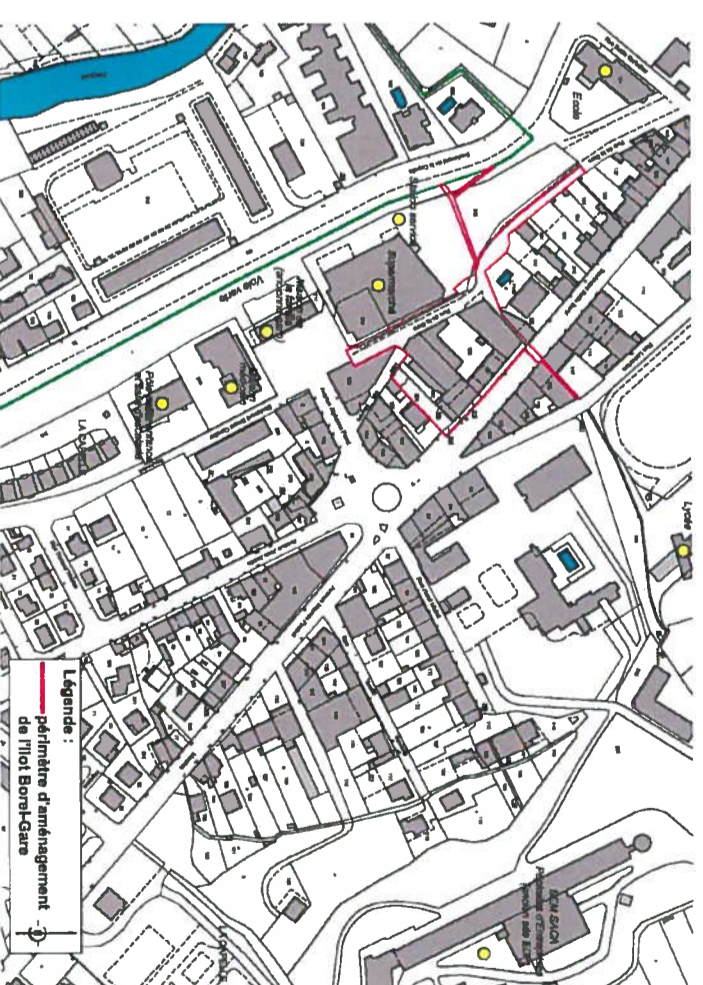
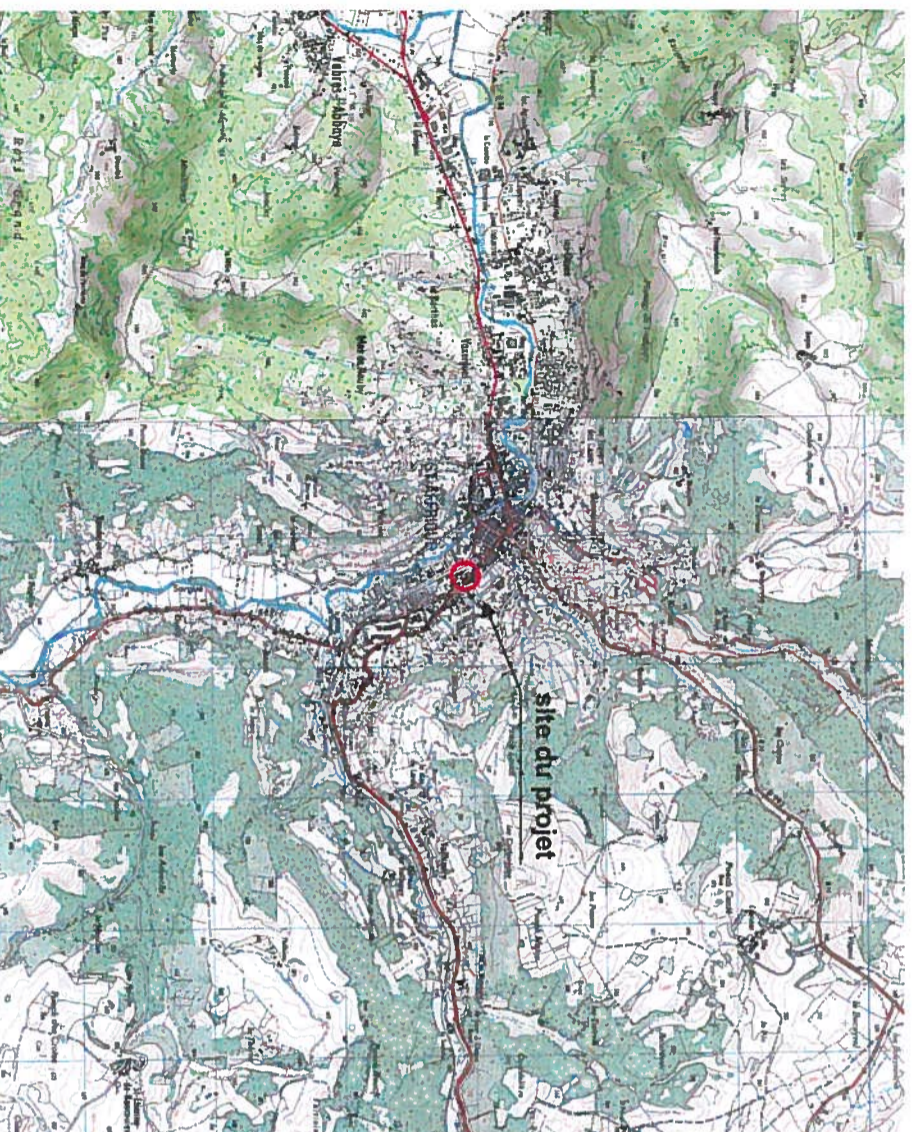
Depuis 2001, la Commune de SAINT-AFFRIQUE a engagé la requalification du Plateau de la Gare, et a permis de nombreuses réalisations : le pôle « petite enfance », la création de la maison médicale, la construction d'un supermarché avec un ensemble de petits commerces et de services de proximité, la création de 45 logements, la requalification de l'ancien site EDF, l'aménagement de la voie verte en lieu et place de la voie ferrée. En 2015, cette requalification se poursuit avec la création d'une salle d'escalade par la Communauté de Communes du Saint-Affricain.

A ce jour, l'îlot Borel-Gare, et plus précisément l'ensemble immobilier situé entre le boulevard Emile Borel et la rue de la Gare, à l'entrée Est de la ville, composé de bâtiments vieillissants et délaissés, sur une superficie d'environ 3 400 m², dénote au sein d'un quartier en pleine restructuration.

Par ailleurs la desserte du quartier est problématique. Le transit sur la rue de la Gare n'est pas aisé et est peu lisible. Une partie de la rue est en double sens et une partie est en sens unique, ce qui implique qu'une partie du flux de circulation emprunte le parking privé du supermarché. Les liaisons piétonnes et cycles sont discontinues et également peu lisibles.

La Commune de SAINT-AFFRIQUE souhaite désormais terminer la requalification du quartier de la Gare avec l'aménagement de l'îlot Borel-Gare.

Situation du projet sur fond IGN (source IGN : GéoFondier)



Situation cadastrale du projet (source : cadastre.gouv.fr)

Plus précisément, cet îlot se situe entre le boulevard Emile Borel et le boulevard de la Capelle. Il se compose des parcelles cadastrées répertoriées dans le tableau ci-dessous.

État parcellaire du projet au mois de juillet 2015. (source : Serveur Professionnel de Données Cadastres)

Section	Numéro	Propriétaire	Superficie cadastrale	Superficie dans le périmètre de DUP
BR	129	Copropriétaires : Commune de SAINT-AFFRIQUE : lots n°1, 7, 9 – Prêt aux associations : Las Cardabelas, Gymnastique Volontaire, Jardins ouvriers, Vélo Sport, Vélo Tourisme, Moto Club, Chevaliers de la Gaule, Saint-Affrique Dynamisme, Les Doigts d'Or) M. Francis SENEGAS : lots n°2, 6, 8 SCI Régionale Aveyronnaise : lots n°3, 4, 5, 10, 11, 12, 13 Le syndicat de copropriété regroupant l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble (en charge de la gestion et de la conservation des parties communes)	1 845 m ²	1 845 m ²
		Commune de SAINT-AFFRIQUE Prêt à l'association Epicerie solidaire	72 m ²	72 m ²
		Commune de SAINT-AFFRIQUE Prêt à l'association PolySons	137 m ²	137 m ²
		Commune de SAINT-AFFRIQUE (non bâti) et vacant	355 m ²	355 m ²
		Commune de SAINT-AFFRIQUE Prêt à l'association PolySons	942 m ²	942 m ²
		Commune de SAINT-AFFRIQUE (non bâti) et vacant	34 m ²	34 m ²
BT	246	Copropriétaires : Sociétés immobilières : PHILCHRYSS – UNAL - LE GECKO SLIBAL IMMOBILIER et Mme Jessica COSTES Le syndicat de copropriété regroupant l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble (en charge de la gestion et de la conservation des parties communes)	6 563 m ²	250 m ²

Précisons toutefois que les locaux communaux sont mis à disposition d'associations à titre gratuit. Les contrats établis entre les différents protagonistes sont renouvelables tacitement et résiliables à tout moment.

Document n°2

Etat initial du site et de son environnement

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	p.7
1.1 - CARACTÉRISTIQUES DE LA TOPOGRAPHIE	p.7
1.2 - ÉLÉMENTS DE CLIMATOLOGIE	p.7
1.2.1 - PLUVIOMETRIE ET TEMPÉRATURE MOYENNES	p.7
1.2.2 - PLUVIOMETRIE CARACTÉRISTIQUE	p.7
1.2.3 - ÉVAPOTRANSPIRATION POTENTIELLE	p.8
1.2.4 - BILAN HYDRIQUE	p.8
1.2.5 - LES VENTS	p.8
1.3 - CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE	p.9
1.3.1 - GÉOLOGIE	p.9
1.3.2 - HYDROGÉOLOGIE ET RESSOURCE EN EAUX SOUTERRAINES	p.9
1.4 - MOUVEMENT DES SOLS	p.10
1.5 - QUALITÉ DE L'AIR	p.10
1.6 - QUALITÉ DES SOLS ET DES EAUX SOUTERRAINES	p.11
1.7 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE ET QUALITÉ DES EAUX SUPERFICIELLES	p.12
1.7.1 - LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DE LA VILLE ET LA RIVIÈRE SORGUE	p.12
1.7.2 - LES CRUES DE LA RIVIÈRE SORGUE	p.12
1.7.3 - LA QUALITÉ DE LA RIVIÈRE SORGUE	p.13
1.8 - PATRIMOINE NATUREL	p.13
1.8.1 - LE PARC NATUREL RÉGIONAL DES GRANDS CAUSSES	p.13
1.8.2 - ESPACES NATURELS REMARQUABLES : ZNIEFF, NATURA 2000	p.14
1.8.3 - FAUNE ET FLORE LOCALES	p.15
1.9 - PATRIMOINE PAYSAGER	p.15
1.9.1 - SITES PAYSAGERS REMARQUABLES	p.15
1.9.2 - ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE A REQUALIFIER	p.15
2. CONTEXTE URBAIN	p.18
2.1 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE	p.18
2.1.1 - MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS	p.18
2.1.2 - SITES ARCHÉOLOGIQUES	p.18
2.2 - HISTORIQUE ET COMPOSITION DU QUARTIER DE LA GARE	p.19
2.2.1 - HISTORIQUE SOMMAIRE DU QUARTIER DE LA GARE	p.19
2.2.2 - 2007 : NAISSANCE D'UN NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE	p.19
2.3 - OCCUPATIONS DU QUARTIER DE LA GARE	p.20
2.3.1 - DESCRIPTION DU BÂTI	p.20
2.3.2 - DESCRIPTION DU NON BÂTI	p.22
3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	p.23
3.1 - DÉMOGRAPHIE	p.23
3.1.1 - STRUCTURE ET COMPOSITION DÉMOGRAPHIQUE	p.23
3.1.2 - DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	p.23
3.1.3 - SYNTHÈSE ET ENJEUX A L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE	p.23
3.2 - ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	p.24
3.2.1 - LA PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE	p.24
3.2.2 - LE PARC SOCIAL : LES GRANDS LOGEMENTS SUR-REPRÉSENTÉS	p.24
3.2.3 - MARCHÉ IMMOBILIER : OFFRE ET DEMANDE SUR SAINT-AFFRIQUE	p.24
3.2.4 - SYNTHÈSE ET ENJEUX	p.24
3.3 - POPULATION ACTIVE	p.25
3.3.1 - L'EMPLOI	p.25
3.3.2 - APPRÉCIATION VARIABLE DE L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU BASSIN SAINT-AFFRICAIN	p.25
3.4 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	p.26
3.4.1 - EMPLOI ET ÉTABLISSEMENTS TOUTS SECTEURS CONFONDUS	p.26
3.4.2 - UNE IMPORTANTE ACTIVITÉ COMMERCIALE SUR SAINT-AFFRIQUE	p.26
3.4.3 - UNE CRÉATION D'ÉTABLISSEMENTS DEDIES AUX SERVICES	p.26
3.4.4 - CARACTÉRISTIQUES DU COMMERCE DE L'AGGLOMÉRATION SAINT-AFFRICAINNE	p.26
3.4.5 - L'ARTISANAT	p.28
3.4.6 - L'INDUSTRIE	p.29
3.4.7 - LE TOURISME	p.29
3.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	p.30
3.5.1 - LE RÉSEAU DE TRANSPORT DE LA COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE	p.30
3.5.2 - LES DÉPLACEMENTS SUR L'AGGLOMÉRATION SAINT-AFFRICAINNE	p.30
3.5.3 - LES DÉPLACEMENTS AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE DU PROJET	p.31
3.5.4 - LE STATIONNEMENT	p.32
3.6 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	p.33
3.6.1 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES	p.33
3.6.2 - COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS	p.34
3.6.3 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE	p.34
3.6.4 - SÉCURITÉ INCENDIE	p.35
3.6.5 - ASSAINISSEMENT	p.36
3.6.6 - TÉLÉCOMMUNICATION ET ALIMENTATION EN ÉNERGIE ÉLECTRIQUE	p.36
3.7 - OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT RÉCENTES (DEPUIS 2004) OU EN COURS	p.37
4. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	p.39
4.1 - LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	p.39
4.1.1 - ZONAGE DU PLU	p.39
4.1.2 - EMPLACEMENT RÉSERVÉ	p.39
4.1.3 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	p.40
4.2 - LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI)	p.40

1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

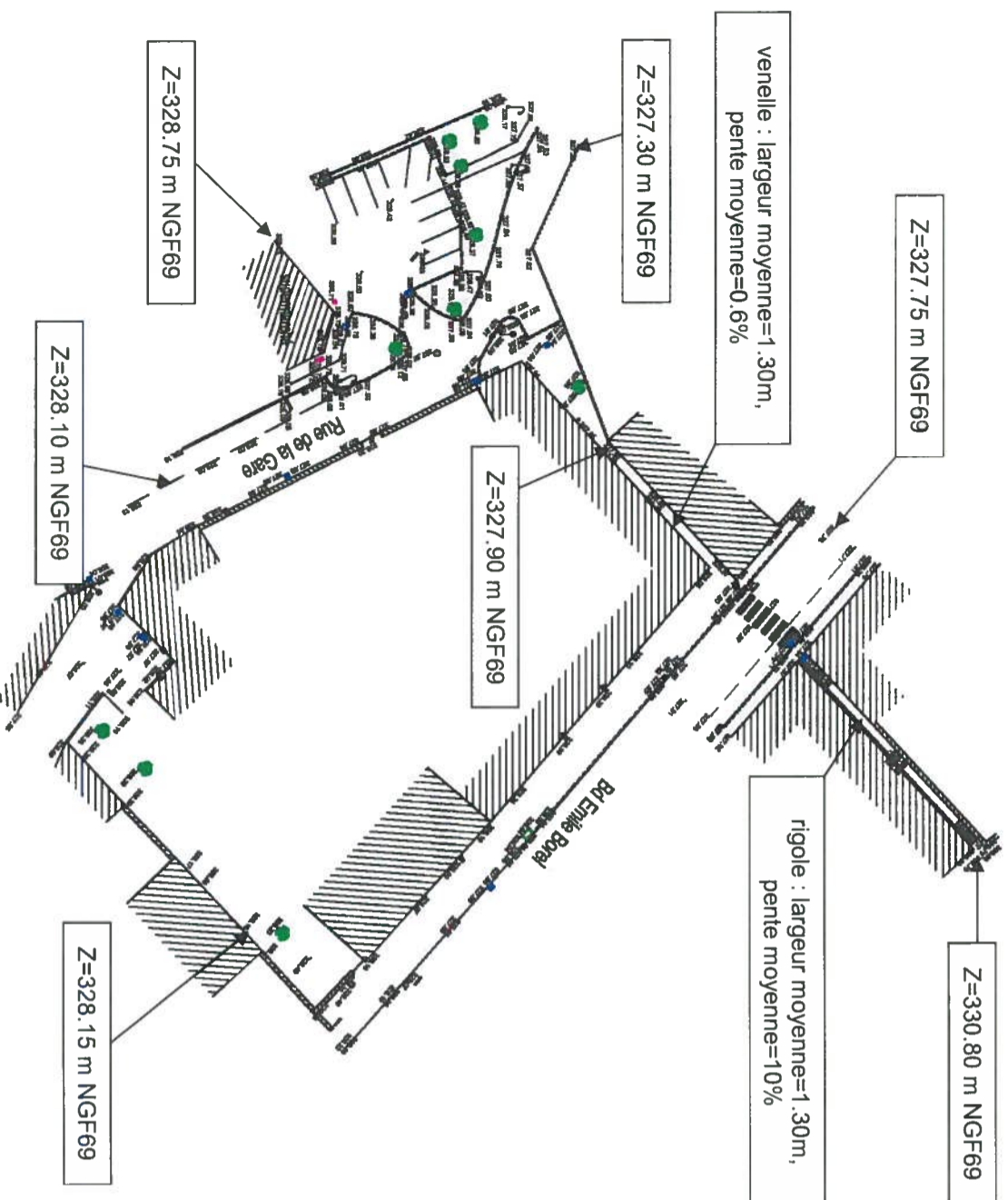
1.1 - CARACTÉRISTIQUES DE LA TOPOGRAPHIE

La ville de SAINT-AFFRIQUE s'est développée de façon linéaire, le long de la Sorgues. La rivière et ses affluents ont découpés 7 collines : des Anglais, de la Quille, de la Fous, de la Serre, des Cazes, de Nougayrolle et du Rocher de Caylus.

L'urbanisation s'est développée dans la plaine alluviale de la Sorgues et s'est étendue sur les versants alentours.

L'altimétrie du centre-ville varie entre 315 et 400 mètres NGF69 (dénivelé de 85 mètres). L'îlot Borel-Gare à requalifier se situe à une cote altimétrique voisine de 328 mètres NGF69. La rigole reliant le boulevard E. Borel à la rue Lamartine présente une pente importante de l'ordre de 10%, avec un dénivelé d'environ 3,00 mètres. Les autres voies sont relativement planes (pentes inférieures à 1%).

Extrait du plan topographique réalisé sur l'îlot Borel-Gare



La topographie ne présente pas de contrainte particulière pour le projet d'aménagement.

1.2 - ÉLÉMENTS DE CLIMATOLOGIE

La région Sud des GRANDS CAUSSES à laquelle appartient la Commune de SAINT-AFFRIQUE bénéficie d'un climat sub-méditerranéen dont un des éléments majeurs est une pluviométrie globalement modérée (760 mm de précipitations moyennes annuelles) mais concentrée sur un nombre relativement réduit de jours.

Toutefois, le climat local est soumis à trois influences : atlantique, avec une pluviométrie annuelle importante ; continentale, due à l'éloignement de la côte et à l'altitude non négligeable du secteur, occasionnant des écarts thermiques relativement importants ; et méditerranéenne avec une pluviométrie faible en été malgré une pluviométrie annuelle modérée et des périodes de crues importantes en automne voir au printemps.

Notons que le climat local peut connaître des épisodes de chaleur, de pluie ou de chute de neige extrêmes. En 2003, l'été caniculaire a été caractérisé par des températures dépassant régulièrement 30°C. Le 28 janvier 2006, des chutes de neige exceptionnelles génèrent une hauteur moyenne de neige de 70 cm dans les rues de SAINT-AFFRIQUE.

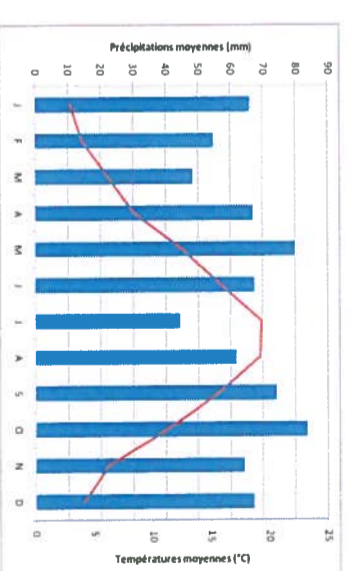
Les caractéristiques climatiques de SAINT-AFFRIQUE ont été recueillies auprès de la station météorologique de MILLAU-SOULOBRES, située à une altitude de 715 m NGF.

1.2.1 - PLUVIOMETRIE ET TEMPERATURE MOYENNES

Sur la période de mesures disponibles 1971-2000, le mois le plus sec est Juillet (été), et le mois le plus arrosé est Octobre (automne). La pluviométrie moyenne interannuelle est de 778.5 mm. Les mois les plus chauds sont Juillet et Août (été), et le mois le plus froid est Janvier (hiver). La moyenne annuelle s'établit autour de 10.5°C. L'amplitude thermique annuelle est de 16.3°C.

		Précipitations (P) et températures moyennes (période 1971-2000)												
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Cumul
Mois		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Cumul
Précipitations (mm)		66.0	54.9	48.5	67.1	79.8	67.3	44.2	61.5	74.1	83.6	64.3	67.2	778.5
Températures (°C)		3.0	4.0	6.2	8.4	12.5	15.9	19.3	19.2	15.7	11.3	6.3	4.2	10.5

Diagramme ombrothermique (période 1971-2000)



1.2.2 - PLUVIOMETRIE CARACTERISTIQUE

Les pluies les plus fortes observées sur les dernières années sont celles du 26 septembre 1992 (115 mm correspondant à une pluie de retour de 50 ans), et du 04 novembre 1994 (71 mm correspondant à une période de retour de 5 ans).

Précipitations journalières caractéristiques (période 1971-2000)

Période de retour	2 ans	5 ans	10 ans	25 ans	50 ans	100 ans
Précipitations (mm)	49 mm	70 mm	84 mm	101 mm	114 mm	126 mm

1.2.3 - ÉVAPOTRANSPIRATION POTENTIELLE

Evapotranspiration potentielle moyenne (ETP) (période 1971-2000)

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Cumul
ETP (mm)	16.7	32.5	70.7	94.7	130.3	149.6	176.0	149.5	89.6	46.9	20.6	16.2	993.3

Sur cette période, l'évapotranspiration potentielle totale annuelle est de 993.3 mm.

1.2.4 - BILAN HYDRIQUE

Le bilan hydrique est la différence entre la pluviométrie (P) et l'évapotranspiration (ETP) en mm. Ce bilan représente les précipitations efficaces (PE).

Bilan hydrique (période 1971-2000)

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total
Bilan hydrique (mm)	49.3	22.4	-22.2	-27.6	-50.5	-82.3	-131.8	-88.0	-15.5	36.7	43.7	51.0	-214.8

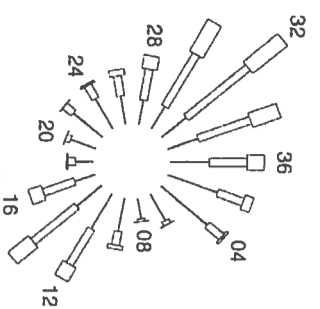
Sur cette période, les précipitations efficaces (PE=P-ETP) apparaissent positives en automne et hiver puis négatives dès le printemps jusqu'à la fin de l'été. La région connaît un déficit hydrique sévère en Juillet et Août (été).

1.2.5 - LES VENTS

Fréquence des vents (période 1998-2007)

Direction des vents	Vitesse											
	5-16 km/h	16-29 km/h	>29 km/h	Total								
Nord-Ouest (28 à 36)	12.9%	18.8%	9.9%	41.6%								
Sud-Est (12 à 16)	7.0%	9.7%	3.7%	20.4%								
Autres directions cumulées	19.5%	5.8%	1.0%	26.3%								
Total	39.4%	34.3%	14.6%	88.3%								
Vents inférieurs à 5 km/h				11.7%								

Rose des vents (période 1998-2007)



La force des vents est globalement faible à moyenne avec 85.4% des vitesses inférieures à 29 km/h. Les vents de Nord-Ouest sont dominants, et forts dans 10% des cas.

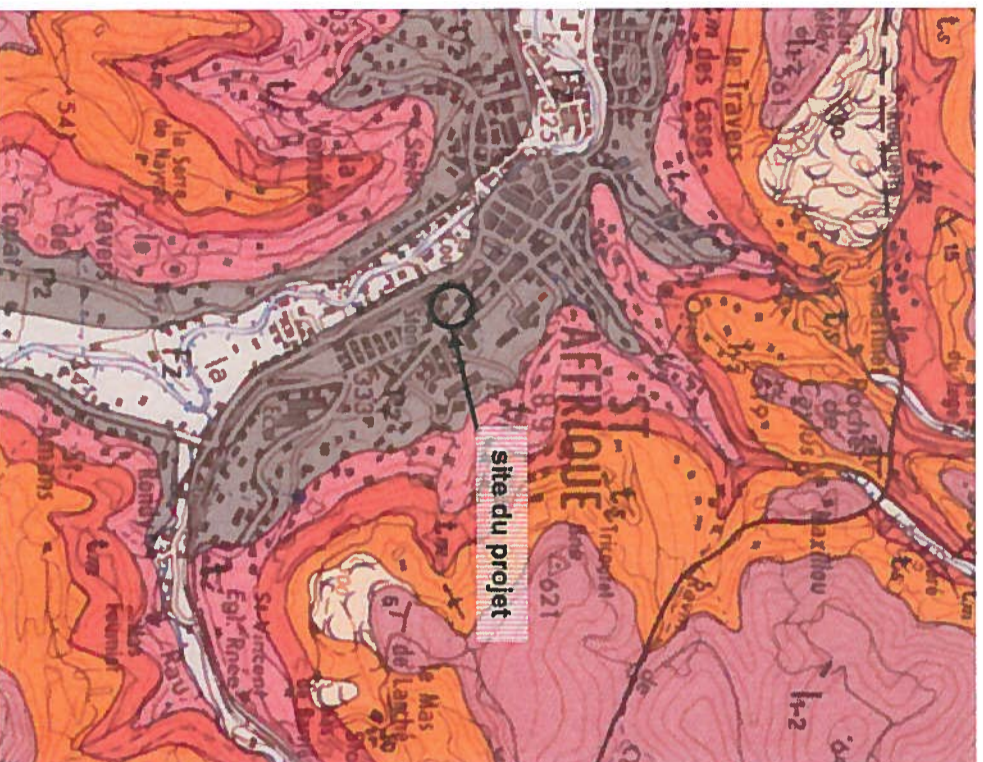
Le climat local tempéré ne présente pas de contrainte particulière pour le projet. Soulignons toutefois que les phénomènes climatiques exceptionnels mais pas uniques devront être pris en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement.

1.3 - CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

1.3.1 - GÉOLOGIE

Le site du projet repose sur des terrains sédimentaires de pélites rouges à intercalations gréseuses.

Extrait de la carte géologique du BRGM au 1/50 000^{ème}
(source : carte n°935 de Milliau du Bureau des Recherches Géologiques et Minières)



Légende :

Fz : Alluvions récentes (Cénozoïque-Quaternaire)

Elles sont principalement développées le long des vallées du Tarn et du Dourdou et des vallées secondaires, et essentiellement sous la forme de cailloutis calcaires, plus rarement de sédiments fins.

t₁ : Marnes et grès de base (Trias inférieur)

Les couches rapportées au Trias inférieur reposent en discordance faible sur le Saxonien. Épaissees de 104 m, elles débutent par un conglomérat de base à galets de quartz et rares galets de quartzite, en bancs épais totalisant 35 m, et se continuent par 45 m d'alternances de grès plus ou moins ferrugineux et de marnes vertes ou rouges et par 24 m de marnes barloées, ocre, vertes et rouges, finement stratifiées. Près de Saint-Affrique l'épaisseur se réduit à 70 mètres.

t₂ : Pélites lie-de-vin (Saxonien)

Le Saxonien se présente sous son faciès classique de pélites rouges à intercalations gréseuses plus ou moins conglomératiques brun-rouge (ruffes et rougiers). Concordant sur l'Autunien, son épaisseur est de l'ordre de plusieurs kilomètres dans le bassin de Saint-Affrique.

1.3.2 - HYDROGÉOLOGIE ET RESSOURCE EN EAUX SOUTERRAINES

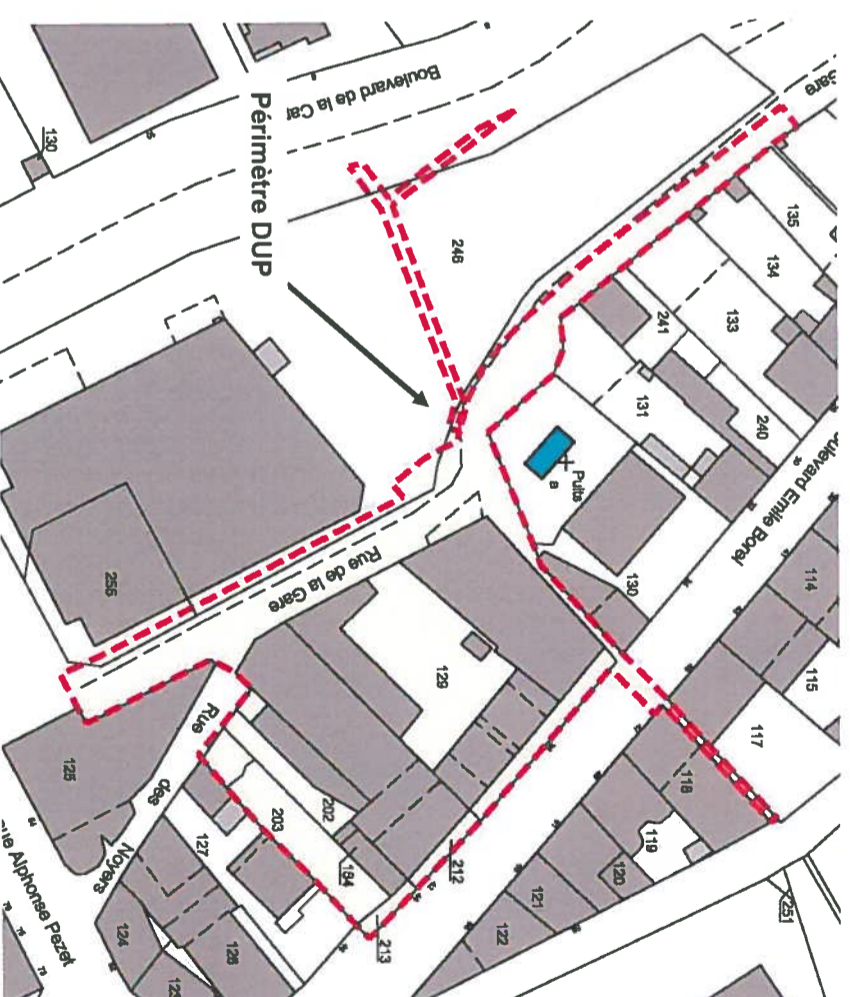
Deux types d'aquifères présentant des potentialités de ressource en eau peuvent être distingués localement :

-L'aquifère des alluvions des plaines du Dourdou et de la Sorque qui n'offre que de faibles ressources du fait de l'étroitesse des vallées qui limite les extensions latérales de la nappe alluviale. Des puits peu profonds y sont cependant creusés, qui permettent l'arrosage et l'irrigation des jardins ; certains figurent sur le plan cadastral du quartier DE LA GARE.

-L'aquifère calcaire du Jurassique présente par contre des possibilités de ressources beaucoup plus diversifiées en raison de son extension importante et de son hétérogénéité lithologique. Deux réservoirs peuvent être distingués : le premier constitué par les calcaires du Dogger, qui reposent sur les marnes imperméables du Toarcien, le second formé par les calcaires du Lias, avec à la base les argiles et marnes du Trias.

Notons que l'eau distribuée pour la consommation humaine de l'agglomération saint-affricaine est d'origine souterraine. Elle provient notamment des captages de CERE (source), de la DRAGONNIERE et de la SERRE (sources), ou des forages de VENDELOVES (nappe phréatique de la Sorque).

Situation d'un puits cadastré à proximité du site à requalifier



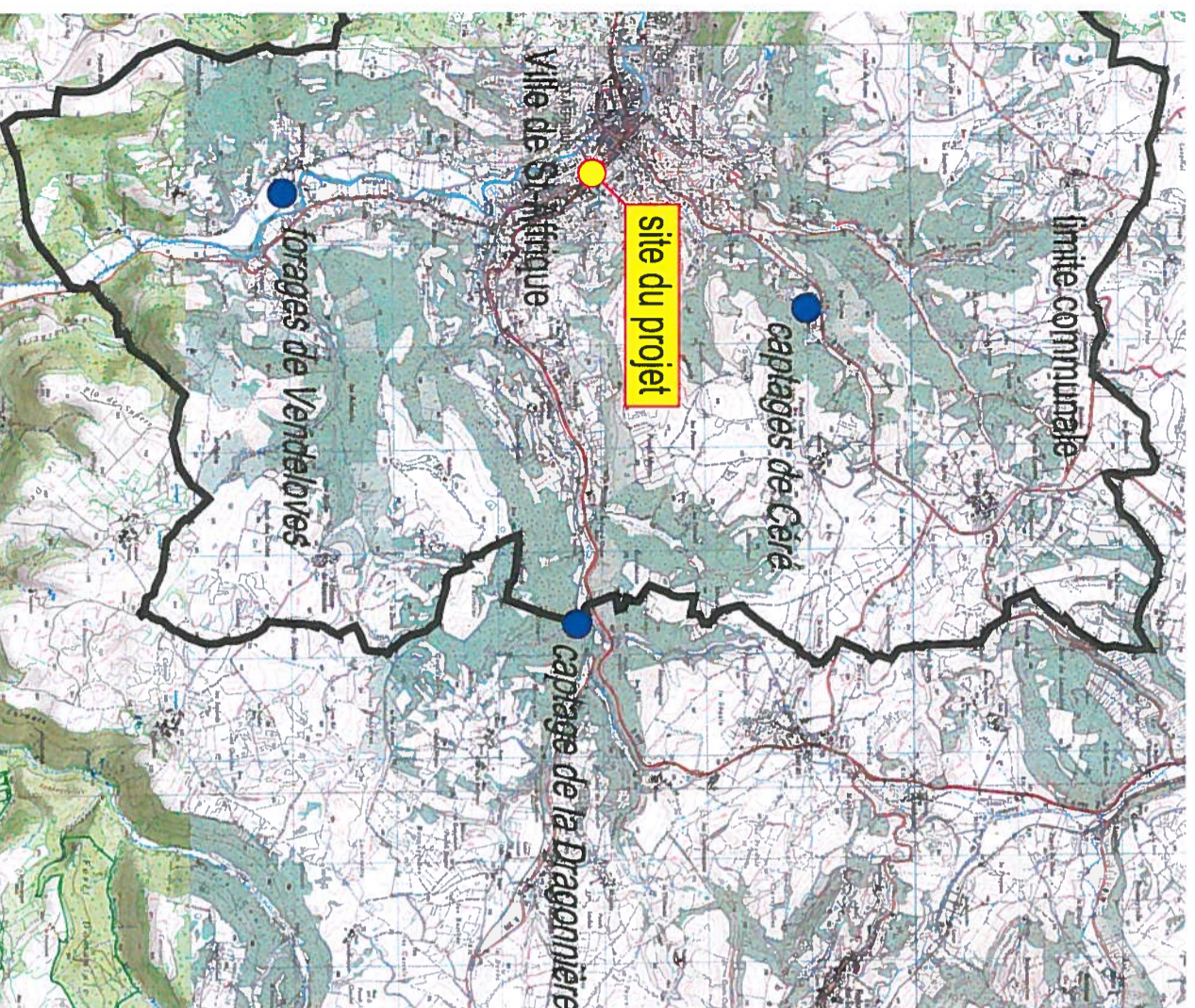
Une étude géotechnique (mission G1) a été réalisée par le Bureau d'Etudes I-TERRA en juillet 2015 sur l'emprise du projet. Cette étude présente les conclusions suivantes :

-Le niveau de la nappe d'eaux souterraines a été mesuré à - 5 mètres/TN en juillet 2015. Un suivi piézométrique devra être effectué pour s'assurer de cette situation dans le cadre des études ultérieures.

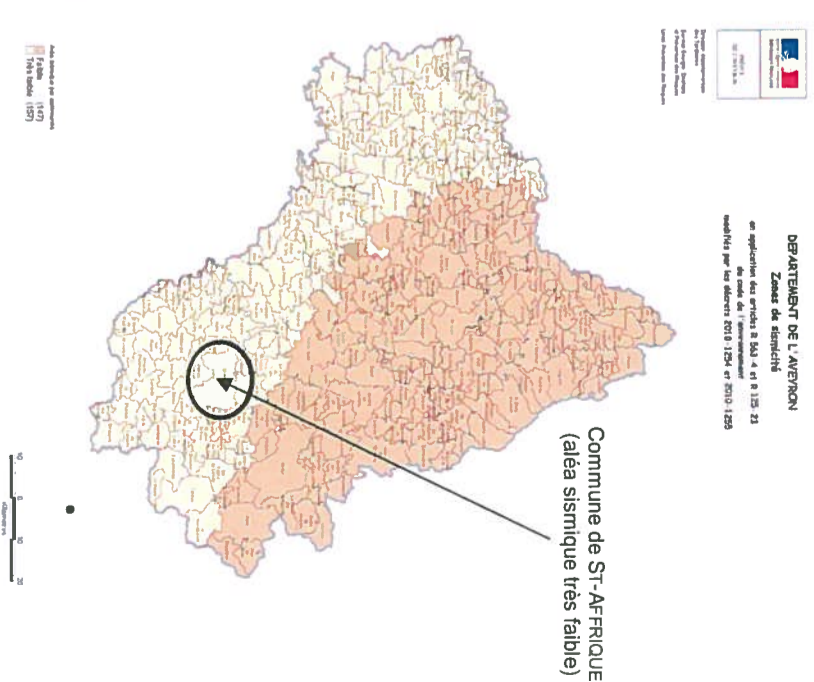
-Les terrassements se feront au sein de matériaux peu compacts, type argile graveleuso-sableuse, ce qui permettra de ne pas nécessiter l'emploi de brise-roche en milieu urbain dense.

Le contexte géologique et hydrogéologique ne présente pas de contrainte particulière à la requalification de l'îlot Borel-Gare et de l'ensemble immobilier. Le projet est situé en dehors des périmètres de protection des captages exploités pour l'alimentation en eau potable. La nappe d'eaux souterraines de la Sorque est relativement profonde.

Localisation des captages pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération saint-africaine



Extrait du zonage de sismicité de l'Aveyron



1.4 - MOUVEMENT DES SOLS

La Commune de SAINT-AFFRIQUE n'est pas soumise aux prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques naturels liés aux mouvements de terrain, comprenant les glissements de terrains et les chutes de blocs (PPRmt).

Notons que des mouvements de terrain ont pu être identifiés sur plusieurs secteurs de la Commune :

- au Nord du hameau de Bournac
- sur les coteaux des Cazes
- à Vaxergues (à hauteur de la gendarmerie)
- sur le secteur du rocher de Caylus
- sur le secteur du Travers du Couat

Faute de données suffisantes, ces secteurs ne font pas l'objet de prescriptions particulières, mais sont identifiés au Plan Local d'Urbanisme par un périmètre indicatif attirant l'attention sur le risque de mouvements de terrain. Ce risque ne doit pas être négligé puisqu'en 1996, un mouvement de terrain sur la Commune a pu être déclaré comme catastrophe naturelle.

La Commune de SAINT-AFFRIQUE se trouve en zone d'aléa sismique très faible (zone 1), en application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, et du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Le site du projet n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.

1.5 - QUALITÉ DE L'AIR

La reconnaissance du terrain ne révèle pas de source notable de dégradation de la qualité de l'air sur le quartier de la Gare.

Soulignons cependant que la localisation de l'ensemble immobilier à requalifier en centre urbain, contribue à l'affecter d'une pollution due au trafic routier présent sur les axes qui entourent le site (giratoire, boulevard Emile Borel, rue de la Gare, rue des Noyers).

Le site du projet ne présente pas de source notable de dégradation de l'air.

1.6 - QUALITÉ DES SOLS ET DES EAUX SOUTERRAINES

Les ensembles immobiliers situés sur les parcelles BR129 et BR212 étaient autrefois occupés en partie par des activités telles que garage, poste à essence, atelier de mécanique, susceptibles d'avoir pollué le sol et le sous-sol via des stockages, des écoulements de substances chimiques polluantes : graisses, huiles, essences,...

En mars 2011, un état des lieux a été réalisé sur les parcelles appartenant à la Commune de SAINT-AFFRIQUE et correspondant à l'ancienne station essence située sur les parcelles BR213, BR212, BR203 et BR202.

Ancienne cuve de stockage située à l'intérieur du

Bâtiment Arrière : (Zone 1)

Cuve vide de tout carburant depuis les années 1970



1 Cuve de 20 ou 25.000 Litres en 5 Compartiments



Ancien système de pompage des cuves

Anciennes cuves de stockage situées à l'extérieur du

Bâtiment sur la rue des Noyers : (Zone 2)

Cuve vide de tout carburant depuis les années 1970

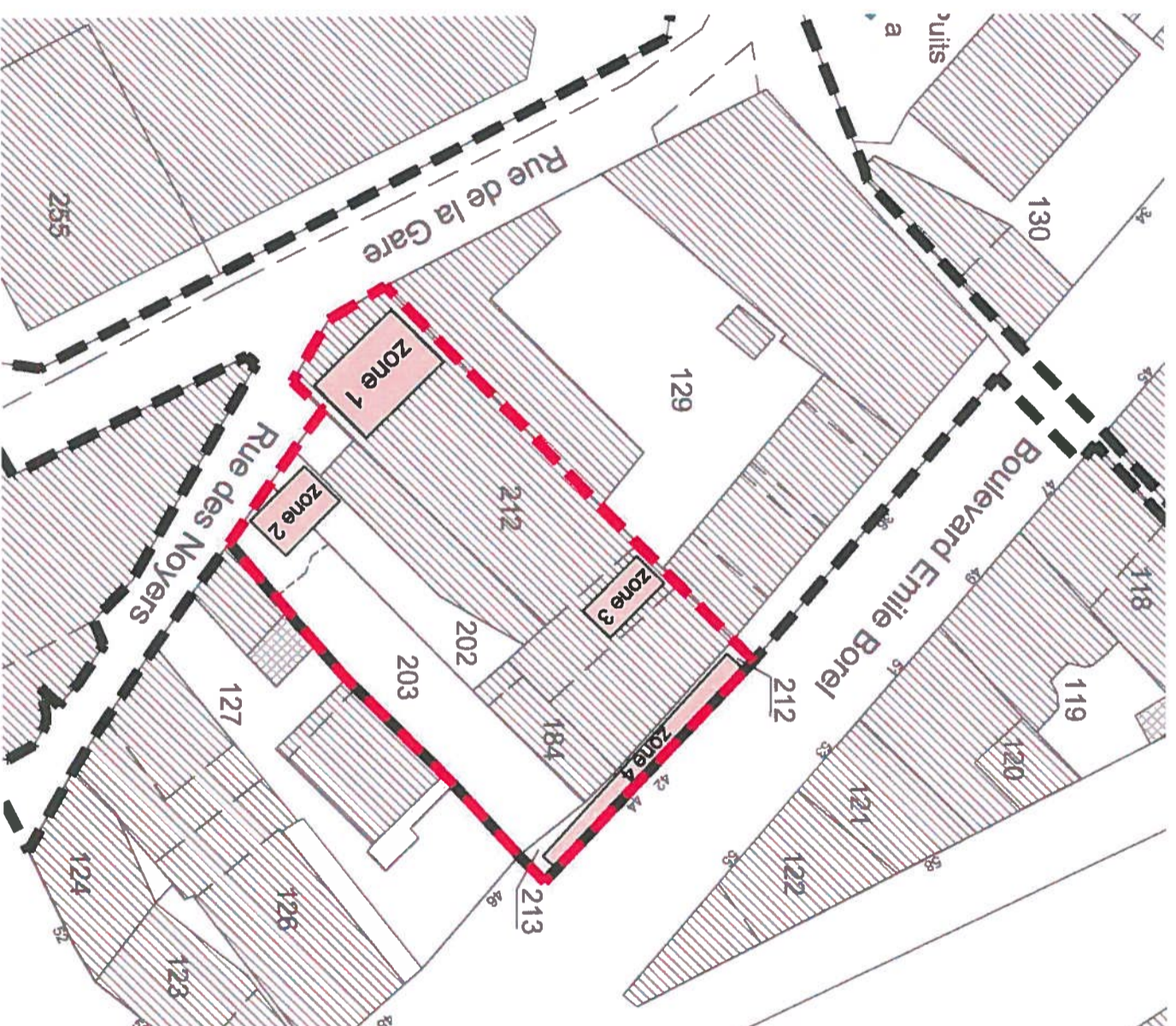


2 Cuves :
1 de 10.000 Litres
1 de 15.000 Litres



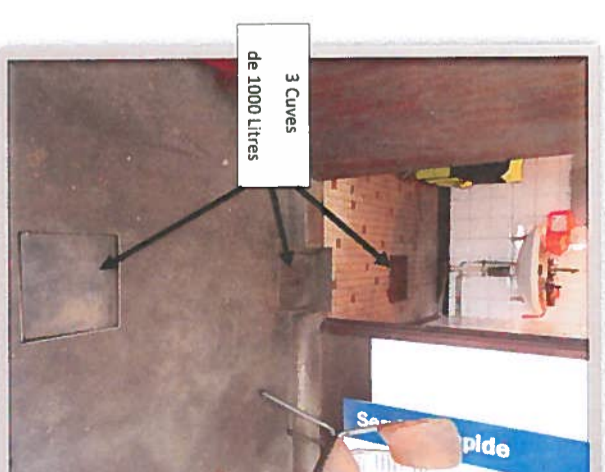
Trappes d'accès des 2 Cuves

Plan de masse de l'ancienne station



Anciennes cuves de fioul situées à l'intérieur du bureau du Garage (Chauffare): (Zone 3)

Cuves vides de tout combustible



3 Cuves de 1000 Litres

Station Service actuelle située sur l'avant du Garage

Boulevard Emile Borel : (Zone 4)

Cuves vides de tout carburant (Fonds de cuves et pompes en services)



2 Cuves :
1 de 10.000 Litres
1 de 2 x 5.000 Litres



1 de 2 x 5.000 Litres :
2 entrées (SP98 + Gasoil)



1 de 10.000 Litres :
1 entrée (SP95)

Sur les parcelles BR213, 212, 203 et 202, les cuves ont été vidées dans les années 1970. Sur la parcelle BR129, l'état des lieux n'est pas réalisé (parcelle privée). Il conviendra de tenir compte en phase conception et réalisation du projet d'aménagement, de la dépollution préalable des sols.

1.7 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE ET QUALITÉ DES EAUX SUPERFICIELLES

1.7.1 - LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DE LA VILLE ET LA RIVIÈRE SORGUE

La Ville de SAINT-AFFRIQUE est située le long de la SORGUE ; l'agglomération est également traversée par des affluents de la SORGUE, notamment les ruisseaux de VAXERGUE, de VERNIÈRE, de MONHARGUES, du MAXILLLOU et de VALHAUZY.

La SORGUE, rivière karstique, prend sa source dans le Causse du Larzac près de CORNUS via une importante résurgence, pour se jeter dans le DOURDOU de CAMARÈS à l'aval du village de VABRES L'ABBAYE, après un parcours de 46 km. Son bassin versant est difficilement mesurable compte tenu des caractères karstiques du haut bassin (superficie topographique du bassin versant : 273 km²).

La SORGUE est identifiée selon les références suivantes :

- code hydrographique : O35-0460
- code masse d'eau : FFRFR298 La SORGUE de sa source au confluent du DOURDOU

Le projet d'aménagement de l'ensemble immobilier BOREL-GARE est situé en rive droite de la SORGUE, à environ 250 mètres de la rivière. Pour cette raison, la SORGUE fait l'objet d'un développement spécifique.

1.7.2 - LES CRUES DE LA RIVIÈRE SORGUE

La SORGUE est une rivière soumise à un régime de type cévenol, c'est-à-dire soumise à de très abondantes précipitations que ni le sol, ni les rivières ne peuvent absorber, et qui se traduisent par des inondations ou des coulées torrentielles.

La plaine d'inondation de la SORGUE à l'amont de la confluence avec le DOURDOU est inscrite en contrebas de lambeaux de terrasses alluviales et de dépôts de versants. La largeur de la plaine inondable est variable : de 75 mètres à l'aval de VENDELOVES, à 400 mètres au niveau de la plaine des CAZES. La délimitation de la zone inondable est délicate (encadrant peu net), en particulier en secteurs urbanisés, ou au niveau des affluents secondaires.

Les enjeux dans cette plaine sont importants, car l'agglomération de SAINT-AFFRIQUE barre la vallée, et de nombreux aménagements sont implantés dans la plaine inondable de la SORGUE, mais aussi dans les vallons connexes. Ces vallons représentent un risque fort d'une part à cause des caractères torrentiels et aléatoires de leurs crues, et d'autre part car les enjeux soumis à l'aléa sont souvent des résidences individuelles ou collectives bâties au plus près du drain.

Le régime hydrologique de la SORGUE est de type pluvio-thermal avec correspondance entre hautes eaux et saison froide.

Les grandes crues historiques de la SORGUE sont : septembre 1992, décembre 1953, octobre 1933 et mars 1930. Des arrêtés de catastrophe naturelle ont consigné les événements récents importants du 26 septembre 1992 (inondation et coulée de boue), du 4 novembre 1994 (id.), du 6 décembre 1996 (id.), du 17 octobre 1999 (id.), et du 28 novembre 2014.

La crue du 26 septembre 1992 a atteint 5.00 mètres à la station de VENDELOVES, et sa période de retour est d'environ 50 ans, mais plus que la hauteur atteinte, c'est surtout la violence de l'événement et son impact sur SAINT-AFFRIQUE qui ont marqué les mémoires. Cette crue a duré 24 heures, avec le maximum de la crue enregistré environ à 3h00. Il n'y a pas eu de victimes mais de gros dégâts matériels ont été constatés à la traversée de l'agglomération de SAINT-AFFRIQUE.

La crue du 28 novembre 2014 a atteint 6.80 mètres à SAINT-AFFRIQUE et a causé d'importants dégâts matériels. De mémoire humaine, il s'agit des plus hautes eaux connues sur la ville.

L'impact de la crue a été d'autant plus important que les conditions géographiques sont réunies pour augmenter la vulnérabilité : l'agglomération saint-affricaine barre la vallée de la SORGUE, à l'aval immédiat d'une vallée en gorge ont les transferts de flux sont très rapides. La dynamique torrentielle de la crue a aggravé encore l'impact en générant des vitesses, des affouillements et des charriages très importants.

La Commune de SAINT-AFFRIQUE est soumise au zonage et au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2003-55-14 du 24 février 2003. Notons qu'à la suite de la dernière crue de novembre 2014, ce document est en cours de révision. Précisons que ce projet de révision du PPRI ne prévoit pas d'inclure les parcelles comprises dans le périmètre de la DUP en zone inondable.

Quatre zones réglementaires sont définies dans ce PPRI :

- La zone bleue foncé de risque fort,
- La zone violette de risque fort en centre urbain,
- La zone bleue clair de risque modéré en secteur urbanisé,
- La zone verte de risque modéré en secteur rural.

Extrait du zonage du PPRI du Centre Ancien de la Commune de SAINT-AFFRIQUE



Le projet n'est pas situé en zone inondable (secteur blanc) et n'est donc pas soumis au règlement du PPRI. Selon le projet de révision du PPRI, il n'est pas prévu d'inclure l'emprise du DUP en zone inondable.

1.7.3 - LA QUALITÉ DE LA RIVIÈRE SORGUE

La SORGUE appartient au SDAGE Adour-Garonne et fait l'objet du Contrat de Milieu SORGUE-DOURDOU. Le SIAH (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique) SORGUE-DOURDOU traite des questions de l'aménagement des cours d'eau sur le territoire, de son entretien et de sa dépollution.

• Diagnostic et objectif de qualité

Les cours d'eau en très bon état sont définis par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement). Le SDAGE 2010-2015 identifie ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.

L'objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015) de la SORGUE est :

- objectif état global : bon état 2015
- objectif état écologique : bon état 2015
- objectif état chimique : bon état 2015

L'état de la masse d'eau de la SORGUE est présenté dans le tableau ci-dessous. La station de mesures utilisée pour qualifier l'état est « La SORGUE à VERSOLS ET LAPEYRE » (05145400).

Évaluation de l'état de la masse d'eau SORGUE

(Source : <http://adour-garonne.eaufrance.fr> - SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007)

État écologique (mesuré)	État biologique	bon
	IBGN	non classé
	IBD	non classé
	IPR	non classé
	État physico-chimique	bon
	Oxygène	bon
	Température	bon
	Nutriments	très bon
	Acidification	bon
État chimique		non classé

• Usages

-Captage d'eau pour l'alimentation en eau potable

L'eau distribuée pour la consommation humaine de l'agglomération saint-affricaine est d'origine souterraine et n'est pas captée directement dans des eaux superficielles.

-Loisirs nautiques et baignade

La Gravière est une zone de baignade et de loisirs nautiques sur la SORGUE, située à l'amont du site à requilifier dans la Plaine de Couat, pour laquelle un suivi de la qualité est réalisé par l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

-Pêche et catégorie piscicole

La SORGUE présente des qualités et des possibilités piscicoles riches, avec un cheptel très varié. La SORGUE est classée en 1^{ère} catégorie piscicole depuis sa source jusqu'à la confluence avec le ruisseau de VALHAUZY (code cours d'eau : O3580570), et en 2^{ème} catégorie piscicole à l'aval de cette confluence, dans sa traversée de l'agglomération saint-affricaine (code cours d'eau : O35-0460).

-Irrigation et élevage

Les prélèvements pour l'irrigation sont limités dans la traversée de la SORGUE de la ville.

La ville de SAINT-AFFRIQUE est située en zone de vigilance élevage au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015.

L'élaboration du projet d'aménagement de l'ilot BOREL-GARE sera contrainte par la préservation de la qualité des eaux superficielles de la SORGUE.

1.8 - PATRIMOINE NATUREL

1.8.1 - LE PARC NATUREL RÉGIONAL DES GRANDS CAUSSES

La Commune de SAINT-AFFRIQUE est incluse dans le Parc Naturel Régional des Grands Causse, et plus précisément en bordure du secteur "AVANT-CAUSSES ET VALLEES".

Ce PNR, créé le 6 Mai 1995, couvre une superficie de 326 761 ha correspondant à l'ensemble du bassin versant de la moyenne vallée du TARN. Près de la moitié de la population du Parc est regroupée sur les trois communes de MILLAU, SAINT-AFFRIQUE et SÈVÉRAC-LE-CHÂTEAU.

Le PNR des Grands Causse a pour objet d'assurer un aménagement harmonieux de son territoire, associant développement et protection, dans le cadre d'une politique globale de développement durable.

Sur la période 2007-2019, le PNR des Grands Causse a décidé d'aller plus loin encore sur la voie du développement durable. C'est ainsi le premier Parc de France à avoir conduit son renouvellement et élaboré sa nouvelle Charte dans une démarche de type Agenda 21.

Cette nouvelle Charte définit quatre enjeux principaux :

- Enjeu 1 : La pérennité du patrimoine naturel, culturel et paysager
- Enjeu 2 : L'évolution démographique positive par la mobilisation des acteurs économiques
- Enjeu 3 : L'harmonie territoriale et les équilibres géographique et humain
- Enjeu 4 : L'implication de la population locale et des acteurs locaux dans le projet de territoire.

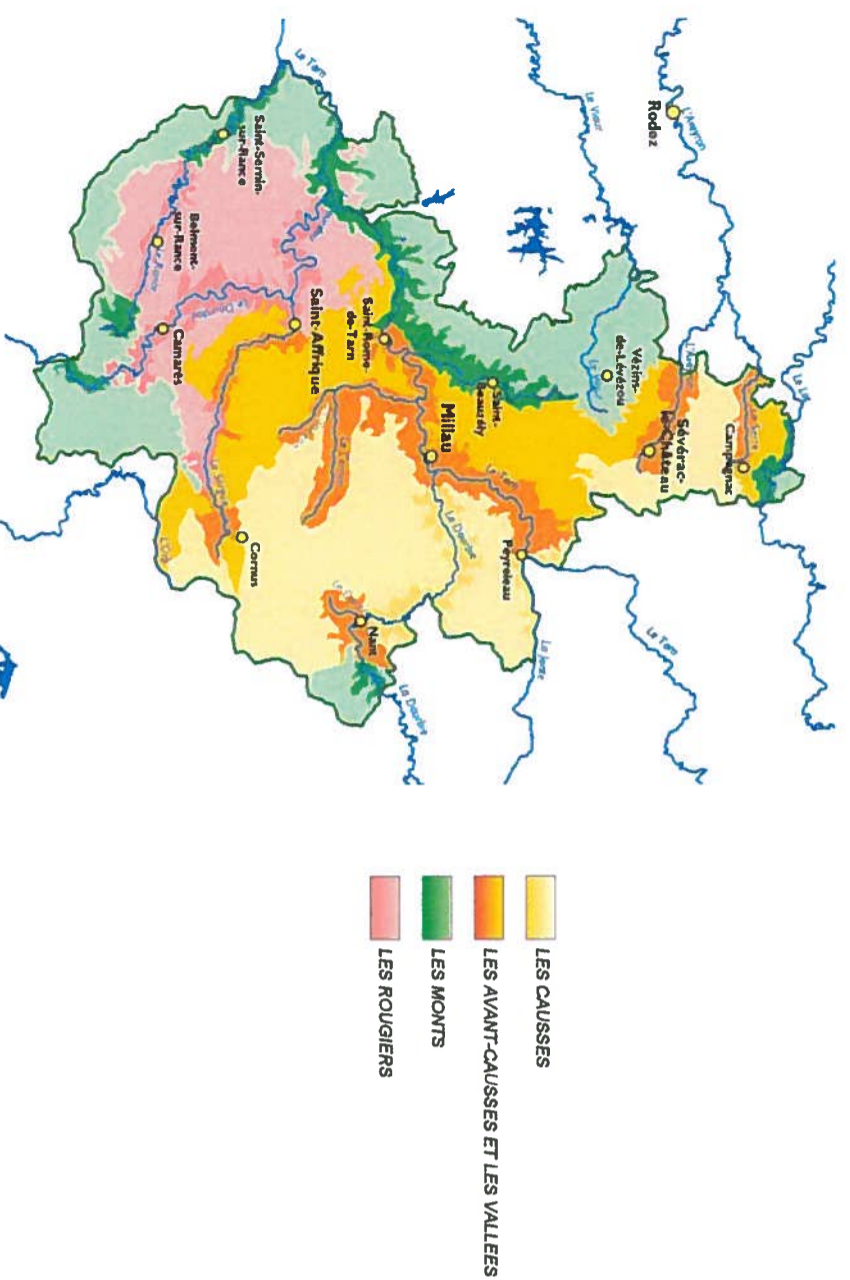
Sur le secteur "AVANT-CAUSSES ET VALLEES", plusieurs objectifs se dégagent :

- contribuer au ralentissement des écoulements des cours d'eau et à la prévention des risques d'inondations,
- contribuer à la protection des eaux de surface contre les risques de pollution,
- pérenniser le caractère des paysages de vallées en confortant ou en créant des structures bâties ou végétales en fond de vallée et sur les berges instables ; en gérant les déblais/remblais sur les plates-formes d'activités ; en soutenant la sauvegarde du patrimoine lié à l'eau,
- accompagner les réhabilitations environnementales et paysagères des zones d'activités et leur développement au contact des zones agricoles,
- mettre en œuvre la Charte forestière.

Pour répondre à ces enjeux, quatre axes stratégiques ont été énoncés pour structurer le champ d'intervention du Parc dans sa nouvelle Charte :

- Axe stratégique 1 : développer une gestion concertée du patrimoine naturel, culturel et paysager, dans le souci du respect des générations à venir
- Axe stratégique 2 : mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire une stratégie de développement d'activités centrée sur les initiatives locales et l'accueil d'actifs
- Axe stratégique 3 : renforcer l'attractivité et l'équilibre du territoire
- Axe stratégique 4 : renforcer la dynamique partenariale et la performance de la gestion du territoire.

Carte du PNR des Grands Causses et entités paysagères



Le projet est localisé dans le PNR des Grands Causses. Bien que ce projet soit situé en milieu urbain, en centre-ville, il reste soumis à la Charte du PNR qui génère des contraintes destinées à protéger le milieu naturel, le milieu paysager, et le milieu culturel.

1.8.2 - ESPACES NATURELS REMARQUABLES : ZNIEFF, NATURA 2000 (Source : inpn.mnhn.fr)

• **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, qui sont en général de petits secteurs à protéger en raison des forts enjeux environnementaux. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

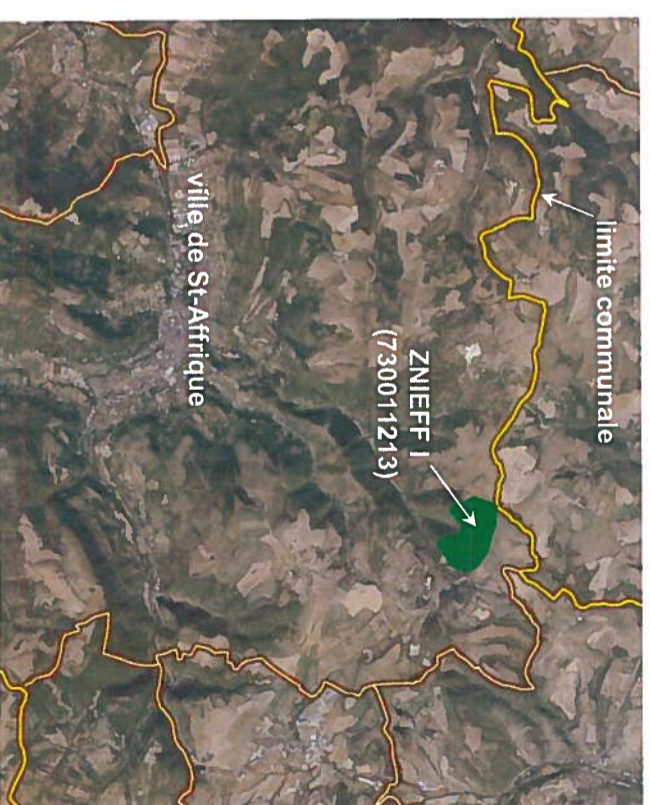
Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré. Pourront néanmoins être tolérés, sous réserve d'étude préalable de légers aménagements à finalité de valorisation pédagogique tels que sentiers pédestres ou points de vue.

- Les ZNIEFF de type II qui sont en général de grands ensembles naturels. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes d'aménagement et de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve de diagnostic préalable et de vérification des impacts.

Une seule ZNIEFF de type I est délimitée sur le territoire de la commune de SAINT-AFFRIQUE : PUECH AUZARD ou PUECH DE TIERGUES, d'une superficie de 59 hectares (code 730011213).

Localisation de la ZNIEFF recensée sur la Commune de SAINT-AFFRIQUE



- **Zone NATURA 2000**

Le réseau NATURA 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union Européenne. Ce réseau est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Concernant la désignation des ZSC, chaque État membre fait part de ses propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de site d'intérêt communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme site d'intérêt communautaire (SIC) pour l'Union Européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC.

La désignation des ZPS relève d'une décision nationale, se traduisant par un arrêté ministériel, sans nécessiter un dialogue préalable avec la Commission Européenne.

Aucune zone NATURA 2000 n'est recensée sur le territoire de la commune de SAINT-AFFRIQUE.

Le site du projet n'est couvert par aucune ZNIEFF et aucun site NATURA 2000, ce qui s'explique aisément par sa nature urbaine.

1.8.3 - FAUNE ET FLORE LOCALES

- **Flore locale**

Aux abords du site du projet, les rares espaces végétalisés sont des pelouses éparpillées, de petits espaces plantés, et quelques jardins d'habitants riverains, composés essentiellement d'espèces ornementales (conifères, haies).

- **Faune locale**

En raison de l'urbanisation du site, les espèces animales présentes sont toutes des espèces commensales de l'Homme, habituées à sa présence et à ses activités. Ce sont en particulier des espèces d'oiseaux et de petits mammifères qui se sont adaptées aux conditions de vie urbaine : ils profitent des jardins et espaces verts, ainsi que des façades et de leurs éventuelles fissures ou imperfections pour s'installer.

Dans ce contexte urbain, les espèces potentiellement présentes sont :

- des oiseaux : rouge-gorge, rossignol, moineau, merle, rouge-queue, fauvette à tête noire, mésange charbonnière, mésange bleue, loriot, hirondelle, chardonneret, pie bavarde, pigeon domestique, tourterelle turque,...
- des petits mammifères : souris, rats, mulots,...
- des reptiles : lézard des murailles,...

L'ensemble immobilier à requalifier est presque entièrement bâti, et n'offre pas de zone de refuge ou d'alimentation pour les espèces animales : pas d'arbre, peu de zone délaissée...

Il est fort probable qu'une majorité des espèces citées ne soient pas présentes de façon permanente sur le site.

La faune et la flore locales sont très réduites, caractéristiques d'un secteur très anthropisé. Le site du projet ne présente aucun attrait écologique.

1.9 - PATRIMOINE PAYSAGER

1.9.1 - SITES PAYSAGERS REMARQUABLES

- **Sites à préserver**

Le territoire communal possède des éléments du patrimoine naturel et bâti qui ne font l'objet d'aucune mesure de protection officielle mais qui méritent d'être préservés.

Il s'agit notamment de :

- le Rocher de Caylus
- le Site de Bournac
- le Site du Fer à Cheval du Cambon
- les cours d'eau et les berges de la SORGUE et du DOURDOU
- la Tour Del Bastié (place de la liberté)
- la Tour du Théron (rue du Pont Vieux)
- les Balcons en feronnerie sur la traversée de la ville (Boulevards Emile Borel, République, Charles de Gaulle et Verdun)

- **Patrimoine lié à l'eau**

Un diagnostic a été réalisé en 2008 par le SIAH SORGUE-DOURDOU sur la valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau sur le bassin versant de la SORGUE et du DOURDOU.

Sur le territoire communal, on trouve comme patrimoine naturel et bâti :

- des aqueducs : à la Chapelle Saint Amans et à Monnarques
- des fontaines : de Bournac, place aux Herbes, fontaine du Griffoul, fontaine de Céré, source bâtie de Nougayrolle, fontaine de la Mouline
- des lavognes : à Crassous, Saint Rome de Tarn, Saint Privat et du Puech des Crotes
- des mares : à grateloup, au mas Nespoulous, à Serviel, à Vignolles, à la Baume et à Crassous
- des lavoirs : de Nougayrolles et de Segonzac
- des ponts : pont neuf, Pont Vieux, Pont du centenaire et pont de Vendeloves
- des Moulins : Moulin de Bournac, Moulin du Cambon, Moulin du Len, Moulin de la Loubatière, Moulin des Cazes, moulins de Monnarques, Moulin de Rondy, Moulin de madame, Moulin du mas Fournier

1.9.2 - ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE A REQUALIFIER

(Cf Planche n°01)

- **Éléments caractéristiques du paysage**

L'ensemble immobilier à requalifier Borel-Gare est délimité :

- au Nord-Est par le boulevard Emile Borel et ses maisons de boulevard,
- au Nord-Ouest par la venelle Borel-Gare,
- au Sud par la rue de la Gare et la rue des Noyers,
- à l'Est par une propriété composée d'une maison individuelle, avec jardin d'agrément et garage.

- **Perceptions proches**

Le site à requalifier est essentiellement perçu depuis son voisinage immédiat, notamment depuis le boulevard Emile Borel. Cette perception reste proche car les bâtiments périphériques, implantés en alignement de façade, présentent des hauteurs qui font écran à des perceptions plus lointaines.

Notons que la traversée de la venelle donne un sentiment d'abandon à l'origine de dégradations ou de nuisances telles que la présence excréments de chiens, et de tags sur les murs qui la délimitent.

Photographies des perceptions depuis le site à requalifier

Vue du bd E. Borel en direction du giratoire

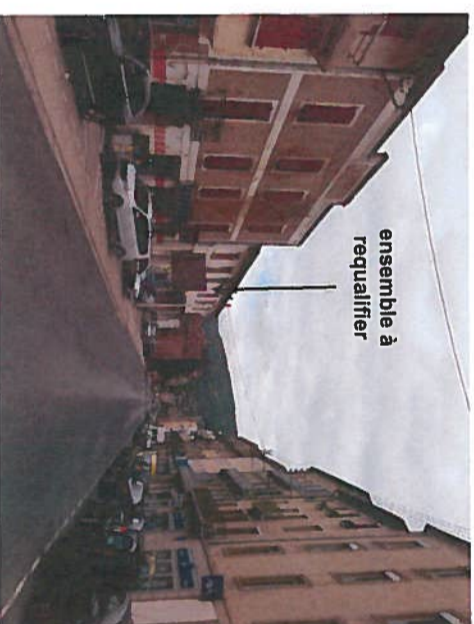


Vue du bd E. Borel en direction du centre-ville



Photographies des perceptions en direction du site à requalifier

Vue depuis le bd E. Borel en direction du centre-ville



Vue depuis le bd E. Borel en direction du giratoire



Vue du débouché de la rue de la Gare sur la Place de la Gare



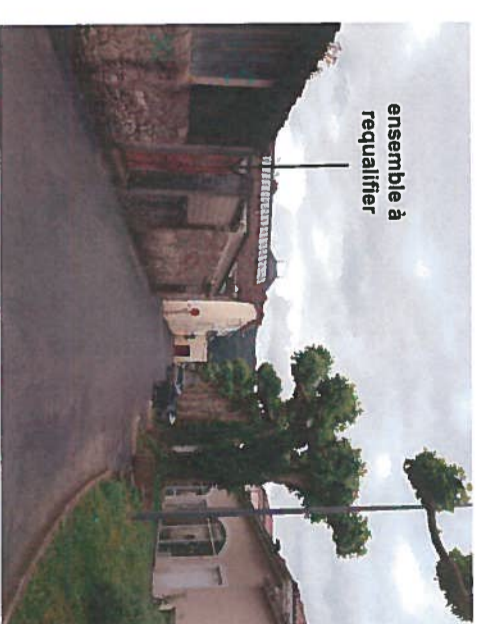
Vue de la rue des Noyers depuis la rue de la Gare



Vue depuis la rue de La Gare en direction du bd E. Borel à travers la venelle



Vue depuis la rue de La Gare en direction de la Place de la Gare



Vue du parking de l'espace commercial depuis la venelle Borel-Gare



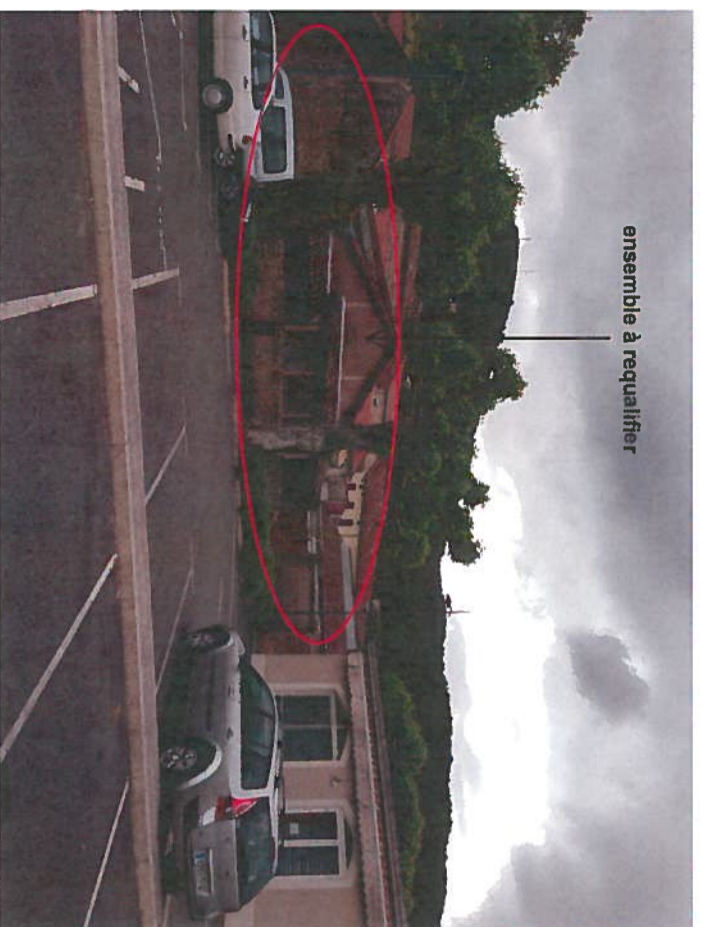
Vue depuis la rue des Noyers en direction de la rue de la Gare



- **Perceptions lointaines**

Du côté de la rue de la Gare, le site à requalifier est perceptible depuis des lieux plus éloignés, notamment depuis l'ensemble commercial et son parking, car l'espace est ouvert. Toutefois, la dénivellé entre le boulevard de la Capelle et le site à requalifier est telle qu'elle rend imperceptible le site à requalifier depuis le boulevard de la Capelle.

Vue du site à requalifier depuis le parking de l'ensemble commercial

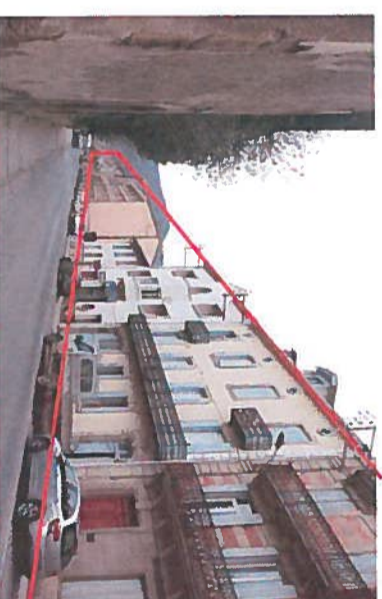


A l'état actuel, les bâtiments existants composant le site à requalifier et la présence d'une venelle étroite (largeur < 1.50 mètre) donnent une image peu flatteuse du site.
La localisation de ce site en entrée de ville, en continuité avec la RD n°999 - liaison Millau-Albi, et en lien avec un quartier récemment modernisé : le Plateau de la Gare (requalification engagée depuis 2001), lui confère une sensibilité paysagère particulière.

- **Enjeux paysagers**



Entrée de ville offrant une image morcelée, à homogénéiser et renouveler en créant un événement architectural



Le bd E Borel et son alignement de façade régulier à conforter



Façade commerciale à redynamiser en recréant des liens nord sud et en aménageant une véritable rue

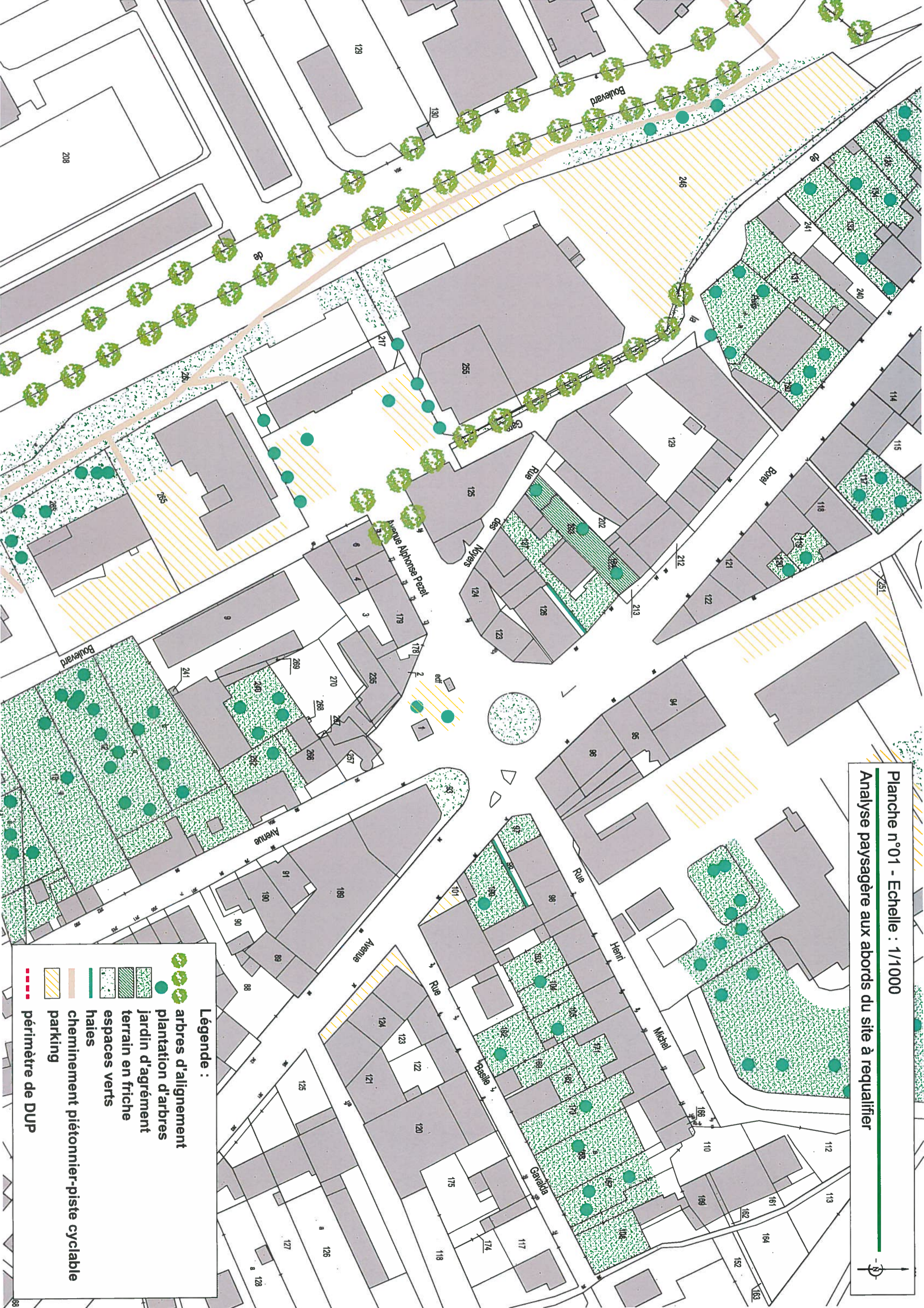
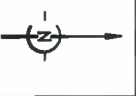


Le magestic Garage trop délabré pour être réutilisé



La halle: un patrimoine bâti de qualité réappropriable

Planche n°01 - Echelle : 1/11000
Analyse paysagère aux abords du site à requalifier



Légende :

- arbres d'alignement
- plantation d'arbres
- jardin d'agrément
- terrain en friche
- espaces verts
- haies
- cheminement piétonnier-piste cyclable
- parking
- périmètre de DUP

2. CONTEXTE URBAIN

2.1 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

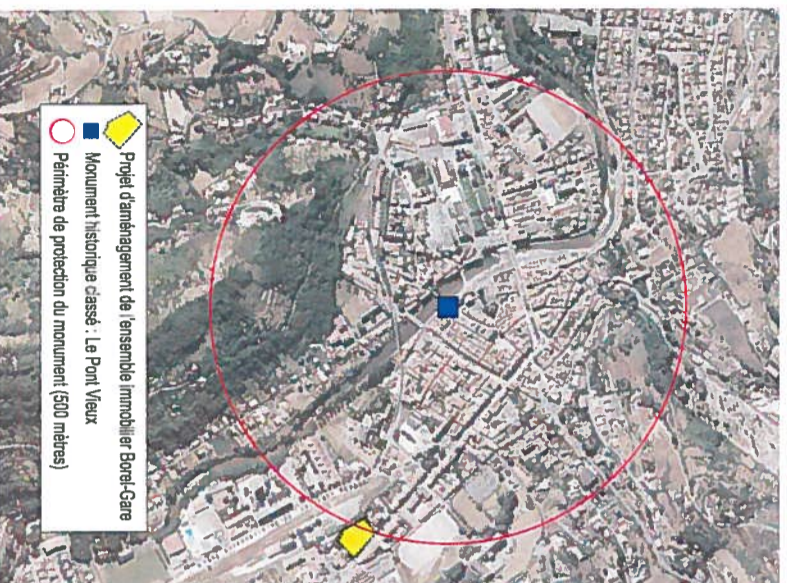
2.1.1 - MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS

La protection des monuments historiques classés et inscrits relève du Code du Patrimoine (loi du 31 décembre 1913 codifiée). Elle est mise en œuvre par le ministère de la Culture et ses services régionaux (DRAC) ou départementaux (SDAP).

La Commune de SAINT-AFFRIQUE recense :

- deux monuments historiques classés :
 - Le Dolmen de TIERGUES : issu de l'époque néolithique, il a fait l'objet d'un classement en 1889.
 - Le Pont Vieux : construit vers 1270 est classé monument historique le 12 juillet 1886. Il est le seul pont sur la SORGUE jusqu'au début du XIX^{ème} siècle.
 - deux monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire :
 - Le Château de Mas Rougier : édifié au XIV^{ème} siècle, il a été classé pour la particularité de l'architecture de ses façades et de ses toitures le 19 mars 1979.
 - Le Pressoir en pierre de Savignac de type écusson : classé le 7 août 1980.
 - un monument historique inscrit dans un pré-inventaire :
- En 2003, le Jardin Public et son kiosque à musique ont été recensés lors d'un préinventaire général du patrimoine culturel.

Situation du projet au regard du monument historique classé Le Pont Vieux



L'extrémité nord-ouest du projet est située dans le périmètre de protection de 500 mètres, délimité autour du monument historique classé Le Pont Vieux. En conséquence les travaux qui y seront réalisés seront soumis à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.1.2 - SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les sites archéologiques relèvent de la Loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, de la loi du 15 juillet 1980 et des articles R.11.3.2 et R.442.12 du Code de l'Urbanisme. Les permis de construire situés à proximité d'un site archéologique sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

La Commune de SAINT-AFFRIQUE compte de nombreux sites archéologiques :

1 : La Sarrade ; Dolmens de Bages, 2 : La Fagairouno ; Dolmen de Boussac Est, 3 : Puech Rouel ; Dolmen du Pio de Benas Est, 4 : Al Caussalets ; Dolmen de Caussalet, 5 : Les Cazes ; Dolmen de Caze Haute, 6 : Lusclade et Lou Bacairial ; Dolmen de Crassous, 7 : Le Crot (localisation imprécise) ; Dolmen de Crassous village, 8 : Niboulièze et Le Pradal ; Dolmen de Ferrisols, 9 : Galtéry ; Dolmen de Galtéry, 10 : Cabaniol ; Dolmen de Lavagnol, 11 : Lou Debez (localisation imprécise) ; Dolmen de Mas de l'Archer, 12 : Piliandes (localisation imprécise) ; Dolmen de Piliandes Nord, 13 : Piliandes (localisation imprécise) ; Dolmen de Piliandes Sud, 14 : La Jasse ; Dolmen de Puech Iblilé, 15 : Les Travers ; Dolmen de Saint-Privat, 16 : Les Soustets (localisation imprécise) ; Dolmen des Soustets, 17 : Levers ; Dolmen de Tiergues, 18 : Le Champ du Frayse ; Dolmen de Touloupi, 19 : Les Cadenèdes (localisation imprécise) ; Dolmen de Triadous, 20 : La Combe ; Dolmen de Boussac Ouest, 21 : Le Gamarasso ; Lieu de découverte de la statue-menhir de Bournac, 22 : Bancarel ; Lieu de découverte de la statue-menhir de Bancarel, 23 : La Pale, Le Bois Grands ; Site gallo-romain du Col de la pale, 24 & 44 : Caylus, 25 : Recoules-Haut ; Sépultures rupestre de Recoules-Haut, 26 : Rondy (localisation imprécise) ; Indice de site gallo-romain de Rondy, 27 : La Pale, Le Bois Grand ; Indice de site néolithique du Col de la Pale, 28 : Route de Tiergues : pressoir médiéval, 29 : Galtéry ; Néropole médiévale de Galtéry, 30 : Duris ; Site médiéval de Duris, 31 : Le Puech de la Baume ; Tour de la Baume de savignac, 32 : Pré Peyralbe ; Château médiéval de Peyralbe, 33 : La Favarède ; Pressoir à vin et gravures rupestre de la cazotte, 34 : Site rupestre du Roc Saint-Jean (localisation imprécise), 35 : La Réserve ; Néropole du haut Moyen-âge et église de Puech Capel, 36 : Sarras, Saint-Martin ; Indice de site de l'Age du fer et gallo-romain de Saint-Martin-de-Boussac, 37 : La Condaminès ; Indice de site gallo-romain des Soustets, 38 : Devez, Communal ; Habitat et sépultures rupestres du Devez de Séverac, 39 : Le Collège ; Néropole du heut Moyen-âge de Soulsou, 40 : Pompodous (localisation imprécise) ; Sarcophage du Bois de Portalet, 41 : Barthas ; Sépultures rupestres des malines, 42 : Indices du second Age du fer de la grotte 2 de la Dragonnière de Gozon, 43 : Vailhauzy (localisation imprécise) ; Indice de site de l'Age du fer de Vailhauzy, 45 : La Frayse-Rouge ; Chapelle ruinée de Bedos, 46 : Bedos-Bas ; Eglise ruinée de Bedos, 47 : Saint-martin ; Chapelle Saint-Martin de Boussac, 48 : Levers ; Site gallo-romain du Signal de Nougayrolles, 49 : Plaine de Bedos-Bas ; Site gallo-romain et médiéval de Bedos, 50 : Bournac ; Chapelle de bournac, 51 : Sodemourou ; Cazelles de Peire Mari, 52 : Le Mas de Rougié ; Château médiéval du Mas Rougié, 53 : Recoules-haut (localisation imprécise) ; Indice de site gallo-romain de Séverac, 54 : Saint-Vincent ; Eglise Saint-Vincent, 55 : Saint-Affrique ; Ville médiévale de Saint-Affrique, 56 : Le Bosc ; Enceinte de l'Age du fer du Bosc, 57 : Lou Soulié ; Sarcophages médiévaux de Couhous, 58 : La Vernière ; Figure humaine gravée du Puech des Fourches, 59 : Les Pausès ; Indice de site gallo-romain de Canissac, 60 : Le Collège Néropole du haut Moyen-âge du Collège, 61 : Sarcophage du Cap del Mar (localisation imprécise), 62 : Indice de site gallo-romain de Saint-Amans (localisation imprécise), 63 : Indice de site gallo-romain de Piliande (localisation imprécise), 64 : Indice de site gallo-romain du Fer à cheval (localisation imprécise), 65 : Les Carabassois ; Tour des Escarbassois, 66 : Savignac ; Sarcophage de Savignac

L'ensemble immobilier à requalifier BOREL-GARE n'est pas situé dans le périmètre des sites archéologiques ci-dessus.

2.2 - HISTORIQUE ET COMPOSITION DU QUARTIER DE LA GARE (Source : www.saintafrrique.com)

L'ancien Plateau de la Gare, vestige d'un ancien projet ferroviaire qui n'a jamais vu le bout, est resté pendant longtemps inoccupé et inexploité. Depuis 2007, il est devenu un quartier moderne avec des commerces et des services, proche du centre ville et des infrastructures sportives et de loisirs.

2.2.1 - HISTORIQUE SOMMAIRE DU QUARTIER DE LA GARE

Le chemin de fer est arrivé à SAINT-AFFRIQUE le 18 septembre 1874, après que la Compagnie des Chemins de Fer ait cédé aux Saint-Affricains, un embranchement depuis Tourneмир.

En 1871, le projet d'une ligne allant d'Albi au Vigan fut envisagé. La ligne de Tourneмир au Vigan fut ouverte en 1896, mais celle d'Albi à Saint-Affrique ne le fut jamais.

SAINT-AFFRIQUE conserva un transport ferroviaire de voyageurs jusqu'en 1938. Le trafic de Marchandise emprunta l'embranchement de SAINT-AFFRIQUE jusqu'en 1991 et fut déclassé en 2000.

2.2.2 - 2007 : NAISSANCE D'UN NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Le début du XXI^{ème} siècle à SAINT-AFFRIQUE a vu la ville se transformer et s'embellir. En 2001, la Commune de Saint-Affrique fait l'acquisition de la voie ferrée et l'ancienne gare auprès de Réseau Ferré de France.

A partir de 2007, le Plateau de la Gare, inutilisé et inexploité, tel un grand espace béant, fut repensé et remodelé :

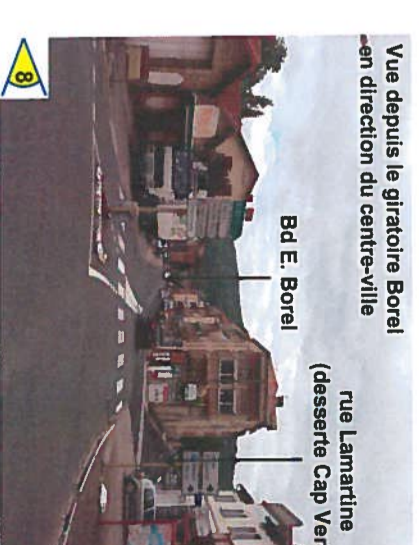
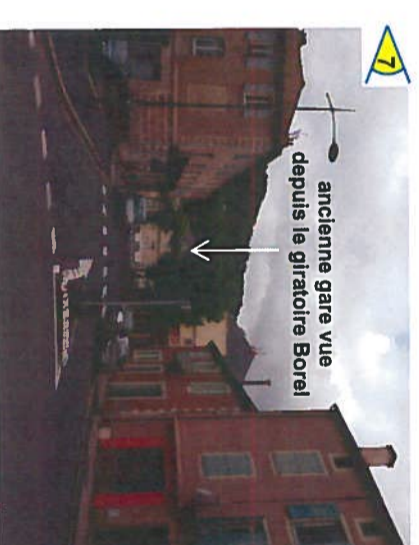
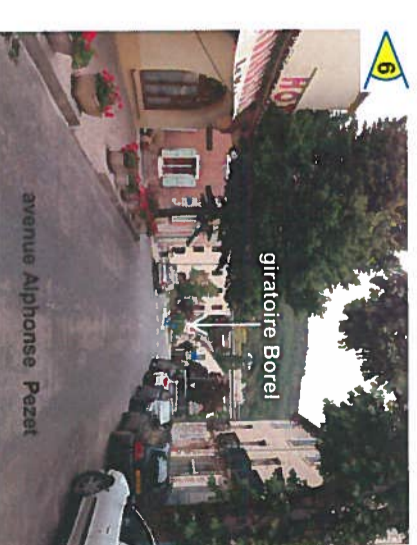
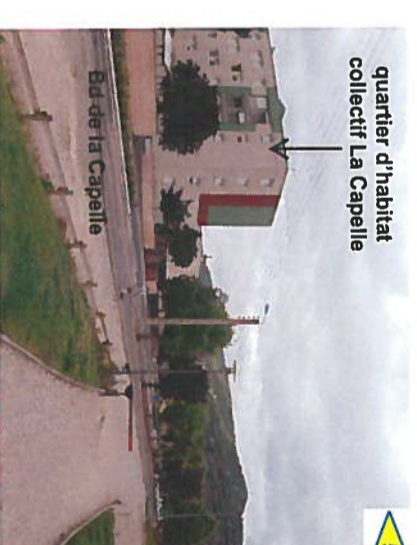
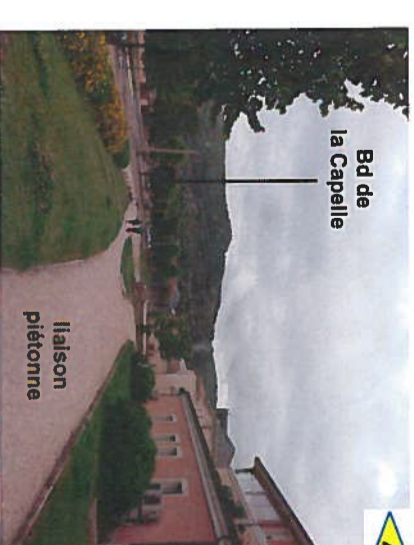
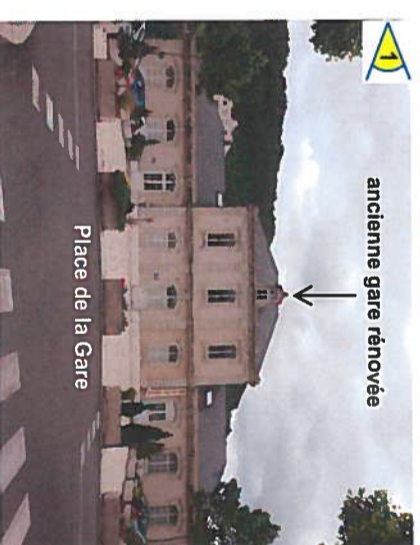
- Au centre du quartier, l'ancienne gare est rénoverée et abrite aujourd'hui la Maison de la Famille, le Ludomirno et Les Amis des Arts. La place attenante est aménagée pour pouvoir accueillir diverses manifestations. Tout près de là, les silos à grain ont été enlevés, l'ancien entrepôt a été rénové pour accueillir les Pitchous, crèche collective.
- Au nord de la Place de la Gare, un complexe commercial a été réalisé avec l'installation de plusieurs commerces et d'un espace destiné à l'implantation d'une moyenne surface. C'est également au nord de la Place qu'est localisé le site à requalifier.
- Au sud de la Place de la Gare, des lotissements sont construits le long du boulevard Ernest Cavalier, près des infrastructures sportives telles que le gymnase des 12 étoiles, le stade et la piscine.
- A l'ouest de la Place de la Gare, le boulevard de la Capelle délimite le quartier. Des liaisons piétonnes viennent renforcer le lien entre le quartier d'habitat de la Capelle et le quartier de la Gare.
- A l'est de la Place de la Gare, l'avenue Alphonse Pezet relie le quartier de la Gare au giratoire Emile Borel et par conséquent au centre-ville.

- Depuis 2013 :
- aménagement de la voie verte en bord de Sorque et le long du boulevard de la Capelle
 - création d'une épicerie sociale
- En 2015 : création d'une salle d'escalade

Plan de repérage des prises de photographies



Photographies de la composition du quartier



2.3 - OCCUPATIONS DU QUARTIER DE LA GARE

2.3.1 - DESCRIPTION DU BÂTI

- **Analyse locale**

(Cf Planches n°02, n°03, n°04)

Sur le quartier de la Gare, les types de bâti sont très divers. Quatre types de bâtis se côtoient sur un périmètre analysé relativement restreint (environ 6 ha) : ensembles collectifs, copropriétés et maisons de boulevard, maisons individuelles, et bâtiments d'activités.

Les hauteurs des bâtiments sont également variables dans l'espace, et sont corrélées avec le type de bâti (maisons de boulevard et copropriétés à 2 ou 3 étages, maisons individuelles à 1 étage).

L'état des bâtiments (apparence extérieure) est également très variable dans l'espace, et il est également corrélé avec le type de bâti, caractéristique d'une période d'urbanisation liée à l'histoire du secteur. Globalement, les bâtiments les plus anciens sont ceux qui apparaissent les plus dégradés.

Le tableau ci-dessous distingue l'état du bâti dans le périmètre analysé.

Tableau de synthèse de l'état du bâti

Etat du bâti	Description de l'état	Nb de bâtiments
Très bon	Constructions les plus récentes, façades et toitures soignées ou rénovées, entretien régulier des extérieurs (jardins, haies) et des intérieurs (parties communes ou privées)	9
Bon	Façades sans fissure, voire rénovées, toitures en bon état, entretien fréquent des extérieurs (jardins, haies) et des intérieurs (parties communes ou privées)	28
Moyen	Couleurs des façades devenues ternes, parties communes (volets, portes, cage d'escaliers...) et privées vieillissantes, bonne hygiène et sécurité du bâtiment, travaux de rénovation ponctuels	6
Mauvais	Entretien insuffisant des extérieurs et des intérieurs, façades abîmées (fissures, peintures ternies), installations et équipements à remplacer ou moderniser (installations électriques, eau...), hygiène et sécurité du bâtiment à surveiller, travaux de rénovation à entreprendre	9
Très mauvais	Extérieur et intérieur très dégradés, risque d'insécurité au niveau des installations et des équipements communs ou privés	0

Ainsi, il apparaît que 15 bâtiments sur 52 bâtiments enquêtés sont dans un état moyen à très mauvais, ce qui représente 29 % de bâtiments peu valorisés. Ce chiffre n'est donc pas très élevé et révèle un certain dynamisme du quartier.

L'état du bâti reflète également le type d'occupation. Par exemple, une personne âgée locataire vivant seule s'investira moins dans l'entretien et la rénovation de son logement qu'une famille propriétaire. De même certaines activités exigent un entretien régulier des bâtiments, véritables vitrines de leurs activités (hôtels-restaurant, commerces...).

- **Description sommaire de l'ensemble immobilier bâti**

L'ensemble immobilier du site à requalifier comprend les bâtiments suivants :

-Parcelle n°129 section BR :

Cette parcelle supporte un ensemble immobilier en indivision, autrefois à usage de commerce (ancien garage PEUGEOT) et d'habitation. Cet ensemble immobilier construit en pierres et agglos, crépis, couvert en tuiles sur charpente et voilage bois, aux menuiseries en bois et aux persiennes en fer, aux portails métalliques et aux grandes baies vitrées au rez de chaussée, se compose :

- d'une ancienne piste avec postes à essence et d'un bâtiment principal élevé d'un niveau sur rez de chaussée, en bordure du boulevard Emile Borel,
 - d'un bâtiment ouvert à usage d'abri de voitures,
 - d'un bâtiment à usage d'atelier-garage côté rue des Noyers.
- Les bâtiments donnant sur le boulevard sont séparés de ceux donnant sur la rue des Noyers par une cour intérieure fermée et gravillonnée.

Le bâtiment principal est situé en façade sur le boulevard Emile Borel. Il comprend :

- Une ancienne piste avec postes à essence d'une superficie de 75 m² environ.
- Le rez de chaussée se compose d'un ancien hall d'exposition de voitures au sol cimenté et peint, entrée de la partie habitation située à l'étage, anciens magasins, bureaux, WC et ateliers aux portails en fer vitrés et aux sols cimentés. Le tout d'une superficie hors œuvre de 420 m² environ.

-Au 1^{er} étage, il existe deux appartements identiques composés de six pièces, cuisine, salle d'eau et dégagement, d'une surface habitable de 120 m² chacun, auxquels sont rattachés garages, caves et parkings d'une surface de 67 m².

Cet immeuble paraît en bon état de gros œuvre.

Le bâtiment à usage d'abri de voitures : C'est un bâtiment ouvert d'une superficie d'environ 260 m², à la toiture terrasse en béton et au sol cimenté, paraissant en état d'entretien correct.

Le bâtiment à usage d'atelier de réparation et de garage : Il dispose d'impostes en fer vitrées, couvert en tuiles canal, au sol cimenté, d'une superficie de 460 m² environ. Son état d'entretien est passable à médiocre.

-Parcelle n°184 section BR :

Cette parcelle supporte un immeuble ancien construit en 1880, élevé sur trois niveaux, situé en bordure du boulevard, et mitoyen d'un commerce. L'apparence extérieure est vétuste. Cet immeuble au soubassement en pierres de taille, crépis, couvert de tuiles sur charpente bois, aux menuiseries et volets bois, regroupe :

- Le rez-de-chaussée comprend un appartement (48 m²) composé d'une salle à manger/salon, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau avec douche, lavabo et WC. Une partie des revêtements muraux et du sol est défectueuse.

-Les 1^{er} et 2^{ème} étages comprennent un appartement (85 m²) composé au 1^{er} étage : d'une entrée, une cuisine, une chambre et un débarras aux sols en plancher bois ou recouverts de revêtements plastiques ; et composé au 2^{ème} étage : d'une salle de bain et WC, et deux chambres aux sols recouverts de moquette ou planchers bois. Ce logement dispose d'une cave au sous-sol, cimentée, accessible depuis l'extérieur.

-Parcelle n°212 section BR :

Cette parcelle supporte :

- un bâtiment mixte (autrefois deux maisons accolées), construit en pierres, crépis, couvert de tuiles sur charpente et voilage bois, aux menuiseries et volets bois. Une terrasse extérieure non couverte relie ce bâtiment à l'immeuble construit sur la parcelle voisine n°184.

-un second bâtiment perpendiculaire au bâtiment mixte, dispose d'une ossature et charpente métalliques. Construit en pierres et agglos, et crépis à l'intérieur, il est couvert de tuiles mécaniques et éverite.

Le bâtiment mixte comprend :

- Au sous-sol : deux caves et une chaufferie avec sols cimentés et plafonds en voûtes anglaises
- Au rez-de-chaussée : entrée indépendante de la partie habitation située aux étages, station d'essence ELF, entrée garage – deux bureaux aux sols carrelés, salle de archives et petit bureau – sanitaires et toilettes, magasin et stockage des pièces, garage proprement dit, et dépôt aux sols cimentés, éclairés par une verrière, avec sortie sur la rue des Noyers ; le tout d'une surface utile de 710 m² environ.
- Au 1^{er} étage : un appartement accessible par un escalier intérieur en béton, composé d'un séjour, cinq chambres aux sols en parquet bois ou recouverts de revêtements plastiques, dégagement, salle de bain et cuisine aux sols carrelés, grande terrasses cimentée non couverte.
- Au 2^{ème} étage : un appartement en plus mauvais état d'entretien que celui du 1^{er} étage, composé de : quatre chambres aux planchers bois, dégagement, trois chambres aux sols recouverts de revêtements plastiques, cuisine, toilettes et lavabos.
- Un grenier au plancher en bois, non aménageable ; le tout d'une surface utile pondérée de 210 m² environ.

L'ensemble immobilier Borel-Gare à requalifier est ancien. L'intérieur des bâtiments correspondant à des logements est globalement entretenu par les occupants. L'extérieur des bâtiments est défranchi et fait l'objet d'un entretien quasi absent (tags, affichage intempêtif, végétation envahissante). Une évaluation des Services du Domaine est en cours.

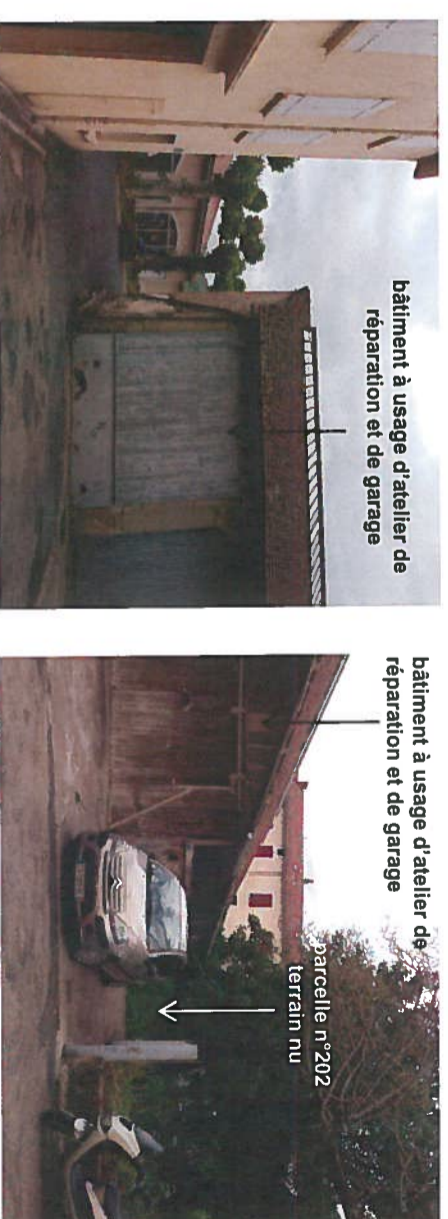
Photographies du bâti de la parcelle n°129 depuis le bd Emile Borel



Photographie du bâti de la parcelle n°212 depuis le bd Emile Borel



Photographies du bâti de la parcelle n°212 depuis la rue des Noyers



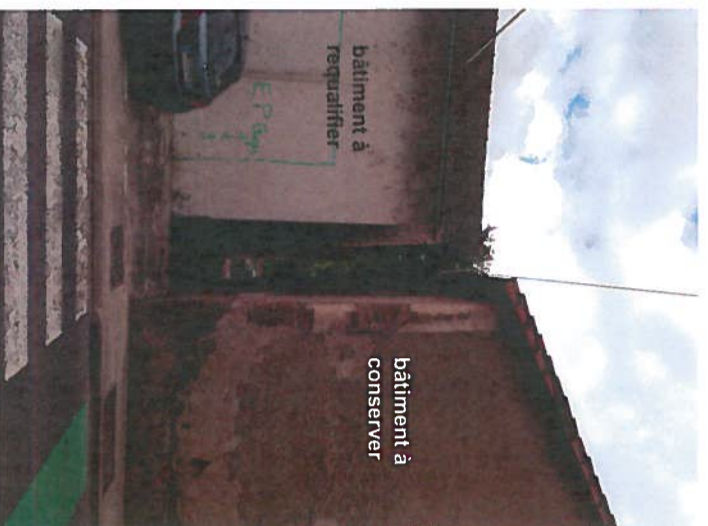
2.3.2 - DESCRIPTION DU NON BÂTI

Certains espaces non bâtis sont pauvres et peu valorisés. Tous les espaces présents aux abords immédiats du site à requalifier ne servent qu'à relier un lieu à un autre, et n'incitent pas à flâner. La requalification de ces espaces doit permettre leur valorisation.

- **Venelle**

La venelle est actuellement peu utilisée, mis à part par les riverains immédiats. En effet, sa fonction est limitée à la circulation des riverains situés au droit de celle-ci et sert de raccourci piéton. Les passants n'ont pas de réel motif pour emprunter cette ruelle, qui peut apparaître négligée. Paradoxalement, l'étroitesse de ce chemin qui fait son charme, est aussi à l'origine de son délaissement en procurant un sentiment d'insécurité lorsqu'on s'y aventure (pas d'éclairage, manque d'entretien).

Vue de la venelle depuis le Bd E. Borel

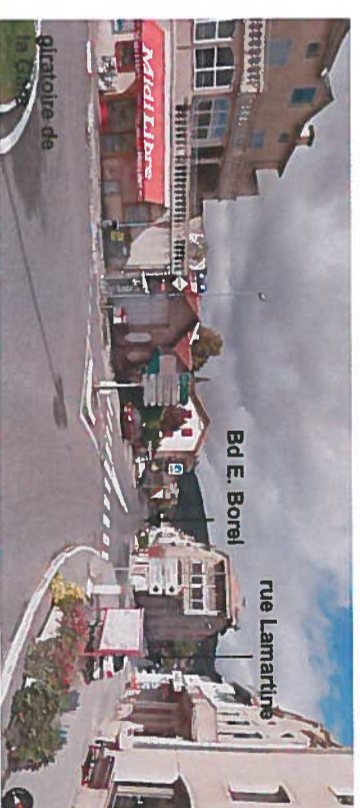


- **Espace non bâti situé à l'intérieur de l'ensemble immobilier**

Les trois parcelles n°202, n°203 et n°213 section BR sont des terrains nus :

- La parcelle n°202 est un terrain au relief plat, envahi par la végétation,
- La parcelle n°203 est une longue bande de terrain au relief plat, envahie par la végétation, entièrement clôturée,
- La parcelle n°213 est une petite bande de terrain cimentée en bordure du boulevard.

- **Voies situées aux abords : rue des Noyers, rue de la Gare, boulevard Emile Borel**



- **Parking du supermarché et boulevard de la Capelle**



LA CAPELLE

Légende :

- Ensemble collectif
- Copropriété et maison de boulevard
- Maison individuelle
- Bâtiment d'activités
- périmètre de DUP



Planche n°02 - Echelle : 1/1000

Typologie du bâti aux abords du site à requalifier



LA CAPELLE

Légende :

- 3 étages
- 2 étages
- 1 étage
- rez-de-chaussée

--- périmètre de DUP



Planche n°03 - Echelle : 1/1000

Hauteur du bâti aux abords du site à requalifier



LA CAPELLE

Légende :

- très bon
- bon
- passable
- médiocre
- mauvais
- périmètre de DUP



Planche n°04 - Echelle : 1/1000

Etat du bâti extérieur aux abords du site à requalifier



3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1 - DÉMOGRAPHIE

3.1.1 - STRUCTURE ET COMPOSITION DÉMOGRAPHIQUE

(source : recensement INSEE 2010 à 2014, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015)

L'Aveyron est un département peu peuplé avec une population totale de 287 806 habitants et occupe une superficie de 8 735 km², soit une densité d'environ 33 habitants/km² (densité trois fois inférieure à la moyenne nationale).

La population totale de la Commune de SAINT-AFFRIQUE est estimée à 8 941 habitants et occupe une superficie de 111 km². Elle se place au 5^{ème} rang des communes du département, derrière Rodez, Millau, Villefranche-de-Rouergue et Onet-le-Château.

La répartition de la population par sexe est sensiblement la même à Saint-Affrique (47% d'hommes, 53% de femmes) qu'au niveau national (49% d'hommes, 51% de femmes).

La population est vieillissante : 33% de la population saint-affricaine a plus de 59 ans, contre seulement 21% au niveau national.

3.1.2 - DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES (source : INSEE)

La population de la commune s'accroît depuis 1999. Le repli démographique qu'elle a connu durant la période 1982-1990, qui s'est atténué entre 1990 et 1999, est maintenant enrégulé.

Taux d'évolution annuel de la population

Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2007-2012
Population municipale	8 475	7 798	7 507	8 067	8 255
Taux d'évolution	+0,43%	-1,04%	-0,42%	+0,36%	+0,50%
Densité moyenne (hab/km ²)	76,4	70,3	67,7	72,7	74,4

Cette évolution n'est pas uniforme sur la période 1999-2012. En fait, la population continue à décroître jusqu'en 2002, puis la situation s'inverse nettement à partir de 2003 du fait notamment de la mise en service de nouveaux programmes et des actions mises en œuvre en 2002 pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,0	+0,4	-1,0	-0,4	+0,9	+0,5
due au solde naturel en %	+0,2	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,8	+0,5	-0,9	-0,1	+1,2	+0,7
Taux de natalité (‰)	14,1	10,4	9,6	9,5	9,4	10,2
Taux de mortalité (‰)	11,9	10,6	11,3	12,9	12,4	12,4

A partir de la période 1999-2007, le solde migratoire devient positif. Les installations de nouveaux habitants sont désormais supérieures aux départs. L'augmentation de la population, notamment depuis 2003 est le fruit de cet apport migratoire qui permet de compenser la perte naturelle de population.

Le solde naturel de Saint-Affrique depuis la période 1982-1990 est négatif ; avec des taux de natalité (environ 10%) et de mortalité (environ 12%) relativement constants.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	8 255	100,0	8 067	100,0
0 à 14 ans	1 211	14,7	1 151	14,3
15 à 29 ans	1 345	16,3	1 475	18,3
30 à 44 ans	1 402	17,0	1 416	17,6
45 à 59 ans	1 590	19,3	1 424	17,7
60 à 74 ans	1 365	16,5	1 349	16,7
75 ans ou plus	1 342	16,3	1 251	15,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	%	2007	%
Ensemble	7 066	100,0	6 903	100,0
Agriculteurs exploitants	77	1,1	88	1,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	328	4,6	326	4,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	325	4,6	259	3,7
Professions intermédiaires	861	12,2	774	11,2
Employés	1 097	15,5	975	14,1
Ouvriers	965	13,7	947	13,7
Retraités	2 440	34,5	2 457	35,6
Autres personnes sans activité professionnelle	973	13,8	1 077	15,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	2012	%	2007	%	2012	2007
Ensemble	3 894	100,0	3 677	100,0	7 746	7 566
Ménages d'une personne	1 579	40,6	1 405	38,2	1 579	1 405
hommes seuls	694	17,8	593	16,1	694	593
femmes seules	885	22,7	812	22,1	885	812
Autres ménages sans famille	76	2,0	60	1,6	172	135
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 239	57,5	2 213	60,2	5 995	6 025
un couple sans enfant	1 165	29,9	1 130	30,7	2 383	2 312
un couple avec enfant(s)	753	19,3	804	21,9	2 815	3 017
une famille monoparentale	320	8,2	279	7,6	797	696

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

3.1.3 - SYNTHÈSE ET ENJEUX À L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE

Dans un contexte de hausse de l'emploi salarié légèrement plus modeste qu'à l'échelle des villes comparables, SAINT-AFFRIQUE connaît depuis le début des années 2000 une croissance démographique qui marque une rupture avec le déclin amorcé durant les années 1980.

Cette croissance est principalement due à un apport migratoire important depuis 2003 qui permet de compenser la perte naturelle de population. L'inversion de tendance n'est donc pas le fruit du hasard mais le résultat d'une politique volontariste en faveur de l'accueil de nouveaux habitants.

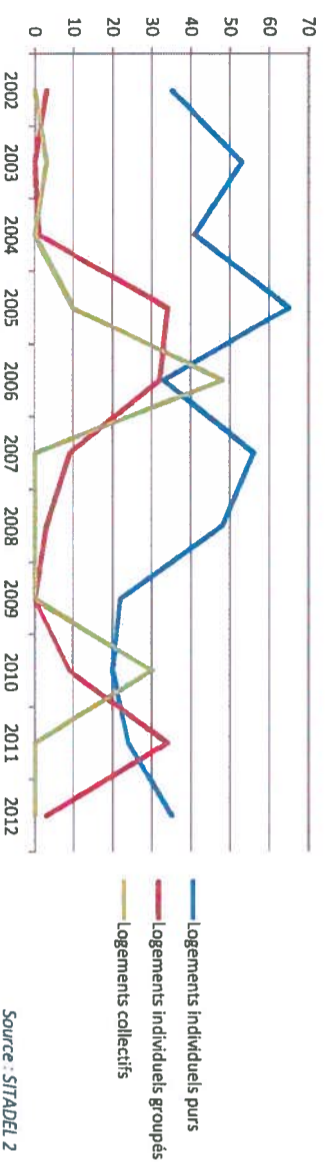
Cet apport de population est composé en majorité de petits ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans ; et dans une moindre mesure de moins de 25 ans et plus de 75 ans localisés sur le centre ville de SAINT-AFFRIQUE.

L'autre constat est que l'on assiste à une évolution des revenus moins positive à SAINT-AFFRIQUE que dans les villes comparables : si le nombre de ménages ayant des ressources faibles diminue sensiblement, les effectifs des catégories à revenus modestes et intermédiaires progressent plus lentement. C'est cette catégorie intermédiaire constituée le plus souvent de ménages avec enfants installés en accession à la propriété qui fait défaut à la ville.

3.2 - ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

3.2.1 - LA PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE (source : PADD Intercommunal)

Evolution de la production de logements entre 2002 et 2012



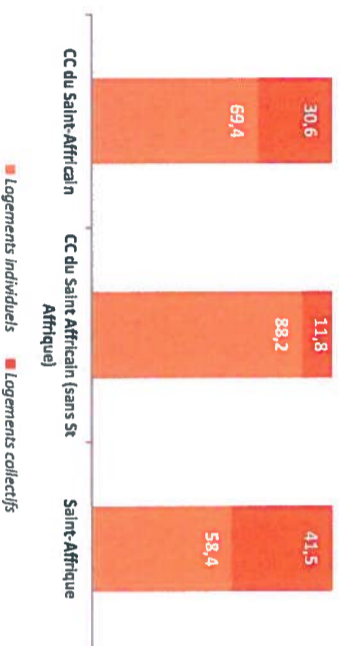
Source : SITADEL 2

Environ 60 logements produits par an

depuis 2002 :

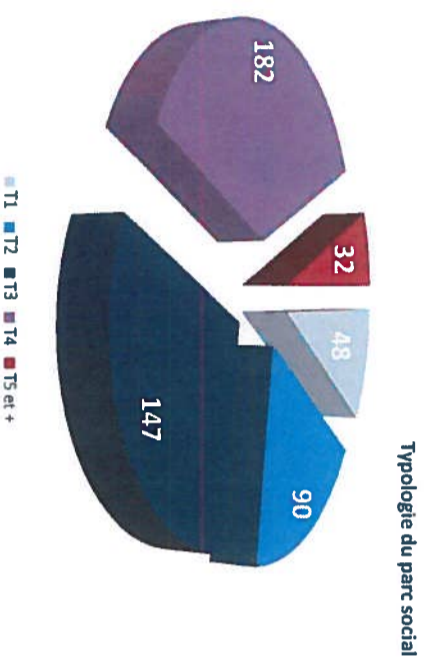
- 66% logements individuels purs,
- 20% de logements groupés,
- 14% de logements collectifs

97% des logements collectifs construits l'ont été sur Saint-Affrique



3.2.2 - LE PARC SOCIAL : LES GRANDS LOGEMENTS SUR-REPRÉSENTÉS (source : PADD intercommunal)

- Une offre qui répond aux besoins :
 - 70% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond de ressources pour pouvoir accéder à du logement social (type PLUS)
 - Une tendance à l'appauvrissement des populations accueillies
 - Un niveau de loyer peu élevé dans les anciens programmes
- Mais un parc social en partie inadaptée:
 - Une vacance structurelle quasi inexistante malgré un taux de refus important sur certains programmes anciens
 - Une mobilité relativement importante
 - Une typologie axée sur les T3 et T4
 - Près de 50% sont des personnes seules, 30% ont plus de 65 ans....



3.2.3 - MARCHÉ IMMOBILIER : OFFRE ET DEMANDE SUR SAINT-AFFRIQUE

Selon l'Etude Habitat réalisée en mai 2008 par le Bureau d'Etudes GUY TAIEB CONSEIL (Blois, 41), il apparaît que :

-pour l'offre locative : L'offre de logements locatifs privés est largement satisfaisante en ce qui concerne les grands appartements, type T3 et T4 (qui connaissent une certaine vacance et des difficultés de relocation). A l'inverse l'offre locative de maisons individuelles et de petits appartements type T1 et T2 est limitée pour répondre aux demandes.

-pour le marché de l'acquisition : A contrario, pour le marché de l'acquisition, le nombre d'appartements proposés à la vente est trop restreint pour répondre à l'ensemble de la demande alors que l'offre en maisons individuelles d'occasion est satisfaisante bien que la demande soit de plus en plus importante (impact des résidents secondaires et des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du centre ville).

Les prix immobiliers pratiqués à SAINT-AFFRIQUE sont inférieurs à ceux des départements et régions limitrophes (Hérault, PACA...). De nombreux couples de retraités des départements concernés ont tendance à venir sur SAINT-AFFRIQUE pour y trouver une résidence secondaire à un prix abordable depuis quelques années. Leur choix se porte le plus souvent vers des appartements situés en centre-ville.

Les couples d'actifs travaillant à proximité de SAINT-AFFRIQUE (Roquefort, La Cavalerie) ont plutôt tendance à rechercher des maisons individuelles situées sur SAINT-AFFRIQUE et sa périphérie proche (dans un rayon de 5 km).

Ainsi, le marché immobilier de SAINT-AFFRIQUE s'est redynamisé depuis 2003 sous l'impulsion de la ville ; les transactions immobilières se sont multipliées. L'offre nouvelle en locatif a permis d'assainir le marché (les logements qui ne trouvent pas preneurs sont la plupart du temps de mauvaise qualité) et des programmes de logements neufs sont prévus ou en cours.

La demande en petits appartements locatifs de type T1 et T2, en centre-ville et sa périphérie immédiate, (personnes âgées, étudiants, retraités des départements et régions limitrophes) incite le développement d'une offre nouvelle, aussi bien sur des programmes privés que sur des programmes de l'OPAH (logements pour la plupart conventionnés).

En matière de terrains à bâtir, la demande reste forte et ne peut être satisfaite pour le moment sur la ville, faute de foncier équipé disponible.

3.2.4 - SYNTHÈSE ET ENJEUX (source : PADD intercommunal)

ATOUTS		FAIBLESSES	
<ul style="list-style-type: none"> • Un marché immobilier et foncier accessible • Une offre diversifiée et plus équilibrée à Saint-Affrique • L'attractivité de Saint-Affrique et des centres bourgs équipés • Une vacance contenue • Un parc communal jouant le rôle de parc social 	<ul style="list-style-type: none"> • La vétusté de l'habitat au cœur des centres bourgs • Une offre et une production en logements concentrées à Saint-Affrique • Sur le reste du territoire : 2/3 d'habitat individuel • Une vacance en augmentation • Un parc social concentré à Saint-Affrique 	<p>OPPORTUNITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des opérations de réhabilitation dans les centralités • Un début de développement d'opérations de parc social hors de Saint-Affrique • Des loyers contenus • Mettre en place une politique d'habitat pour tendre vers une amélioration et une diversification du parc 	<p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un parc en cœur de ville qui reste dégradé • Une raréfaction du logement locatif excluant certains types de résidents (jeunes, ante-primos accédants...) • Un parc devenant majoritairement constitué de résidences secondaires sur certaines parties du territoire • Des logements souvent inadaptés au vieillissement de la population

3.3 - POPULATION ACTIVE

3.3.1 - L'EMPLOI (source : INSEE)

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	4 843	4 775
Actifs en %	73,0	69,2
actifs ayant un emploi en %	63,7	62,9
chômeurs en %	9,3	6,3
Inactifs en %	27,0	30,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,0	12,2
retraités ou préretraités en %	9,3	10,1
autres inactifs en %	7,7	8,5

En 2012, le taux d'activité des personnes entre 15 et 64 ans sur la Commune de Saint-Affrique (73,0%) est supérieur à la moyenne nationale (70,7%). Le taux de chômage, a sensiblement augmenté entre 2007 (6,3%) et 2012 (9,3%).

Actifs avant un emploi dans la commune

Population active totale dont :	1975	1982	1990	1999	2007	2012
-Population active ayant un emploi	3036	3411	3276	3078	3305	3535
-Nombre de chômeurs	2928	3123	2965	2794	3003	3086
Taux d'emploi	96%	92%	91%	91%	91%	87%

Le taux d'emploi, stable sur la période 1990-2007 (91%), a légèrement baissé en 2012 (87%).

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2012

	Nombre	%
Ensemble	3 623	100,0
<i>Agriculteurs exploitants</i>	<i>75</i>	<i>2,1</i>
<i>Artisans, commerçants, chefs entreprise</i>	<i>373</i>	<i>10,3</i>
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	<i>376</i>	<i>10,4</i>
<i>Professions intermédiaires</i>	<i>980</i>	<i>27,1</i>
<i>Employés</i>	<i>1 199</i>	<i>33,1</i>
<i>Ouvriers</i>	<i>620</i>	<i>17,1</i>

Entre 2007 et 2012, la part d'agriculteurs exploitants n'a pas évolué. Seule la part d'ouvriers a diminué, passant de 23% à 17%. Les autres catégories socioprofessionnelles connaissent une légère progression.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2012			2007		
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	3 623	100,0	51,9	84,1	3 580	100,0
<i>Agriculture</i>	<i>83</i>	<i>2,3</i>	<i>23,8</i>	<i>33,3</i>	<i>104</i>	<i>2,9</i>
<i>Industrie</i>	<i>454</i>	<i>12,5</i>	<i>34,4</i>	<i>88,4</i>	<i>494</i>	<i>13,8</i>
<i>Construction</i>	<i>266</i>	<i>7,3</i>	<i>12,4</i>	<i>71,1</i>	<i>265</i>	<i>7,4</i>
<i>Commerce, transports, services divers</i>	<i>1 286</i>	<i>35,5</i>	<i>47,1</i>	<i>79,0</i>	<i>1 302</i>	<i>36,4</i>
<i>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</i>	<i>1 534</i>	<i>42,3</i>	<i>69,6</i>	<i>92,2</i>	<i>1 416</i>	<i>39,5</i>

L'emploi salarié à SAINT-AFFRIQUE se compose de 92,2% d'emplois dans la fonction publique, enseignement, santé et action sociale, 88% dans le secteur industriel et 79% dans le commerce et le transport et les services.

Les services et la fonction publique sont les principaux employeurs sur la Commune de SAINT-AFFRIQUE.

Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale est celui qui emploie la proportion de femmes la plus importante (69,6%).

3.3.2 - APPRÉCIATION VARIABLE DE L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU BASSIN SAINT-AFFRICAIN

D'après les données UNEDIC, l'emploi salarié privé est en légère augmentation.

Cependant les acteurs locaux de l'immobilier laissent apparaître un sentiment différent concernant le marché de l'emploi. En effet, d'après eux, le marché de l'emploi sur le bassin de SAINT-AFFRIQUE stagne voire diminue, ce qui inciterait un certain nombre d'actifs à partir.

L'autoroute A75 CLERMONT-FERRAND/MILLAU désenclave SAINT-AFFRIQUE et favorise le tourisme mais n'a pas un effet économique évident. Il est certain qu'elle profite plus à l'activité économique des villes situées à proximité immédiate d'échangeurs autoroutiers telles que La Cavalerie, Séverac-le-Château, Millau...

3.4 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

3.4.1 - EMPLOI ET ÉTABLISSEMENTS TOUTS SECTEURS CONFONDUS

Entreprises privées de plus de 50 salariés sur le sud Aveyron

Canton de Millau	Canton de Saint-Affrique	Canton de Nant	Canton de Salles Curan	Canton de Serrin sur Rance	Canton de Séverac-le-Château
CEVN	Fromagerie de Saint-Affrique	Louisiane à La Cavalerie	Languedocienne d'Aménagement	SYNELEC	ITA compte depuis début 2013 moins de 50 salariés
CANAT (textile)	SEFEE				
CASINO	Le Fromager du Causse				
EDF	Les Fromageries Occitanes				
Menuiserie COMBES	Société des Caves				
SNCF	Transports GALTIER				
TECHMAY					
Imprimerie MAURY					
SEVIGNE TP					
LECLERC					
Fromagerie de Saint-Georges					
SODIELEC					

Le canton de SAINT-AFFRIQUE est le second bassin d'emploi salarié privé du sud Aveyron, après celui de MILLAU.

3.4.2 - UNE IMPORTANTE ACTIVITÉ COMMERCANTE SUR SAINT-AFFRIQUE (source : INSEE)

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2013			
	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	58	100,0	11,2
Industrie	2	3,4	4,4
Construction	5	8,6	8,2
Commerce, transports, services divers	43	74,1	13,7
dont commerce et réparation automobile	13	22,4	10,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	8	13,8	8,2

Champ : activités marchandes hors agriculture.

La répartition des établissements par classe d'activité indique que les commerces, les établissements de réparation et la restauration sont les plus nombreux sur SAINT-AFFRIQUE. Ils représentent près de 45% des établissements en 2013 et témoignent de la forte activité commerciale sur SAINT-AFFRIQUE, et de son centre-ville.

3.4.3 - UNE CRÉATION D'ÉTABLISSEMENTS DÉDIÉS AUX SERVICES (source : INSEE)

DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2013

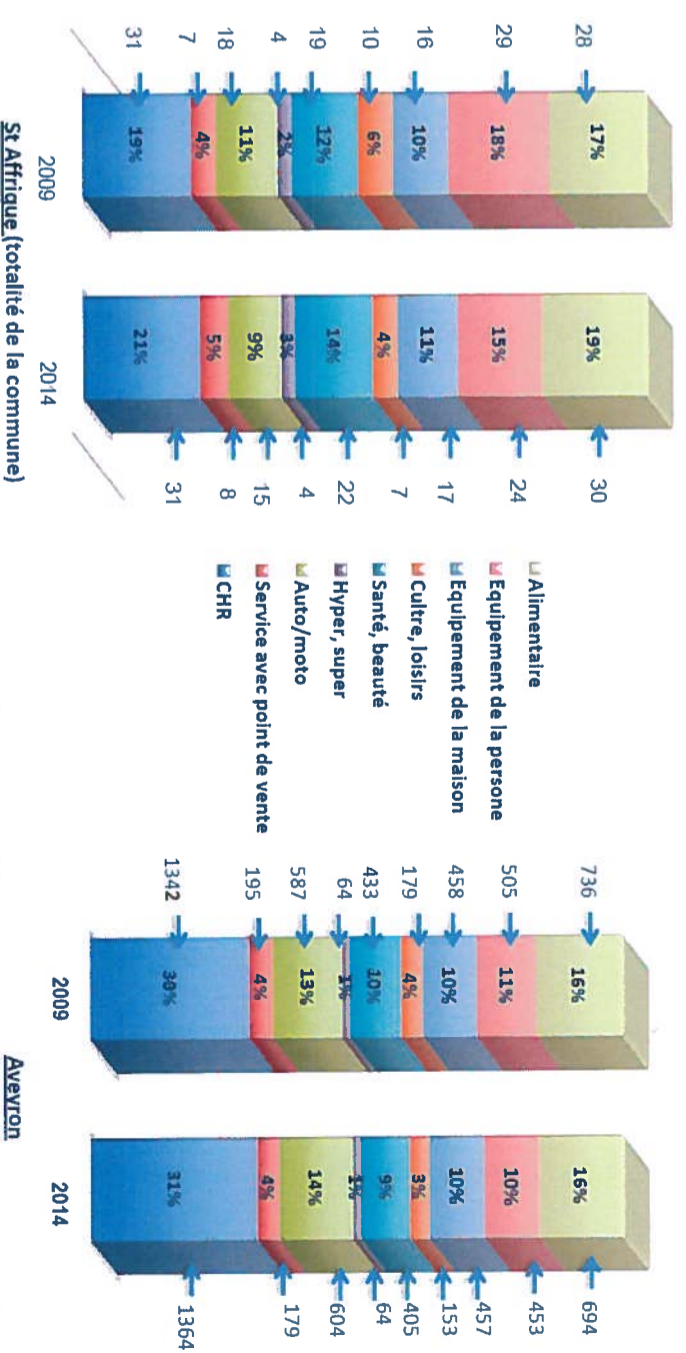
	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	64	100,0	9,9
Industrie	4	6,3	5,2
Construction	5	7,8	7,6
Commerce, transports, services divers	46	71,9	11,7
dont commerce et réparation automobile	14	21,9	9,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	9	14,1	8,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.

En 2013, les créations d'entreprises concernent majoritairement le secteur commerce, transport et services divers (71.9%).

3.4.4 - CARACTÉRISTIQUES DU COMMERCE DE L'AGGLOMÉRATION SAINT-AFFRICAINE (source : CCI)

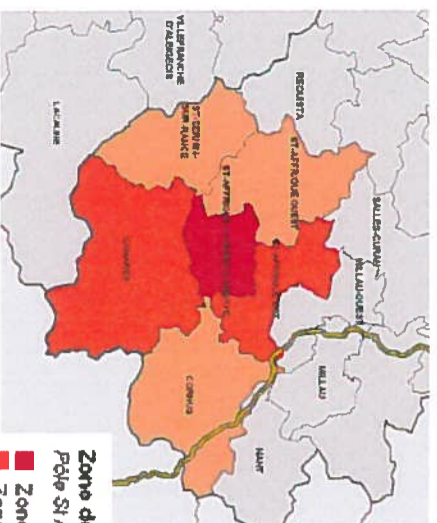
• Le commerce saint-affricain



• 158 établissements sur la commune en 2009, 140 à ce jour, soit -11% en 5 ans. Sur la même période, l'ensemble du département a connu une évolution de -5%.
 • En 2014 : l'offre commerciale de la commune de Saint-Affrique présente un profil différent de l'offre globale aveyronnaise avec un poids plus important de l'alimentaire, de l'équipement de la personne, de la santé/beauté. En revanche, auto/motos et cafés/hôtels/restaurants sont sous représentés.
 • Au cours des 5 dernières années : alors que l'offre départementale est restée relativement stable, celle de Saint-Affrique a connu des évolutions plus marquées avec notamment une hausse de l'alimentaire, santé/beauté et une baisse de l'équipement de la personne.

- **Physionomie de la zone de chalandise de Saint-Affrique**

Zone de chalandise du pôle commercial de SAINT-AFFRIQUE

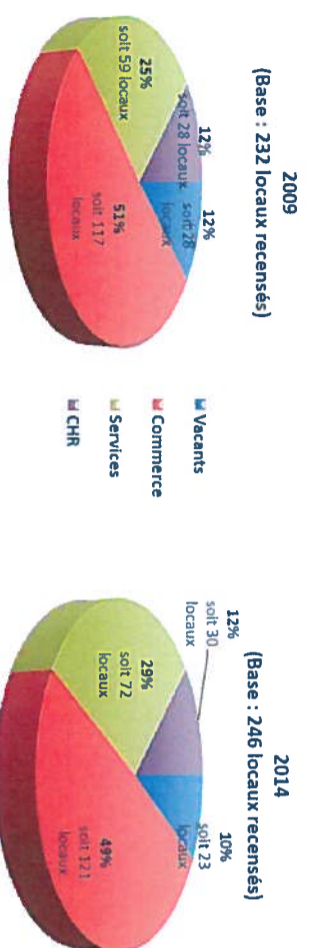


Zones de chalandise	Nombre de communes	Nombre d'habitants (2012)
Primaire	2	9 402
Secondaire	26	9 251
Tertiaire	36	9 794
Total	64	28 447

La zone de chalandise, constituée de 64 communes, représente environ 28 000 personnes.

- **Répartition du commerce en centre-ville**

Le centre-ville de SAINT-AFFRIQUE comptabilise 246 commerces, répartis sur un linéaire de 1400 mètres. Ceci représente un « plateau commercial » inscrit dans un carré de 150 à 200 mètres de côté, formant un quadrilatère mesurant au maximum 4 hectares, rassemblant tout à la fois espaces publics et espaces bâtis, équipements publics et habitat.



Entre 2009 et 2014, on constate :

- Un nombre de locaux recensés dans le centre-ville qui est un peu plus important (+6%),
- Une baisse du nombre de commerces au profit des services,
- La part des CHR (Cafés, Hôtels, Restaurants) qui s'est maintenu,
- Un taux de vacance qui a légèrement diminué (de 12 à 10%)

Le commerce en centre ville possède un certain nombre de caractéristiques :

- Une zone de chalandise importante : l'équipement commercial rayonne sur l'ensemble d'un bassin de vie de 25 à 30 000 habitants, apanage de très gros bourgs centre ruraux, restés très prospères.
- La vacance commerciale relève d'un rythme qui devient habituel en matière de rotation des activités, mais la contraction du commerce est moins accentuée qu'ailleurs.
- Attrait et dimensions apportées par l'importance du linéaire commercial grâce à plusieurs facteurs qui s'additionnent :
 - Géomorphologie et la topographie locale : « ville rue » amenant ainsi les activités à se répartir plus ou moins le long et de part et d'autre de l'axe principal et sur les quelques rues immédiatement adjacentes.
 - Cohabitation de 3 grands secteurs commerciaux constituant le centre : un hyper centre (du boulevard Emile Borel au boulevard Charles de Gaulle) et deux « centres » secondaires (plateau de la gare et boulevard de Verdun) localisés de part et d'autre, avec des liaisons entre chacun de ces trois secteurs.

- **Les commerces et les services aux abords du site à requalifier**

(Cf Planche n°05)

Un recensement des commerces et des services existants en juillet 2015 (45 au total) a été réalisé dans le périmètre proche du site à requalifier.

Répartition des activités commerciales et de services aux abords du site à requalifier

Type d'activités	Nombre
Alimentaire (restauration, vente)	5
Non alimentaire	
Equipement de la personne	2
Equipement de la maison	5
Culture-loisirs	4
Hygiène-beauté-bien-être	4
Service non commercial	20
Bâtiments d'activités vacants	5

Les principaux secteurs d'activités commerciales et de services sont présents.

Les services non commerciaux sont les plus nombreux, avec une bonne diversité d'offres (médecins, artisans, architectes, petite enfance,...).

Le secteur commercial le moins représenté est l'équipement de la personne. Soulignons également qu'aucun service lié au tourisme n'est présent.

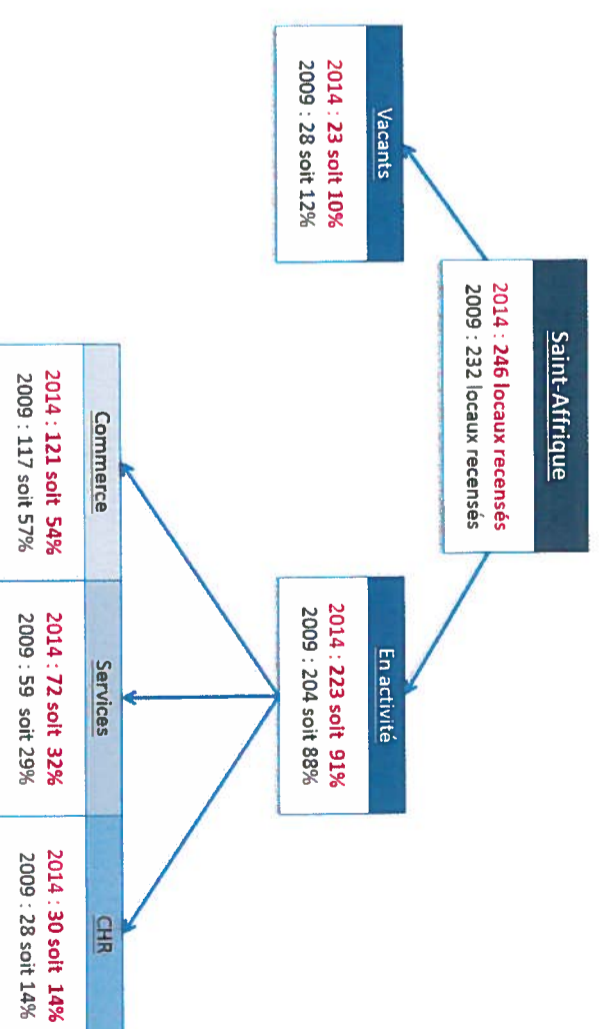
Le supermarché, fermé depuis quelques années, a été repris et réouvre en juillet 2015, avec création d'une station-essence. La réouverture du supermarché et la création de la station-essence ont été largement plébiscitées par les riverains des quartiers avoisinants (pétition des habitants des quartiers de la Gare, de la Capelle,...). Deux bouiques de la galerie marchande liée au supermarché sont vacantes.

Depuis 2013, la restauration a perdu 2 établissements : un café-bar et l'hôtel-restaurant Le Moderne, tous deux situés sur l'avenue Alphonse Pezet. Notons que l'ancien hôtel-restaurant n'est pas vacant et est en cours de transformation en résidence Séniors.

Toutefois, la majorité des activités en place perdurent depuis plusieurs années.

Ces constats révèlent des emplacements commerciaux attractifs et dynamiques, plutôt destinés à la population saint-affricaine et à celle des villages alentours.

- **Synthèse**



Forces :

- Un taux de vacance « très raisonnable » et stable
- Les enseignes nationales ont progressées et, à ce jour, présentent un bon taux, en cohérence avec la taille du pôle
- Bonne rotation des commerces sur les emplacements de premier ordre
- Depuis quelques années, des transmissions d'entreprise réussies
- Le marché du samedi matin à fort rayonnement
- Positionnement géographique : principal pôle commercial au sein d'une vaste zone rurale
- Présence de nombreux parkings à proximité du centre-ville
- Traversée de la ville par le Sorgue : un cadre d'agrement
- Association des commerçants « Saint-Affrique Dynamique »
- Club Fidélité « Cœur de ville »
- Une activité commerciale qui progresse
- Une évocation commerciale contenue

Faiblesses :

- Pertes d'emplois dans le commerce au cours des 5 dernières années
- Une armature urbaine spécifique (ville-rue) traversée par un important flux routier
- Pas de place centrale qui soit un lieu de vie
- Présence de services non marchands sur les principaux emplacements : diminution de l'attractivité du centre-ville
- L'âge des chefs d'entreprise sur certaines artères
- Le Moderne : fermeture d'un établissement phare
- Une signalétique peu visible
- Pas de cahier des charges sur les enseignes (= pas d'harmonie)
- Pas de lisibilité de l'entrée de ville depuis Tiergues
- Question de l'attractivité de l'espace public
- Contraintes urbanistiques (inondations) ?

Opportunités :

- Présence d'un Office du Commerce
- Aménagement de l'îlot Voltaire
- Présence des quais à proximité
- Potentiel du secteur de la gare mais à repenser dans une logique différente du cœur de ville
- Un territoire avec des activités industrielles phares (Agro-alimentaire et aéronautique) (Indice de concentration d'emploi INSEE 2010 : 117,4)
- Développement commercial des zones périphériques de St-Affrique
- Accompagnement financier des chefs d'entreprise : rôle de la Communauté de Communes ?
- Des projections de l'INSEE plutôt favorables en termes d'accroissement de la population
- Diminution de la mobilité des populations

Menaces :

- Une zone de chalandise fragile avec un vieillissement et un appauvrissement de la population
- Evolution des modes de consommation (Internet)
- Développement commercial des zones périphériques de St-Affrique
- Densification des autres pôles commerciaux : Albi, Rodez mais aussi Millau avec le projet Capelle.
- Configuration géographique :
 - problématique d'une déviation (situation en fond de vallée)
 - proximité d'un pôle majeur (Millau) et de pôles régionaux (Rodez, Albi, voire Montpeller) avec renforcement de l'offre
- Mise en conformité ERP : question de la capacité d'investissement des commerçants
- Evolution du « fonctionnement » de la ville avec le développement des logements hors centre-ville
- Diminution de la mobilité des populations

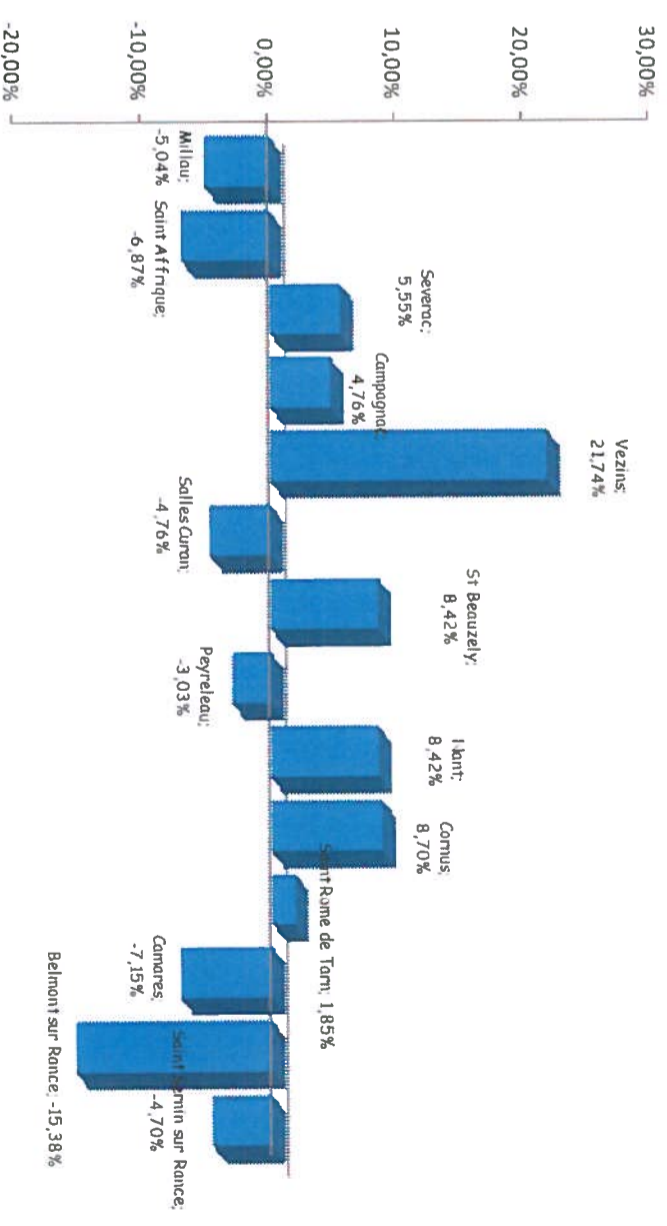
• Axes de développement commercial pour le centre-ville

Les opérations sont à mener prioritairement sur des thèmes et des secteurs circonscrits :

- maintenir les alignements commerciaux indispensables à l'équilibre du fonctionnement d'axes essentiels, -passage opérationnel et priorité des opérations sur des secteurs ayant un fort « effet levier »,
- privilégier la revitalisation des tronçons indispensables à l'équilibre de l'ensemble, sans chercher à « soutenir » à tout prix la totalité de l'appareil commercial,
- r'intervenir qu'exceptionnellement, pour débloquer des situations insolubles sans cela, sur des petits secteurs essentiels dans le dispositif d'ensemble opérationnel de requalification du bâti : l'îlot Borel-Gare en est une parfaite illustration.

3.4.5 - L'ARTISANAT

Evolution du nombre d'entreprises artisanales sur 10 ans (1999-2003) par canton (source : CCI de Millau)



SAINT-AFFRIQUE connaît l'une des plus importantes pertes d'établissement dans le secteur de l'artisanat entre 1993 et 2003 (seules CAMARES et BELMONT-sur-RANCE enregistrent des évolutions plus mauvaises).

LA CAPELLE

- Légende :**
- Alimentaire (restauration, vente)
 - Non alimentaire :
 - Equipement de la maison
 - Culture-loisirs
 - Hygiène-beauté
 - Service non commercial
 - (professions libérales, artisans)
 - Bâtiment vacants
 - périmètre de DUP

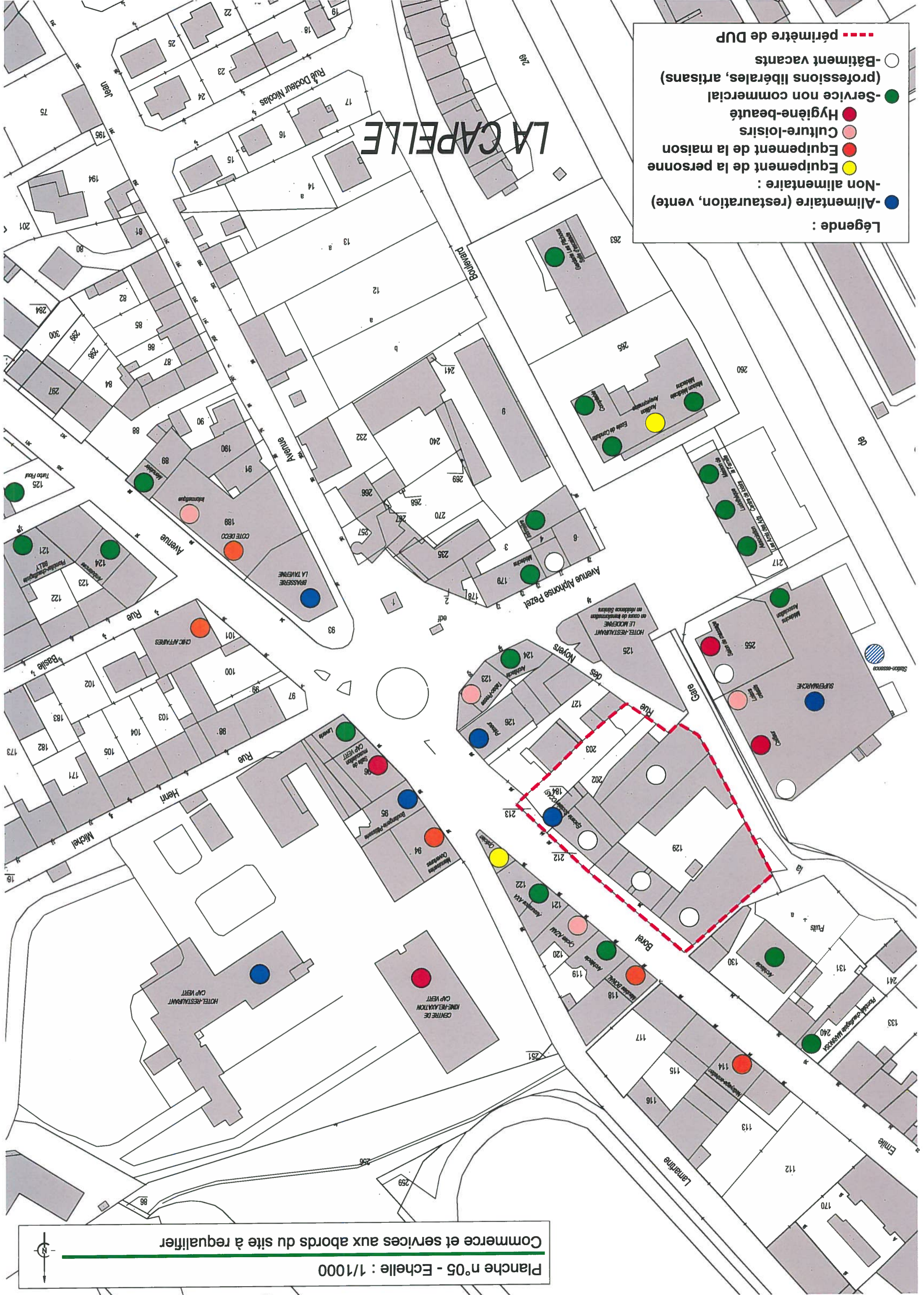


Planche n°05 - Echelle : 1/1000
 Commerce et services aux abords du site à requalifier



3.4.6 - L'INDUSTRIE

Evolution du chiffre d'affaires (CA) entre 2001 et 2002 pour les principales industries du sud Aveyron

(source : CCI de Millau)

Filières	Evolution du CA entre 2001 et 2002	Evolution des emplois	Principales entreprises
BTP : extraction de pierre, bâtiment, transformation, Travaux Publics	1%	0%	SEVIGNE, CONNES, GUIPAL, COSTES
Bois et ameublement	12%	0%	ITA, Bobloc, Menuiseries COMBES, GAYRRARD PVC
Transport logistique	6%	0%	GALTER, JEANJEAN, VALETTE
TIC : Electronique	16%	2%	Synelec, Sodielec, SEFEE
TIC : Imprimerie / Editique	0%	5%	Techmay, Maury, Causse et Eevenne, Routage Service
Artisanat et industrie du savoir faire : cuirs et peaux	-13%	-3%	Gants CAUSSE, Richard, Pechdo, Mercier
Artisanat et industrie du savoir faire : textile et habillement	16%	4%	Canat, Amourabi, Albigès
Artisanat et industrie du savoir faire : travail des métaux	4%	-9%	FAF, Roussel Inox, CICM, AMSA, POURAQUE

On note une importante augmentation du CA dans les secteurs du bois, de l'électronique, et du textile, entre 2001 et 2002. En revanche, c'est le secteur de l'imprimerie qui a connu la plus forte hausse de l'emploi.

3.4.7 - LE TOURISME

Le territoire communal ne possède pas un fort attrait touristique, on y trouve :

- le musée de la Brébis (Pastoralla)
- deux monuments historiques : le Pont Vieux et le dolmen de Tiergues
- la base VTT avec plus de 400 Kms de circuit
- lu musée des marionnettes

Au-delà du territoire communal, de nombreux sites touristiques sont présents, citons :

- le château de Saint Izaire
- les caves de Roquefort
- l'abbaye de Sylvanès
- la ville touristique de Millau avec divers sites dont le fameux viaduc
- les gorges du Tarn

En termes d'hébergements touristiques, la Commune possède :

- 11 restaurants
- des hébergements à l'année avec 9 établissements dont 4 hôtels-restaurants ; le complexe CAP VERT permet d'accueillir 150 personnes pour une capacité totale de 211 chambres ; un camping municipal (45 places)
- des hébergements saisonniers au nombre de 7 gîtes pour une capacité de 37 personnes

La Commune de SAINT-AFFRIQUE en terme d'hébergements touristiques manque de gîtes ou de chambres d'hôtes en centre-ville et à la ferme ainsi que d'un camping situé en milieu naturel avec un certains nombre d'activités.

3.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

3.5.1 - LE RÉSEAU DE TRANSPORT DE LA COMMUNE DE SAINT-AFFRIQUE

La Commune de SAINT-AFFRIQUE possède un très grand linéaire de voirie du fait de sa grande superficie (plus de 11 000 ha) et de la nécessité de desservir l'ensemble des secteurs qu'ils soient urbain, périurbain ou rural.

- Voirie départementale

La commune est traversée par les axes routiers départementaux suivants :

- la RD 999 est une voie classée à grande circulation qui nécessite l'avis du Préfet pour toute demande d'arrêt de voirie qui relie SAINT-AFFRIQUE à ALBI et à MILLAU
- la RD 54 qui permet d'accéder à BROUSSE-LE-CHATEAU
- la RD 993 qui relie SAINT-AFFRIQUE à PONT-DE-SALARS
- la RD 50 qui va à SAINT-VICTOR ET MELVIEU
- la RD 7 qui permet de rejoindre CORNUS et l'autoroute A75 au sud du département
- la RD 25 qui relie BROQUIES
- la RD 3 vers SAINT-ROME DE CERNON
- la RD 23 de TIERGUES à ROQUEFORT

Plusieurs voies présentent des intersections dangereuses, dont principalement :

- RD 54 : voies d'accès entre le rond point de la Résistance et le lycée agricole
- RD 999 : les deux carrefours desservant la rue Chantefriboule
- RD 999 : avenue Maurice Fournol / boulevard de la Résidence
- RD 999 : les trois intersections après le boulevard Camille Marbo - côté Est
- RD 999 : les deux intersections après la rue Saint-Vincent - côté Est
- Route de Couat (intersection de la Croix Sainte-Anne) : étude d'aménagement en cours

- Voirie communale

Un diagnostic des voies communales a été réalisé en 2007 et 2008. Ce diagnostic a distingué deux secteurs : la zone urbaine et la zone périurbaine et rurale.

Ce diagnostic recense 88 voies communales ou chemins ruraux pour une longueur totale de 110 524 mètres. Ces voies ont une largeur allant de 2.5 à 5 mètres avec une moyenne de 3 mètres de large.

L'analyse de la voirie urbaine a permis de recenser 195 rues pour une longueur de 31 178 mètres.

La relative étroitesse de la voirie a des incidences en termes d'urbanisme, notamment en matière de capacité d'accueil de nouveaux habitants en zone péri-urbaine et rurale. Les voies de 3 mètres de large ou moins pourront difficilement supporter un trafic important lié à l'arrivée de nouveaux habitants, des élargissements devront être envisagés dans certaines zones d'urbanisation future.

3.5.2 - LES DÉPLACEMENTS SUR L'AGGLOMÉRATION SAINT-AFFRICAIN

- Déplacement doux (piétons, vélos)

Une étude intercommunale sur les déplacements doux a été réalisée en 2003 par un bureau d'études spécialisé. A partir de cette étude, certains projets pour développer les déplacements vélos/piétons ont vu le jour.

On peut retenir principalement les réalisations suivantes :

- Aménagement de l'ancienne voie ferrée en voie verte entre la Gare et la Commune de SAINT-JEAN D'ALCAPIES : Réalisée entre 2005 et 2009, cette voie s'étend du Plateau de la Gare à SAINT-AFFRIQUE jusqu'à la VILLALODGE. Sur l'ensemble du parcours, l'itinéraire emprunte exclusivement l'emprise de l'ancienne voie ferrée.
- Création d'une bande cyclable sur le CD 54 : La création d'une bande cyclable sur le CD 54 entre le carrefour avec la RD 999 et le lycée agricole de la Cazotte. Le projet initial devait aboutir à SAVIGNAC, mais pour des raisons de contraintes d'emprise foncière, celui-ci n'a pu aboutir.

-Création d'une voie nouvelle sur la Plaine de COUAT : La création de la voie nouvelle de desserte comprend la réalisation d'une piste cyclable, de trottoirs et d'aménagement des berges, et d'une passerelle vélos/piétons entre la Croix Sainte Anne et le stade André Bayol. A ce jour, près de 650 ml d'aménagement ont été réalisés avec 351 mètres de bande cyclable et 300 mètres de piste cyclable. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, un ouvrage majeur est prévu : un pont routier de Couat permettra de désengorger le boulevard Georges Clémenceau vers la route de Lapeyre.

En terme de transport alternatif pour les piétons et les vélos, plusieurs aménagements ont été réalisés dans le centre-ville de SAINT-AFFRIQUE, avec l'aménagement de voies telles que :

- une zone 30 sur le boulevard Victor Hugo et le boulevard de la Capelle
- des bandes cyclables sur l'avenue Pompidou
- la création de trottoirs, de stationnement pour les 2 roues...
- la création d'une voie verte en bord de Sorgue, depuis les Cazes jusqu'au centre-ville (réseau régional véloroute-voie verte).

A noter la création d'une base VTT sur le site de CAP VERT avec la création de nombreux sentiers de loisirs.

- Déplacement routier

- Transport existant

En l'absence de transport ferroviaire, la ville de SAINT-AFFRIQUE est relativement bien desservie par les transports collectifs routiers. Il existe des liaisons quotidiennes avec RODEZ (5 jours sur 7), MONTPELLIER (6 jours sur 7) et TOULOUSE (7 jours sur 7). De plus, plusieurs navettes quotidiennes sont présentes entre SAINT-AFFRIQUE et MILLAU.

Outre ce transport collectif public, il existe deux autres types de transport collectif :

- un transport collectif pour la desserte des différents établissements scolaires présents sur la ville de SAINT-AFFRIQUE
- un transport collectif pour la desserte des sociétés des Caves de Roquefort avec une navette journalière aller retour

Il faut également noter que la Communauté de Communes a mis récemment en place le transport à la demande.

- Fonctionnement

La Commune de Saint-Affrique possède certaines caractéristiques qui favorisent la fluidité du trafic, tandis que d'autres particularités engendrent une situation d'engorgement du centre-ville.

Les caractéristiques qui favorisent la fluidité du trafic sont :

- Une région rurale à faible densité de trafic**
- Une circulation à sens unique** : Depuis la réfection des principaux boulevards du centre-ville, la circulation s'opère à sens unique. Ces travaux ont permis, d'une part, de garantir une plus grande fluidité du trafic et, d'autre part, d'assurer une plus grande sécurité aux différents usagers de la voirie (piétons, deux roues et automobilistes).
- Une urbanisation linéaire le long de la Sorgue**

Les caractéristiques qui accentuent l'engorgement du centre-ville sont :

- Un passage obligé** : La ville n'est desservie par aucun réseau ferroviaire. Néanmoins, de nombreux automobilistes transitent par celle-ci afin de se rendre dans les principales agglomérations du département ou des départements limitrophes.

SAIN-T-AFFRIQUE n'est située qu'à 80 de kilomètres de RODEZ et 120 kilomètres de MONTPELLIER, soit environ une heure de trajet pour se rendre dans ces deux agglomérations. De même, la ville se trouve également située sur l'axe majeur ALBI-MILLAU (RD 999). Ces particularités ne sont pas sans conséquences sur le trafic de la ville, notamment en période estivale.

-**L'engorgement ponctuel des artères principales du centre-ville** : Le sens unique institué en centre-ville connaît certaines limites à plusieurs moments de la journée et de la semaine. En effet, aux heures de sorties de bureaux et des écoles, les jours de grand marché et de cérémonies et manifestations, les artères principales du centre-ville se trouvent très vite saturées. La circulation est très vite compromise, allant parfois jusqu'à être paralysée. Ces situations rendent dès lors très difficile le stationnement sur les artères du cœur de ville (Boulevard Emile Borel, Boulevard de la République, Rue Peyre Cadias, Boulevard Charles de Gaulle, et Boulevard Victor Hugo).

o Etude du contournement de la ville

- Un projet de contournement de la ville a été lancé, mais il a rencontré plusieurs obstacles et contraintes à sa réalisation :
- Des difficultés de réalisation liées à la topographie particulière du site.
 - Le contournement risquerait de créer du vide. Il y deux risques majeurs pour le centre : la densité de circulation et le manque de fluidité qui renforcerait aujourd'hui l'impression d'hyper-activité du centre ville s'amenuiserait.
 - La création d'un contournement créerait aux raccourcements amont et aval une nouvelle offre de sites commerciaux parfaitement bien desservis, très favorables au commerce moderne et aux services. Mais la dimension de la ville ne permet pas d'ajouter deux nouveaux quartiers commerciaux. Il faut d'abord consolider le centre et l'hyper-centre.

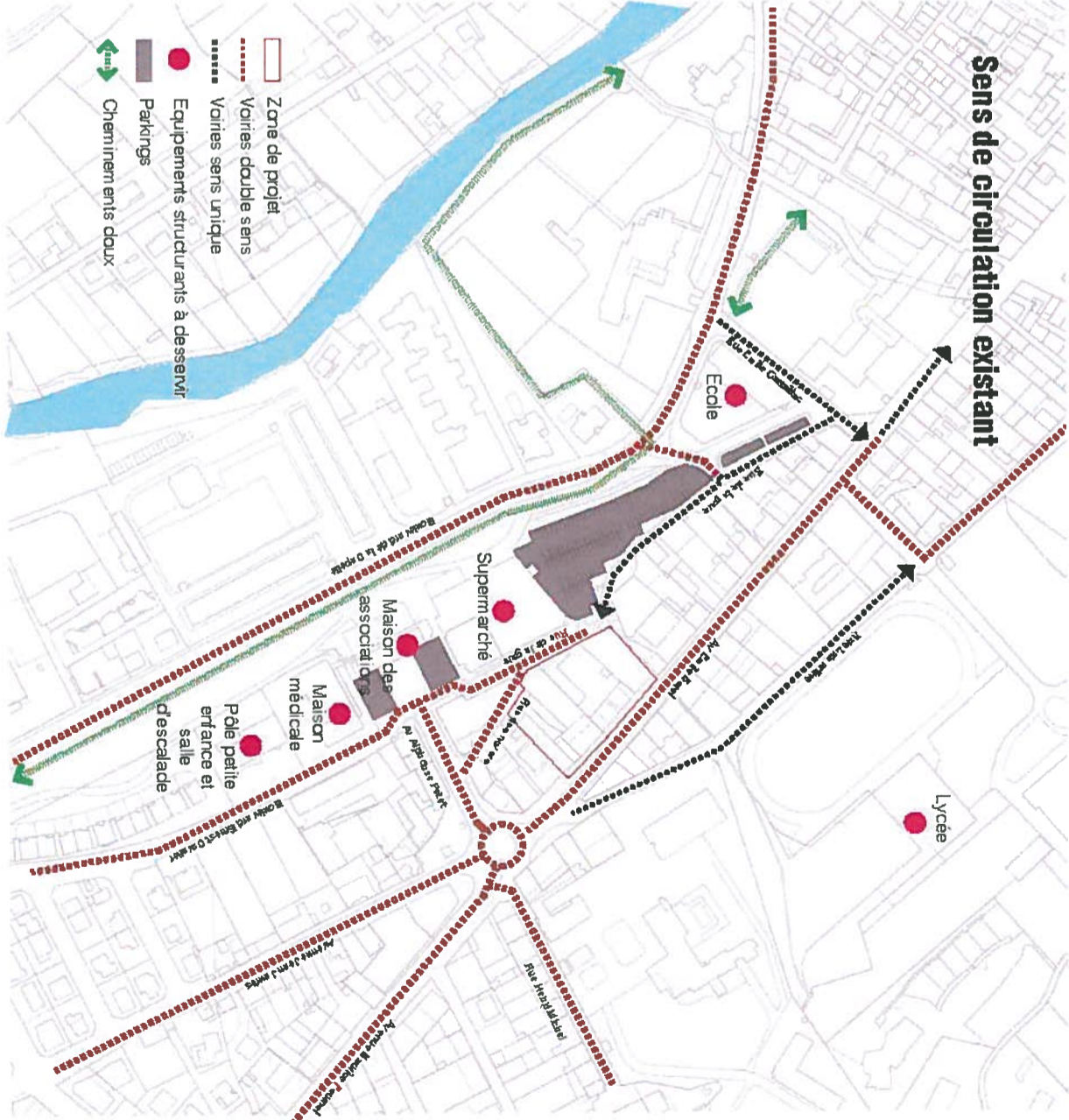
Le projet de contournement de la ville ne s'est donc pas concrétisé à ce jour. De fait, l'évitement de la ville par le trafic extérieur ne peut trouver de rocade de contournement proche. Les usagers de la route sont alors astreint de transiter par le centre-ville pour traverser l'agglomération.

3.5.3 - LES DÉPLACEMENTS AUX ABORDS DU PÉRIMÈTRE DU PROJET

- L'îlot Borel-Gare à requalifier est desservi :
- depuis l'entrée de ville côté Millau-RD999 par l'avenue Maurice Fournol et le giratoire Borel
 - depuis l'entrée de ville côté Cornus-RD7 par le boulevard de la Capelle
 - depuis le centre-ville par le Boulevard Emile Borel et par la rue de la Gare

Le boulevard Emile Borel est en double sens entre le giratoire de la Gare et la rue Emile Cartailiac. Le boulevard de la Capelle est également en double sens.
 La rue de la Gare est en double sens depuis l'avenue Alphonse Pezet jusqu'à l'accès au parking du centre commercial. Elle est en sens unique depuis la rue Emile Cartailiac jusqu'à l'accès au parking.
 La rue des Noyers est une impasse en double sens, qui n'est pas accessible depuis la rue de la Gare (sens interdit).
 Notons que la venelle reliant le boulevard Emile Borel à la rue de la Gare n'est pas d'un gabarit permettant une circulation routière (largeur < 1.50 mètre).
(Cf Planche n°06 ci-contre)

- L'état des lieux de la circulation actuelle met en évidence les constats suivants :
- Plusieurs équipements structurants se trouvent directement autour du secteur de projet. L'organisation des flux doit avoir comme objet de faciliter leurs dessertes.
 - Les circulations sur le secteur doivent également prendre en compte l'augmentation de la fréquentation due à l'implantation du programme du projet (commerces, équipements et logements).
 - Situé en zone urbaine proche du centre, la généralisation des modes doux doit être un objectif prioritaire, tout en s'assurant d'une cohabitation harmonieuse avec le trafic automobile.
 - On observe aujourd'hui des difficultés à rejoindre le parking du supermarché et l'école depuis le centre via le boulevard Emile Borel notamment.
 - Le parking est utilisé comme voirie, ce qui peut potentiellement créer des problèmes de sécurité à la réouverture du supermarché.
 - La rue de la Gare, en sens unique sur une partie de son tronçon puis en double sens laisse peu de place aux cheminements doux, la circulation y est conséquente et peu sécurisante pour les piétons.
 - Un cheminement doux est identifié sur le secteur le long du boulevard de la Capelle et bifurque ensuite vers la Sorgue. Aucun maillage de cheminement doux n'est présent à l'échelle du quartier.



Depuis le 20 juillet 2015 : essai de l'inversion du sens unique sur la rue de la Gare



Depuis le 20 juillet 2015, une modification du sens de circulation de la rue de la Gare est mise à l'essai auprès des automobilistes. Le tronçon initialement en sens unique, dans le sens : rue Emile Cartailiac vers le parking du supermarché est inversé entre l'accès au parking du supermarché et le carrefour avec l'école maternelle.

3.5.4 - LE STATIONNEMENT

- Généralités

Malgré le ressenti négatif des usagers en terme de capacité de stationnement sur le centre-ville, il apparaît qu'il existe un grand nombre de places de stationnement.

La capacité de stationnement est de l'ordre de 1100 places avec une faible capacité sur les axes principaux mais de grandes capacités sur de grands parkings de proximité. A noter une appropriation des places de l'hyper-centre par les actifs. La mise en place d'une gestion raisonnée du stationnement serait utile pour mettre en valeur le stationnement existant.

Une étude du stationnement a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU. Les problèmes et enjeux sur le centre-ville sont les suivants :

- amélioration de la gestion du stationnement sur le centre-ville,
- mise en place d'une signalétique pour orienter vers les lieux de stationnement et créer des cheminements piétonniers vers les services administratifs et commerciaux,
- création de parkings en périphérie de l'agglomération,
- ...

- Offre de stationnement sur voirie

(Cf Planche n°07)

- Offre payante

Depuis de nombreuses années, la collectivité réglemente le stationnement dans le coeur de ville. A cet égard divers arrêtés ont été pris. Ainsi, après avoir établi un stationnement limité à l'aide du dispositif de la zone bleue en juin 1980, les élus ont pris un arrêté en date du 24 juin 1985 afin d'instaurer un stationnement payant contrôlé par des horodateurs. Depuis lors de nouveaux arrêtés sont intervenus. Ils prennent en considération les nouveaux aménagements effectués dans la ville. Le 27 juin 2000, un arrêté réglementant le stationnement est venu fixer de nouvelles règles mais il est abrogé par un dernier arrêté en date du 22 janvier 2004.

Ainsi, à ce jour, les artères où le stationnement est payant sont les suivantes :

- le Boulevard de la République,
- le Boulevard Charles de Gaulle,
- la Place de la Liberté,
- la Rue de l'Industrie
- la Rue Baudin.

La ville recense 103 places de stationnement payant situées sur les artères précitées. Ces places sont payantes de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 19 heures, hormis le lundi et le dimanche. Le tarif est dégressif sachant que la première demi- heure est gratuite. Ainsi, pour un stationnement d'une heure, il est nécessaire de payer 0,50 € ; 1 € pour une heure trente et 1 € 30 pour deux heures.

Certains usagers ne sont pas soumis à cette réglementation. Il existe une certaine tolérance, admise de droit, pour les personnes stationnant sur des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR). De même que la collectivité a mis en place un système de carte d'abonnement pour les artisans et les professions médicales et paramédicales (comme l'UDSMA, les médecins ou les infirmières libérales). Afin de bénéficier de cette carte, les artisans doivent payer annuellement 188€ à la collectivité et les autres professions en disposent pour un montant de 94€.

- Zone bleue : stationnement gratuit à durée limitée

Depuis 2014, deux secteurs, anciennement payants, sont passés en zone bleue :

- le Boulevard Victor Hugo,
- le tour de l'Eglise

- Offre gratuite

La collectivité dispose de 459 places gratuites sur la voirie. Ce chiffre est approximatif étant donné un marquage au sol parfois effacé, il ne permet pas toujours de complimenter exactement la capacité de stationnement offerte par la ville.

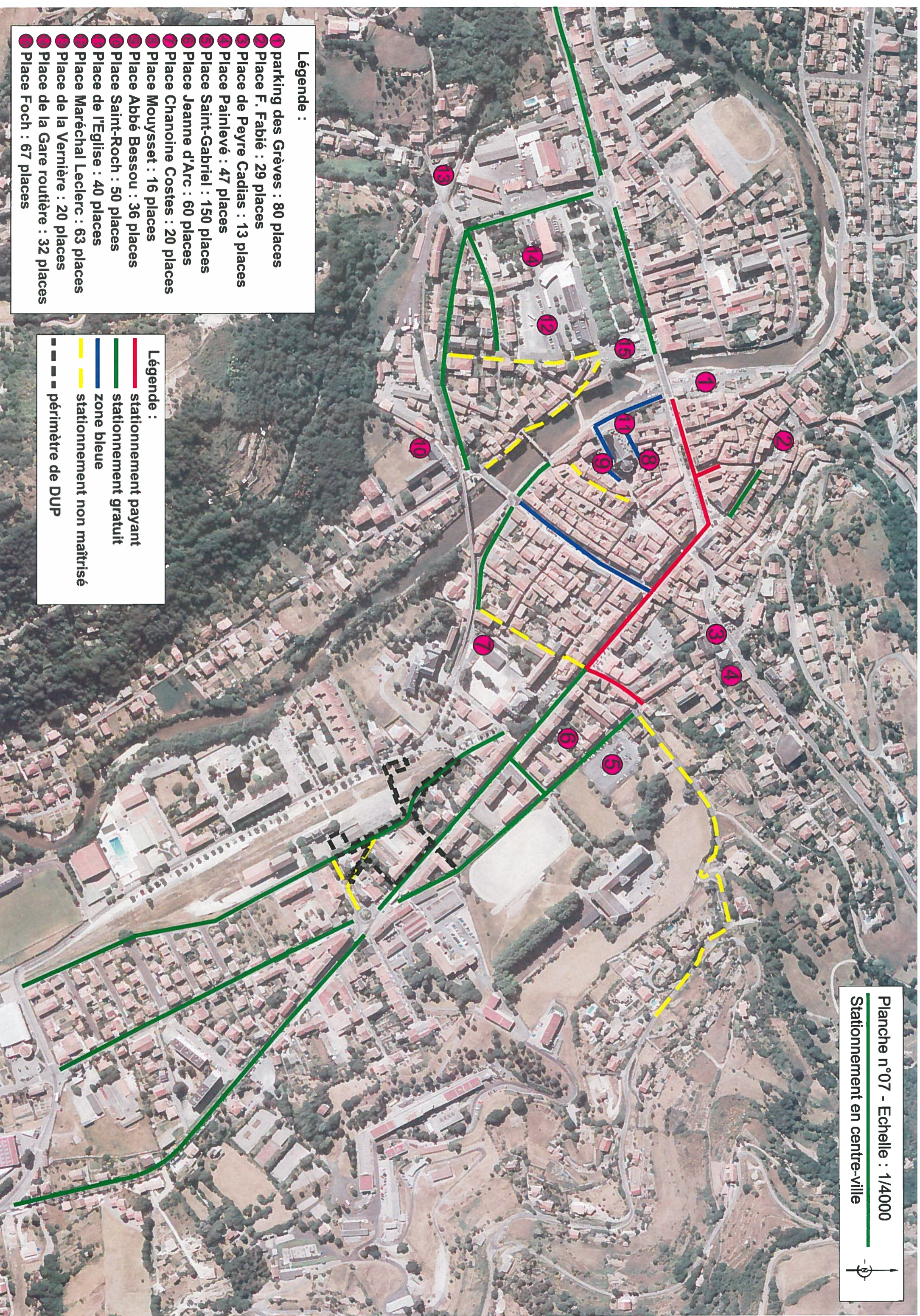
Il convient de noter qu'il existe également de nombreuses artères où les usagers stationnent alors que la réglementation locale ne l'a pas prévu. Certaines d'entre elles sont susceptibles d'accueillir une demande en stationnement très importante lorsque les parkings situés à proximité se trouvent saturés, mais elles peuvent aussi être très vite encombrées. De plus, le stationnement dans certaines de ces rues peut s'avérer être dangereux, puisqu'il permet certes le passage des voitures, mais il peut rendre très difficile l'accès des pompiers lors d'intervention.

- Offre de stationnement hors voirie

(Cf Planche n°07)

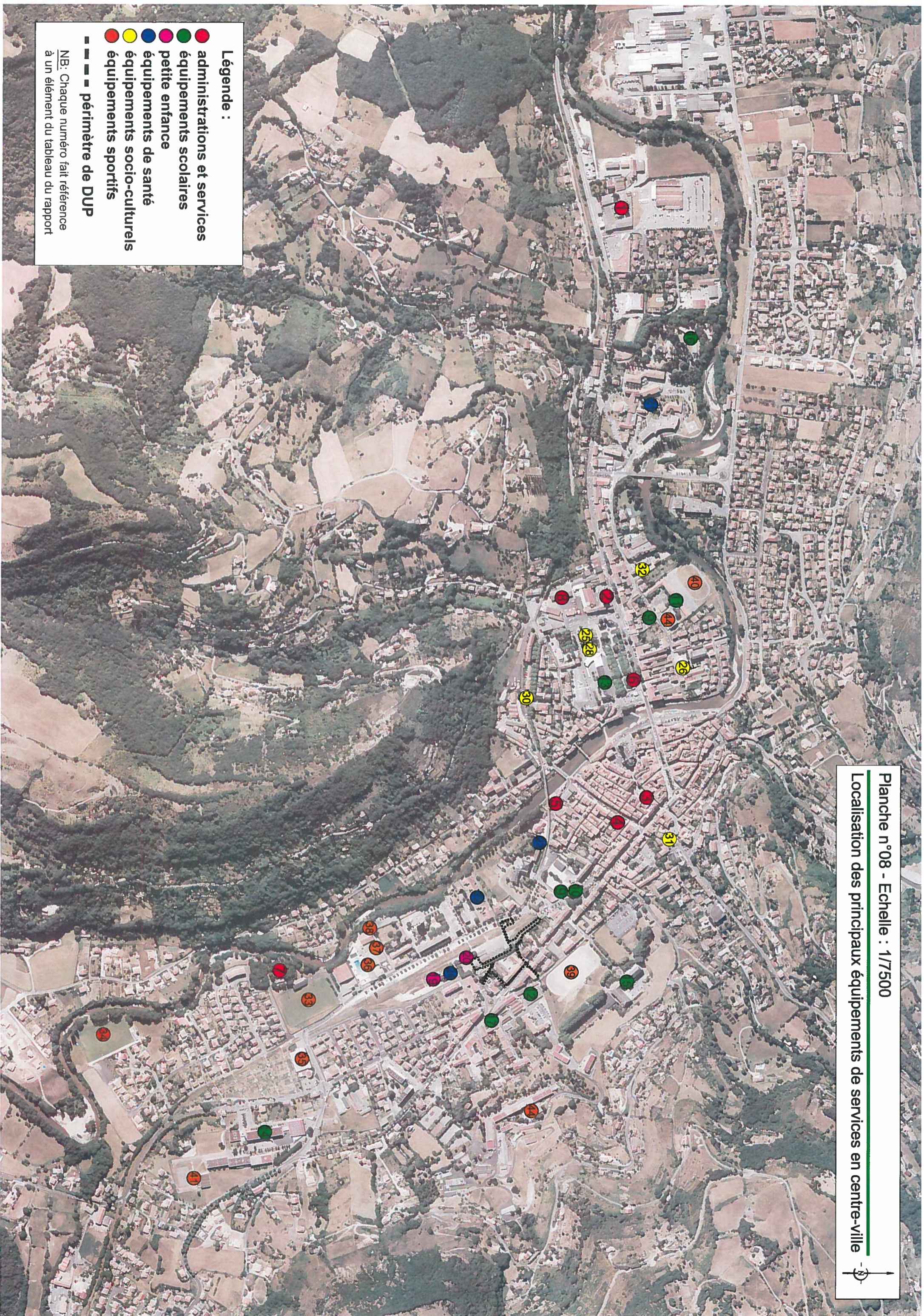
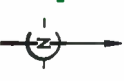
Le centre-ville de SAINT-AFFRIQUE offre 723 places réparties entre 15 parkings différents.

Elle a notamment pu accroître son offre grâce aux conventions de location passées avec le Lycée Saint-Gabriel et le Collège Jeanne d'Arc. A cet égard, la convention passée avec ce dernier précise que l'établissement scolaire ouvre son parking au stationnement public durant les périodes de vacances scolaires, les mercredis après-midi et le samedi.



- Légende :**
- 1 parking des Grèves : 80 places
 - 2 Place F. Fabié : 29 places
 - 3 Place de Peyre Cadias : 13 places
 - 4 Place Painlevé : 47 places
 - 5 Place Saint-Gabriel : 150 places
 - 6 Place Jeanne d'Arc : 60 places
 - 7 Place Chanoine Costes : 20 places
 - 8 Place Mouysset : 16 places
 - 9 Place Abbé Bessou : 36 places
 - 10 Place Saint-Roch : 50 places
 - 11 Place de l'Eglise : 40 places
 - 12 Place Maréchal Leclerc : 63 places
 - 13 Place de la Vernière : 20 places
 - 14 Place Foch : 67 places

- Légende :**
- stationnement payant
 - stationnement gratuit
 - zone bleue
 - stationnement non maîtrisé
 - périmètre de DUP



Légende :

- administrations et services
- équipements scolaires
- petite enfance
- équipements de santé
- équipements socio-culturels
- équipements sportifs
- périmètre de DUP

NB: Chaque numéro fait référence à un élément du tableau du rapport

3.6 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.6.1 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES

Les tableaux suivants recensent les principaux équipements publics et de services présents sur l'agglomération saint-africaine.

Tableau d'identification des équipements les plus utilisés (Cf Planche n°08)

Type d'équipement	N° sur la carte	Nom
Administrations et services	1	Gendarmerie
	2	Centre de Secours - Pompiers
	3	Mairie de SAINT-AFFRIQUE avec le CCAS et le Point Info Solidarité
	3	Communauté de Communes du SAINT-AFFRICAIN
	4	Centre des Impôts
	5	Antenne du Conseil Général (DRGT)
	2	Service forestier (DDT)
	6	Office du Tourisme
	7	Camping municipal
	8	Gare routière
Équipements scolaires	9	2 écoles publiques maternelles (Ville et Gare)
	10	1 école privée maternelle et 1 Collège privé (Jeanne d'Arc)
	11	1 école publique primaire (Caussat-Blanchard)
	12	1 école privée primaire (Saint Jean Baptiste)
	13	1 collège public (Foch)
	14	1 collège public et 1 Lycée public (Jean Jaurès)
	15	1 lycée privé (Saint-Gabriel)
	16	1 lycée d'Enseignement Professionnel Agricole Privé (Vaxerques)
	17	Accueil de formation sur le site de la SEMSACA (ex-Ecole de Formation EDF) avec : -Institut Supérieur de Formation aux Métiers de l'Énergie (ISFME) avec 1 licence professionnelle en Éclairage public -Ecole de Commerce et de Distribution (ECD) -«The Villages» : Ecole des Métiers d'Animation et de techniques d'ambiance
	18	1 Etablissement Public Local d'Enseignement Agricole (La Cazotte) dont un CFA Poids Lourds
Petite enfance	19	Crèche collective (Les Pitchous)
	19	Halle-garderie (Les Pitchous)
	20	La Maison de la Famille (Ludomino, Udaf, Adil...)
	21	Centre Hospitalier Emile Borel (hôpital, résidence pour personnes âgées, maternité)
	22	Foyer logement
	23	Maison de retraite (La Miséricorde)
	24	Maison médicale
	25	Salle des fêtes
	26	Salle de conférence (le Familial)
	25	Ecole de musique
Équipements socio-culturels	27	Ecole de danse
	28	Bibliothèque intercommunale
	29	Salle des Jeunes
	26	Salle de Théâtre (le Petit Carré d'Art)
	30	Cinéma
	31	3 musées (maison de la Mémoire, Pastoralia et musée des Marionnettes)
	32	Maison des Associations
	33	Complexe sportif de la Capelle :
	34	Stade municipal Edmond Devillers
	34	Stade André Bayol
Équipements sportifs	35	Gymnase des 12 étoiles
	36	Centre nautique intercommunal
	37	3 Terrains de tennis dont 2 couverts
	38	1 Bouleodrome
	39	Terrains de sport SAINT-GABRIEL avec une piste d'athlétisme
	40	Terrains de sport de Blanchard
	41	Gymnase et terrains de sport de Jean Jaurès
	42	Terrain de football de VENDELOVES
Équipements sportifs	43	Terrain de tennis en terre battue à TRUANS
	44	2 Gymnases en centre-ville
	45	Centre équestre (Lycée la Cazotte)
	46	Zone de baignade de la Gravère

Tableau d'identification des principales structures associatives du secteur socio-médical

Nom de la structure	Adresse	Mission	Public concerné
Association d'Aide aux Victimes et de Médiation (ADAVEM)	Maison de la Famille Plateau de la Gare	Aide aux victimes, conseil juridique, médiation familiale	tout public
Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Aveyron (ADIL 12)	Permanence en mairie	Information technique, juridique sur l'habitat, orientation du public vers les structures de l'habitat	locataires, propriétaires ou personnes à la recherche de logement
Agir à Saint-Affrique	Maison de la Famille Plateau de la Gare	Alphabétisation et insertion	adultes d'origine étrangère
Alcoolique Anonyme	Maison de la Famille Plateau de la Gare	Assistance, soutien	personnes ayant des problèmes d'alcool
Banque Alimentaire	Rue Franqui et Ortéga	Distribution de nourriture	personnes démunies
CAF	Permanence en mairie	Renforcer le lien social, versement de prestation, action sociale	personnes démunies
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)	Mairie annexe place Abbé Bessou	Prévention et développement social de la commune, aide à domicile, portage des repas	tout public
Centre Hospitalier	Centre hospitalier EHPAD la Sorgues	Soins et hébergements, aide au retour à domicile, information, prévention	Toute personne hospitalisée résidente de l'EHPAD
Centre d'information sur le Droit des Femmes et des Familles (CIDFF)	Maison de la Famille Plateau de la Gare	Lutte contre les violences familiales en particulier auprès des femmes, promotion de l'égalité homme/femme	Personne ayant besoin d'information sur le droit des familles
Centre Médico-Social (CMS)	2 avenue de Caylus	Action médico-sociale sur thématique de l'enfance, handicap, prévention	tout public
Centre Médico-Psychopédagogique (CMPP)	Rue Franqui et Ortéga	Prévention, diagnostic et traitement	population de 0 à 20 ans ayant des troubles, retards ou difficultés
Croix Rouge Française	12 avenue de Caylus	Maintien du lien social et des conditions de vie	tout public
GRETA	Site EDF (Cap Vert)	Formation	tout public
LUDOMINO	Place de la Gare	Développement social des enfants	Enfant de 3 à 12 ans, familles, établissements scolaires
Mission Locale	7 rue Hoche	Insertion sociale et professionnelle, santé, loisir et quotidien des jeunes	jeunes de 16 à 26 ans
MSA	Résidence de Caylus 7 place Painlevé	Action sociale, promotion des droits sociaux, accompagnement de malade ou handicapés	ressortissant MSA
Présence Verte	MSA de Saint-Affrique	Maintien des populations âgées à domicile, mise en place de téléassistance	personnes âgées ou isolées
Rassemblement des Associations des Handicapés (RAH)	Salle Jo Desfours, HLM boulevard de Verdun	Soutien aux personnes handicapées	Handicapés
Relais assistances maternelles	Maison de l'enfant Vabres l'Abbaye	Aide à la recherche d'assistantes Maternelles, accompagnement, information	Parents, assistantes maternelles
Les Restaurants du Coeur	14 rue Jean Moulin	Aide alimentaire	Personnes démunies
St Vincent de Paul		Action de soutien aux personnes isolées	Personnes isolées
Secours Catholique	352 av Maurice Fournol	Aide sociale d'urgence et première nécessité	tout public
Terre des Hommes	14 rue Jean Moulin	Défense des droits économiques, sociaux et culturels des populations en souffrance, organisation de brocante	Donateurs et acheteurs
Tremplin pour l'emploi	1 rue des Mitrons	Insertion socio-professionnelle	Demandeur et offreur d'emploi
Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)	CCAS et MSA	Domiciliation des SDF et protection des majeurs	SDF et personnes bénéficiant de mesure de protection
UDSMA	Place de la Liberté	Maintien à domicile	Femmes enceintes, jeunes mamans, personnes âgées et handicapées

3.6.2 - COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

- Collecte collective

La collecte des déchets est organisée et réalisée par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-AFFRICAIN qui en a la compétence. Ce service comprend :

- la collecte des Ordures Ménagères et du Tri Sélectif
- la gestion de points d'Apport Volontaire (PAV)
- une offre de composteurs et de lombricomposteurs

Le Service Déchets a déployé sur le territoire intercommunal :

- 1250 bacs collectifs en Ordures Ménagères
- 750 bacs individuels en Ordures Ménagères
- 650 bacs collectifs en tri sélectif (papiers, plastique, boîtes alimentaires et cartons)

Sur le centre-ville, la collecte des Ordures Ménagères est assurée lundi, mercredi, vendredi et samedi ; la collecte sélective est effectuée mardi et jeudi.

En 2008, ont été collectés :

- 4414 tonnes d'Ordures Ménagères. Les Ordures Ménagères sont envoyées au Centre d'Enfouissement Technique (CET) de SAINT-RADEGONDE (12).
- 686 tonnes de déchets propres et secs (tri sélectif)

- Points d'Apport Volontaire (PAV)

Ils comprennent :

- une déchetterie sur la Commune de SAINT-AFFRIQUE qui reçoit : végétaux / encombrants / bois / ferraille / gravats / cartons / papiers / déchets toxiques (huiles, peintures...)/ batteries / huiles végétales,
- des bennes pour encombrants sur les Communes de Saint-Rome de Cernon, Saint-Félix de Sorgues, Saint-Izaire et Calmels et le Viala,
- des bacs de Récupération du Verre au nombre de 44 sur la Commune.

En 2008, ont été collectés :

- 1911 tonnes de déchets en apport volontaire
- 280 tonnes de verre

Afin de limiter les déchets verts et les déchets fermentescibles, la Communauté de Communes a mis en place deux offres :

- la mise à disposition de composteurs pour les habitations pavillonnaires : 650 composteurs distribués depuis mars 2005,
- la mise à disposition de lombricomposteurs pour les habitations pavillonnaires et collectives afin de réduire les déchets fermentescibles : >100 lombricomposteurs distribués depuis 2008.

L'élaboration du projet d'aménagement devra tenir compte de la gestion communautaire des déchets.

3.6.3 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La ville de SAINT-AFFRIQUE a confié la gestion par affermage de son service de distribution publique d'eau potable à VEOUA EAU, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 1992 pour une durée de vingt-cinq ans, prenant effet au 1^{er} janvier 1993.

L'eau distribuée est d'origine souterraine. Elle provient :

- des captages de CERE, et de la DRAGONNIERE,
 - des forages de VENDELOVES,
 - de l'achat d'eau au SYNDICAT DES RIVES DU TARN pour l'alimentation des hameaux du CAMBON, de BOURNAC et du secteur de PEYRALBE (CD117),
 - certains habitants de SAINT-AFFRIQUE sont également directement alimentés et facturés par le SYNDICAT DES RIVES DU TARN et par le SYNDICAT DES COSTES GOZON (secteur CRASSOUS, BOUSSAC...).
- A ce titre, une procédure de mise en conformité des périmètres de protection des captages d'eau potable des sources de CERE, de la DRAGONNIERE et des forages de VENDELOVES est en cours.

Le réseau comprend entre autre (données 2014) :

- 15 446 ml de réseau d'adduction
- 84 194 ml de réseau de distribution
- 7 surpresseurs
- 20 réservoirs pour une capacité de 4 325 m³
- 3 152 branchements

Ce réseau alimente 3 149 abonnés pour une consommation de 502 941 m³ en 2007. Le réseau se caractérise par une certaine vétusté dans la vieille ville et un faible dimensionnement dans plusieurs secteurs.

Le site du projet d'aménagement est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. L'élaboration du projet devra s'assurer de l'adéquation entre les besoins du projet et le dimensionnement du réseau existant.

3.6.4 - SÉCURITÉ INCENDIE

Le faible dimensionnement du réseau d'eau pose de réels problèmes par rapport à la lutte contre les incendies. Selon la circulaire du 12/12/1951, les contraintes à prendre en compte sont les suivantes :

- diamètre normalisé des canalisations : 100 mm
- débit minimum : 60 m³/h pendant 2 heures (durée minimale obligatoire) ou réserve de 120 m³

Dans la mesure où le réseau ne respecte pas ces critères, des solutions alternatives peuvent être envisagées :
-utilisation de camions citerne sou des réserves incendie sur les réservoirs qui en sont équipées
-prise d'eau occasionnelle sur des canalisations avec un diamètre minimal de 70 mm (prise accessoire dite P.A.)

Les secteurs suivants sont desservis par des canalisations de diamètre inférieur à 100 mm :

- Travers des Cazes - Coteaux des Cazes
- Vaxergues et une partie du secteur du Roc Blanc
- le hameau de Vailhauzy sur sa partie ancienne
- Truans
- Bourmac sur sa partie ancienne (l'adduction est en 100 mm)
- Tiergues
- le secteur de Rondy

D'autre part, les pressions actuelles dans les canalisations du réseau d'eau potable ne permettent pas d'envisager une extension du réseau au-dessus des cotes NGF indiquées ci-après (sauf mise en place de nouveaux surpresseurs ou de nouveaux réservoirs au-dessus de ces cotes) :

- Travers des Cazes - Coteaux des Cazes : cote NGF 360 mètres
- Secteur des Combes : cote NGF 440 mètres
- Travers Saint-Vincent / Al Caussalets : cote NGF 490 mètres
- Secteur de Saint-Amans : cote NGF 406 mètres
- Secteur de Vaxergues (hors secteur alimenté par la Serre) : cote NGF 330 mètres
- Entre Vendeloves et la Croix Sainte-Anne : cote NGF 390 mètres

Un programme de travaux à réaliser est prévu (extension et renforcement des réseaux). Ce programme concerne :

















- des améliorations structurelles comme une meilleure gestion des fuites, une meilleure interconnexion des ressources entre elles, l'amélioration du traitement de l'eau et plus particulièrement de la turbidité.
- des renforcements de réseaux (Route de Tiergues, Chemin des Combes)
- des extensions (Route de Couat)

La défense incendie du site du projet d'aménagement est assurée. En effet, un poteau incendie conforme est présent à moins de 50 mètres du site, au carrefour entre le boulevard Emile Borel et la rue Lamartine.

Extrait du plan du réseau d'adduction en eau potable et de la défense incendie au droit du site à aménager (source : Annexes du PLU approuvée le 28 février 2010)



LEGENDE

	Bâti dur		Bâti léger		Périmètre de protection éloigné		Ventouse
	Adduction		Distribution		Sous pression		Poteau incendie
	Station de traitement d'eau		Surpresseur		Plaque pleine		Vidange
	Puits		Reservoir d'eau		Vidange vanne		Bouche à ciel
	Vanne						

3.6.5 - ASSAINISSEMENT

La ville de SAINT-AFFRIQUE a confié la gestion par affermage de son service d'assainissement des eaux usées à VEOLIA EAU, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 1992 pour une durée de vingt-cinq ans, prenant effet au 1^{er} janvier 1993.

Le service assainissement comprend :

- un réseau de collecte de 65 415 ml en 2007
- 2464 branchements au 31/12/2007
- 6 postes de relevages
- une usine de traitement des eaux usées mise en service le 21 juillet 2004. La filière retenue est de type boues activées, avec traitement du carbone et de l'azote. Sa capacité nominale est de 17 500 équivalents-habitants (23 900 équivalents-habitants par temps de pluie). Cette station d'épuration collecte et traite les effluents de la zone urbaine de SAINT-AFFRIQUE, du village de VABRES L'ABBAYE, de l'abattoir OVASUD et du hameau de VENDELOVES. Les prochains travaux concernent le raccordement des effluents de SAVIGNAC à la station d'épuration actuelle.

Un zonage d'assainissement a été approuvé le 31 janvier 2005. Il définit les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel avec l'aptitude des sols de certaines zones.

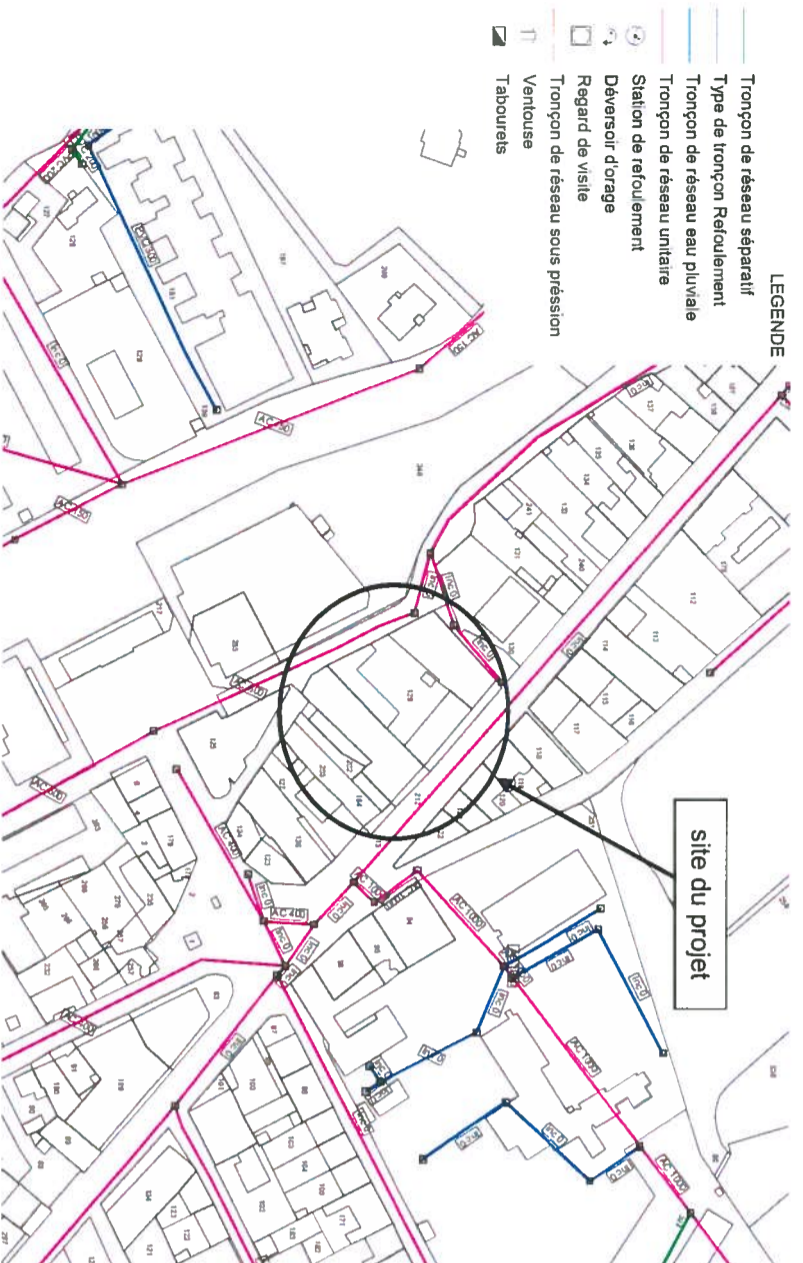
Sont compris dans le zonage d'assainissement collectif :

- la zone urbaine de SAINT-AFFRIQUE depuis SAVIGNAC jusqu'à VENDELOVES inclus
- les hameaux de BOURNAC, LE CAMBON, TIERGUES et VAILHAUZY

Le reste du territoire se situe en zone d'assainissement non collectif. A ce titre, la compétence du SPANC a été transférée à la Communauté de Communes du SAINT-AFFRICAIN qui a mis en place ce service au 1^{er} janvier 2006. Celui-ci doit réaliser :

- la vérification technique des nouvelles installations,
- le diagnostic des systèmes existants,
- la vérification périodique de l'ensemble des installations existantes.

Extrait du plan des réseaux d'assainissement (source : SMICA)



Le site du projet d'aménagement est desservi par un réseau d'assainissement unitaire en amiante-ciment (en rose sur le plan ci-dessus) présent sous le boulevard Emile Borel, la rue de la Gare, l'impasse Borel-Gare et l'avenue Alphonse Pezet.

3.6.6 - TÉLÉCOMMUNICATION ET ALIMENTATION EN ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

• Télécommunication

Malgré la situation enclavée de la ville, la Commune est desservie par la plupart des réseaux de télécommunication :

- le réseau téléphonique mobile est présent avec la plupart des opérateurs privés dont le réseau 3G+
- le réseau haut débit internet est présent sur le centre urbain
- la TNT a été mise en place en mars 2009
- la fibre optique.

• Electricité

L'ensemble du réseau électrique de la commune est géré par EDF en concession. Actuellement, les seuls dysfonctionnements rencontrés concernent le secteur périurbain du « Barthas », ainsi que le hameau de VENDELOVES, où les capacités des réseaux ne permettent pas de supporter de nouveaux branchements.

Le site du projet d'aménagement est desservi par le réseau de télécommunication et par le réseau d'alimentation en énergie électrique.
L'élaboration du projet devra s'assurer de l'adéquation entre les besoins du projet et le dimensionnement des réseaux existants.

3.7 - OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT RÉCENTES (DEPUIS 2004) OU EN COURS

Un repérage des opérations d'aménagement est effectué par l'intermédiaire de plusieurs cartes figurant aux pages suivantes. Ces opérations sont classées en trois grandes catégories :

- Construction de logements (214 logements construits au total depuis 2004)
- Construction de commerces et/ou opérations liées à des sociétés privées de services
- Interventions publiques

Constructions de logements réalisées depuis 2004 ou en cours

N° sur la carte	Nom	Nombre de logements	SHOB (m ²)	SHON (m ²)
1	Aveyron Logement	6	1 327	677
2	Aveyron Logement	9	1 744	997
3	Aveyron Logement	14	1 904	1 399
20	Aveyron Logement	14	1 927	1 437
4	SCI Groupe CAILLEAU	66	5 546	4 459
6	SARL BATTI ESPACE	3	844	475
7	SARL BATTI ESPACE	3	405	314
8	SARL BATTI ESPACE	5	703	546
17	SARL BATTI ESPACE	4	1 107	683
18	SARL Sud INVESTISSEMENT (SARL BATTI ESPACE)	27	4 535	2 514
21	GMI	5 (+commerces)	2 154	1 776
22	Claude CONDOMINES	14	2 100	1 540
25	non identifié	4		non connu
31	Loisement Les Méjailès	40		non connu

Créations de commerces et/ou de services réalisées depuis 2004 ou en cours

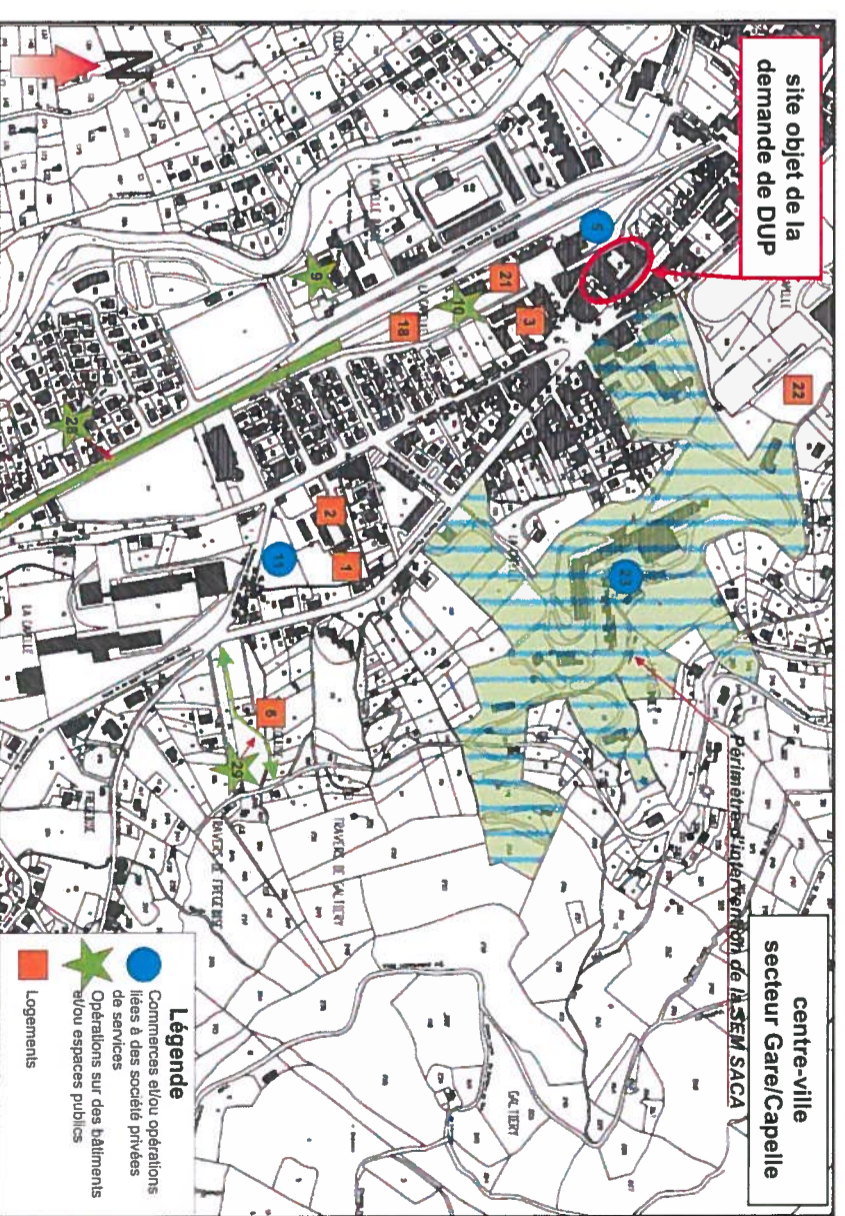
N° sur la carte	Nom	Objet	SHOB (m ²)	SHON (m ²)
5	GMI	création d'un magasin	2 828	2 821
11	RAGT Plateau Central	création d'un magasin	1 085	943
12	SA VIEU JEAN	création d'un magasin	2 297	1 996
13	SA REYNAUD	création d'un atelier-magasin		non connu
21	GMI	création d'un ensemble de commerces et de logements	2 154	1 776
23	SEMSACA	reconversion du centre de formation EDF : création hôtel, pépinière entreprises, CFA,...		non connu
24	CFA La Cazotte	création d'un circuit pour conduite poids-lourds		non connu

Interventions publiques réalisées depuis 2004 ou en cours

N° sur la carte	Maître d'ouvrage	Aménagement	SHOB- SHON (m ²)
9	Communauté de Communes du Saint-Affricain	stade nautique	
10	Communauté de Communes du Saint-Affricain	pôle petite enfance	798
14	Commune de Saint-Affrique	école Jean Blanchard	
15	Commune de Saint-Affrique	école Georges Causssat	
16	Région Midi-Pyrénées	foyer et gymnase du Lycée de la Cazotte	662
19	Région Midi-Pyrénées	Lycée Jean Jaurès	
26	Commune de Saint-Affrique	restructuration de l'ilot Voltaire	
27	Commune de Saint-Affrique	Programme d'Aménagement d'Ensemble de la Plaine du Couat	
28	Commune de Saint-Affrique	piste cyclable-voie verte	
29	Commune de Saint-Affrique	liaison routière (emplacement réservé n°1 du PLU)	
30	Commune de Saint-Affrique	passerelle en bois sur la Sorgue	

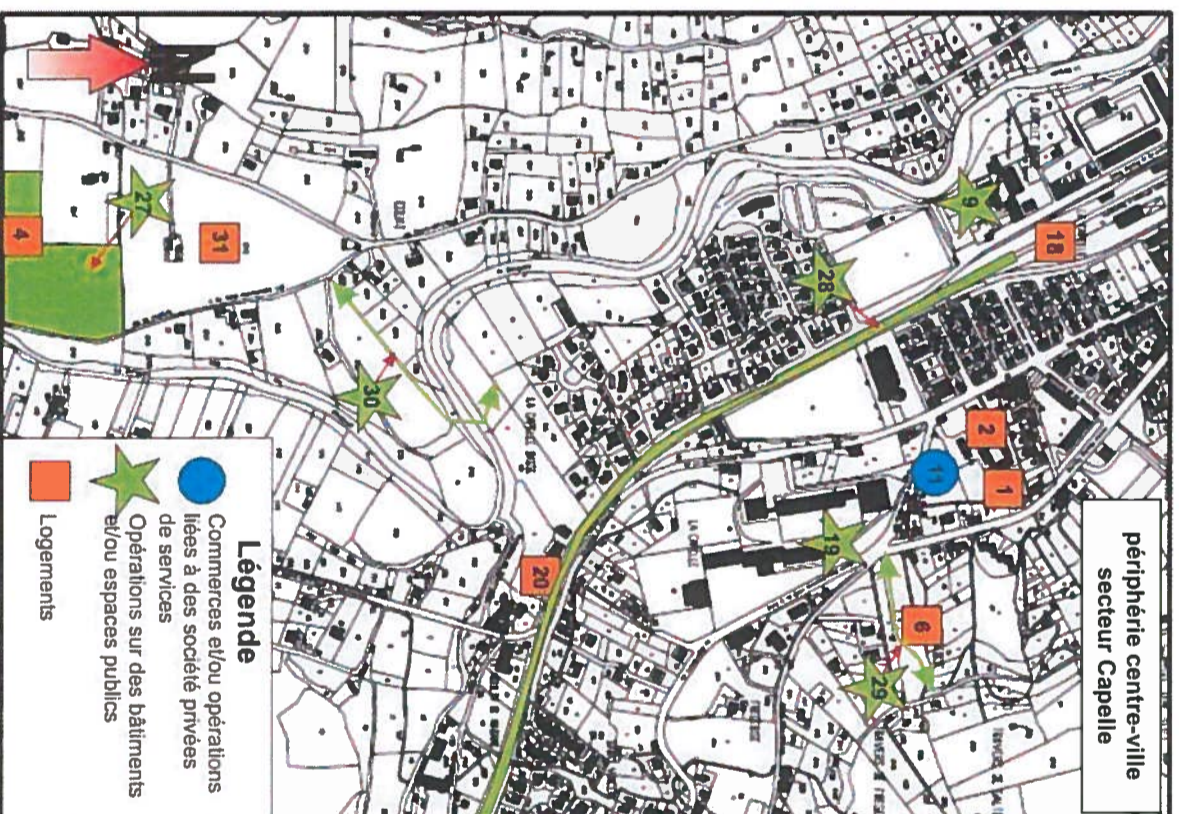
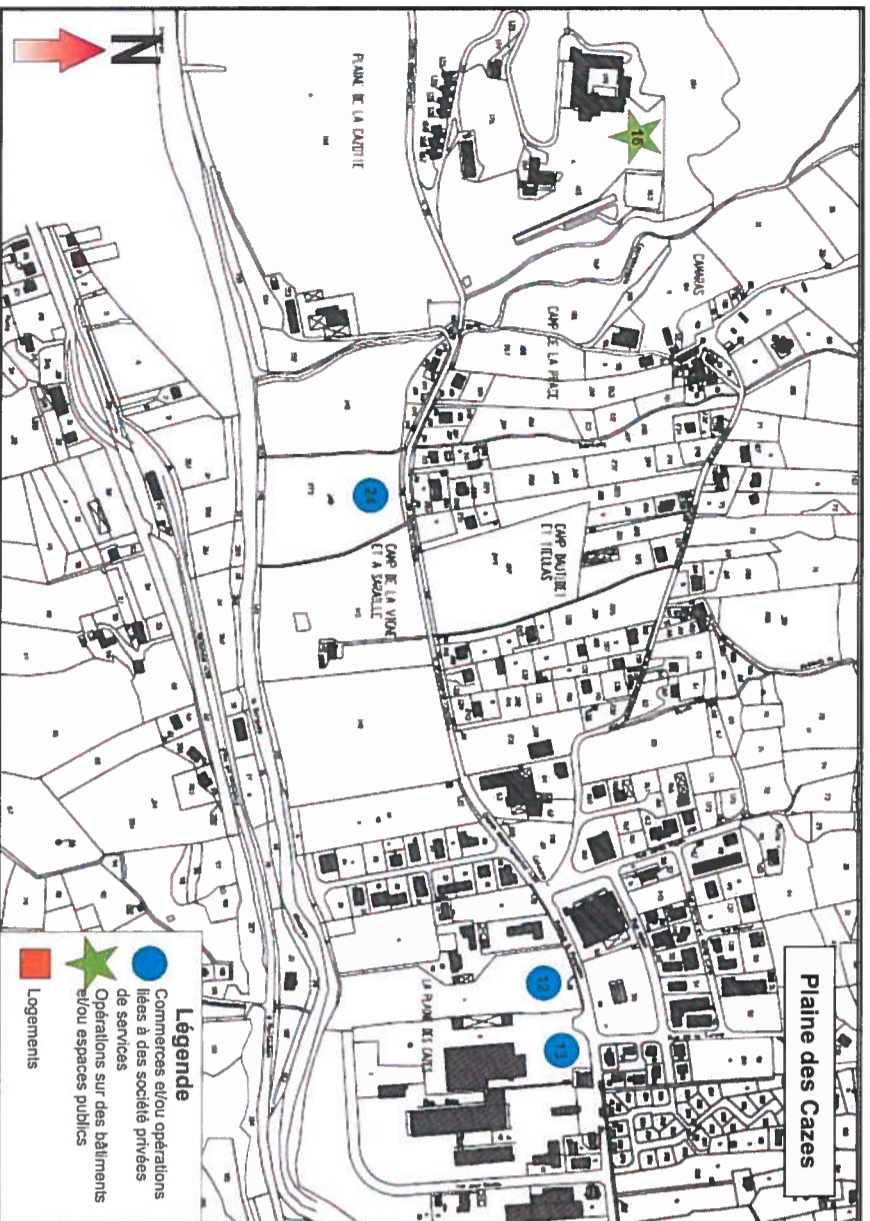
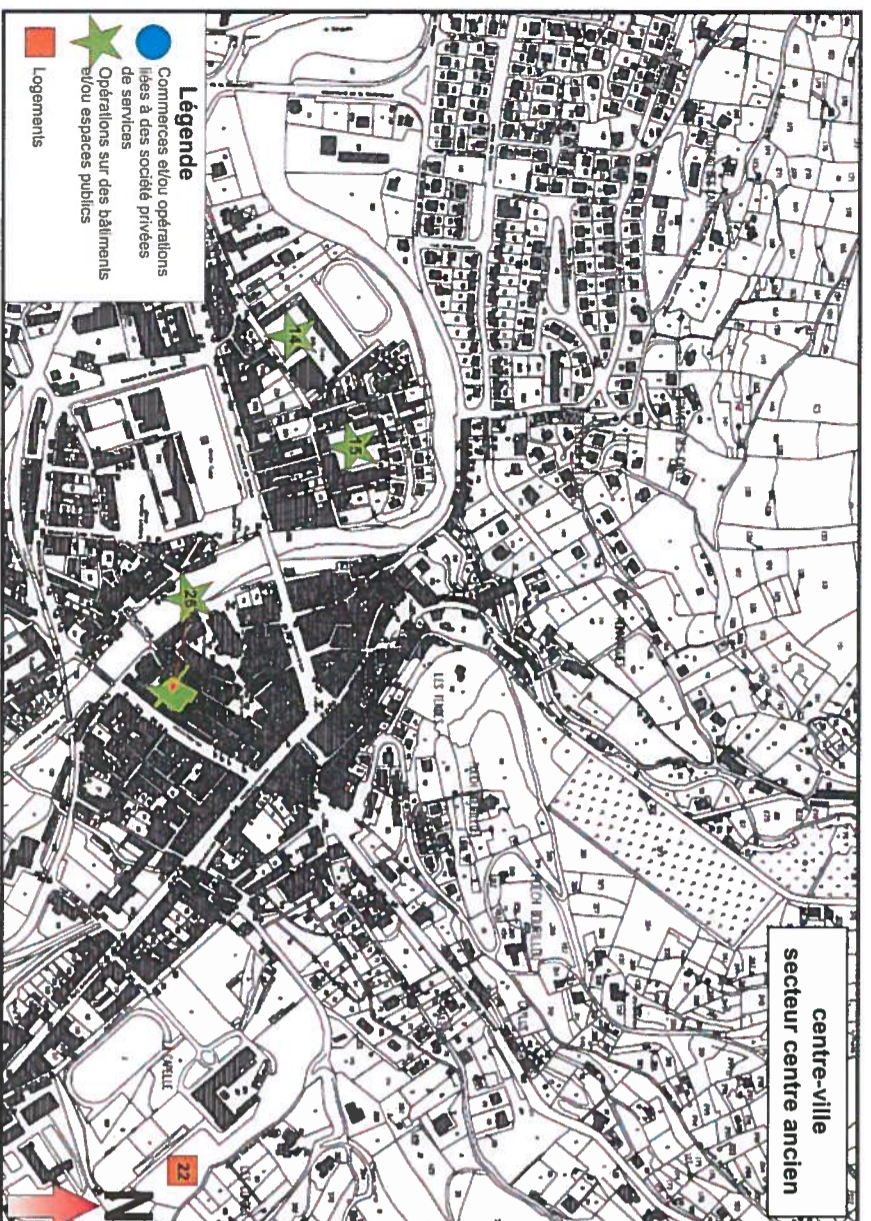
Cartographie des opérations d'aménagement récentes (depuis 2004) ou en cours
(source : Evaluation du PLU - Aménagement Conseil & Conception SARL, SARL Site & Cité - novembre 2007)

NB : Chaque numéro fait référence à un élément des tableaux des pages précédentes.



Légende

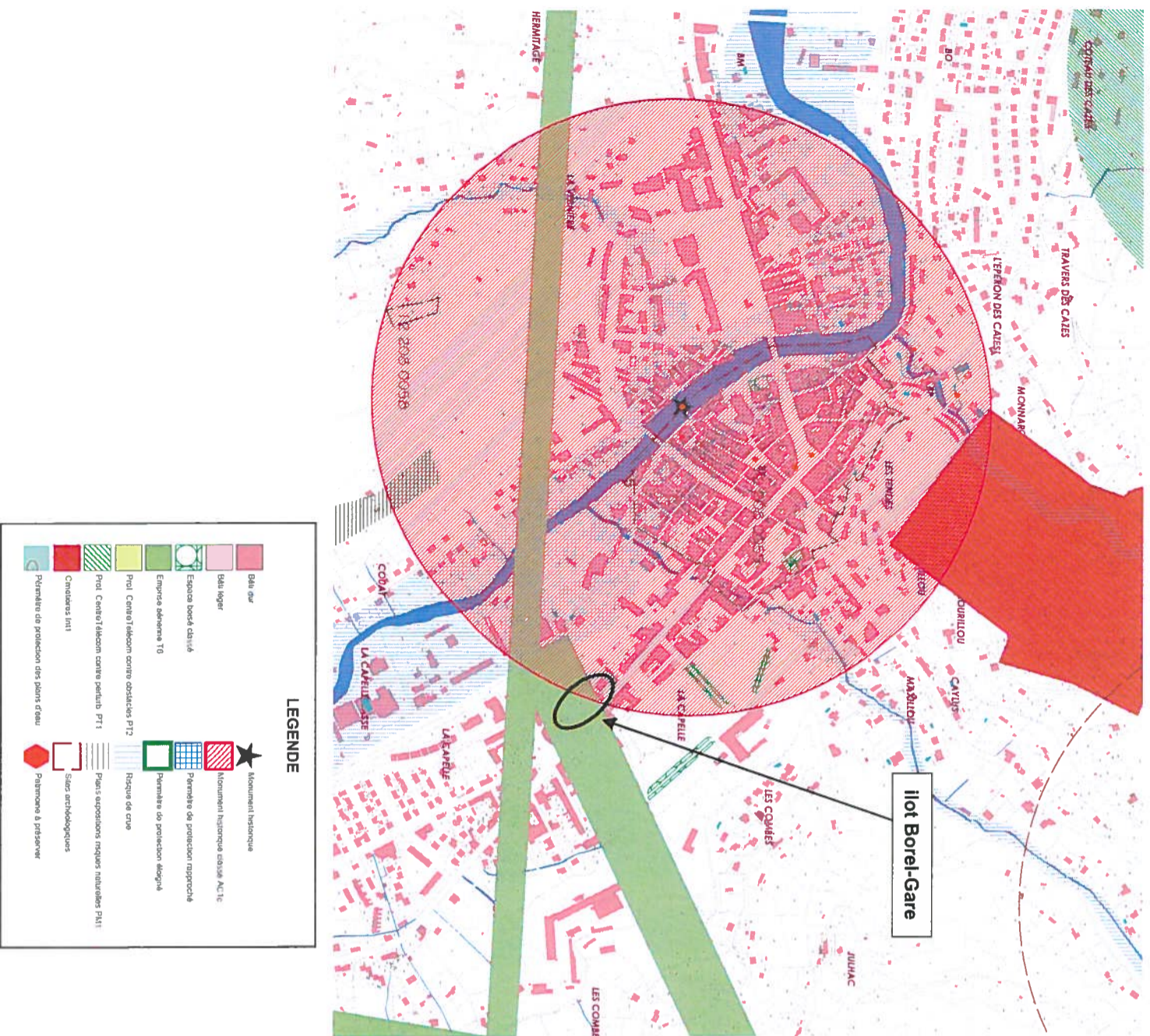
- Commerces et/ou opérations liées à des sociétés privées
- Opérations sur des bâtiments et/ou espaces publics
- Logements



4.1.3 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le périmètre d'aménagement de l'îlot Borel-Gare est couvert par deux servitudes d'utilité publique :
- en partie par le périmètre de protection d'un monument historique (AC1c) : le Pont Vieux
- en totalité par l'emprise aérienne (T6) : besoins du trafic aérien

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique
(source : Annexes du PLU approuvée le 28 février 2010)



4.2 - LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI)

Le PPRI est régi par la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par la loi Barrière du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

A cet égard, l'article R111-2 du Code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée lorsque le projet envisagé porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il s'agit là d'une mesure d'ordre public à laquelle il ne peut être dérogé : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Rappelons que le site du projet d'aménagement sur le Plateau de la Gare n'est pas soumis aux prescriptions du PPRI en vigueur. Ce document est en cours de révision à la suite de la crue du 28 novembre 2014. Précisons que le projet de révision du PPRI ne prévoit pas de classer le secteur soumis à la DUP en zone inondable.

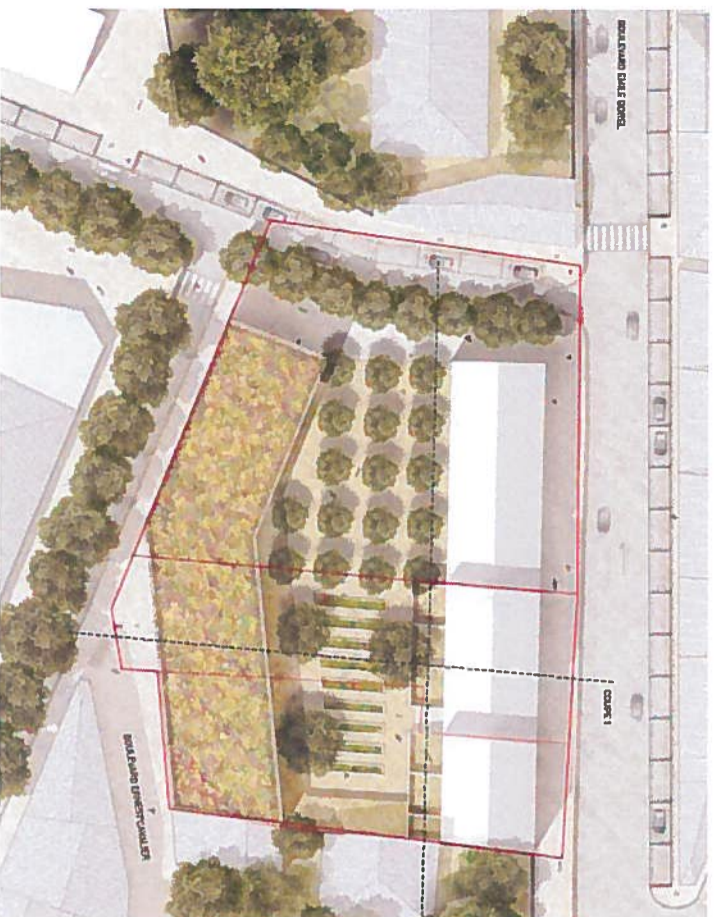
Document n°3

Justification du choix du projet

Plusieurs variantes d'aménagement ont été proposées à la Commune de Saint-Affrique :

Variante n°01

source : agence CAB et agence Forêt Verte, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- composition urbaine d'ensemble avec approche pragmatique large et phasage global à long terme
 - réparer et densifier le quartier, créer une micro-centralité
 - renforcer les qualités paysagères du site (approche des grands paysages)
 - restructurer le Bd de la Capelle et affirmer la voie verte
 - structurer la liaison entre le Bd Emile Borel et le Bd de la Capelle
 - valoriser le parvis et le parking du supermarché
 - cœur d'îlot paysager qualitatif
 - bâtiments de logements R+2 à R+3 sur le Bd Emile Borel, en cohérence avec l'architecture des immeubles avoisinants
 - stationnement de surface et semi-enterré
 - pas de changement significatif du plan de circulation du quartier

Variante n°02

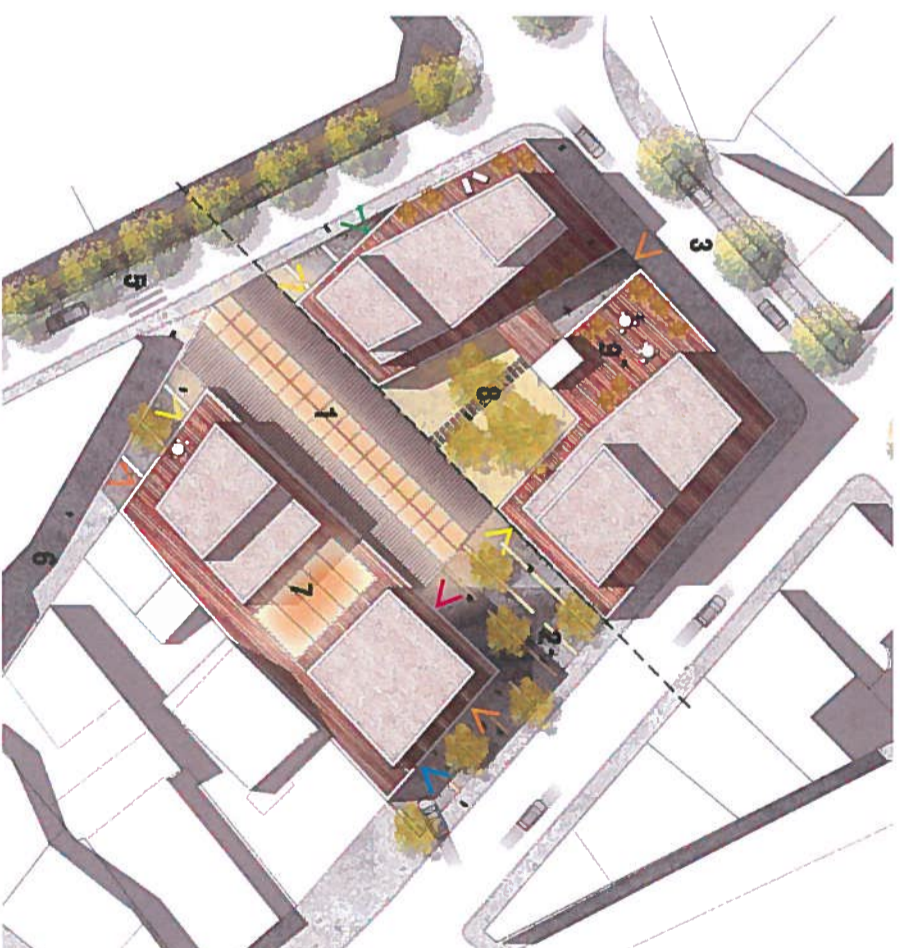
source : agence WEBER, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- marquer l'entrée de ville par un « bâtiment-signal » et un traitement paysager
 - affirmer la continuité urbaine par une architecture cohérente (alignements, volumétrie)
 - trouver des transparences entre le Bd Emile Borel et le quartier de la Capelle
 - améliorer les circulations VL et piétonnes
 - La « tour d'angle » marque avec force l'entrée du Bd Emile Borel et traduit par son architecture la pluralité des fonctions qu'elle abrite
 - épannelage composé d'un bâtiment R+3 (R+4 ponctuel) avec toit en tuiles, un bâtiment R+2 avec toit en tuiles et 1 bâtiment R+1 avec toit-terrasse planté
 - stationnement de surface et souterrain
 - pas de changement significatif du plan de circulation du quartier

Variante n°03

source : agence COT, mai 2015



- Intentions du projet proposé :**
- proposer une architecture contemporaine
 - marquer un renouveau urbain
 - intégrer au contexte architectural ancien et homogène
 - s'appuyer sur le patrimoine bâti existant et réappropriable (halle en 1 sur le plan ci-contre)
 - créer un lien physique et visuel Nord-Sud
 - socle de commerces/services avec effet d'appel et de vitrine sur le boulevard et les abords (attractivité du passage central large, ouvert et partiellement couvert)
 - logements posés en élévation sur le socle, avec de grandes terrasses exploitables et pouvant être partagées (au profit des résidents : personnes âgées, étudiants, famille)
 - épannelage R+2 à R+3 conforme à l'architecture du bâti existant
 - revaloriser le parvis du supermarché et redynamiser les façades commerciales existantes
 - stationnement de surface et souterrain
 - nouvelle organisation de la circulation tous modes à l'échelle du quartier

La variante n°03 de l'agence COT a été retenue en raison de :

- l'attractivité de ce projet (qui pourrait être phasé dans l'espace et dans le temps),
- l'utilisation de la halle couverte destinée à la circulation piétonne (480 m²), et la possibilité de créer une petite galerie marchande ou un « marché » couvert, en complémentarité avec les cellules commerciales,
- l'aménagement et le traitement qualitatif du parvis du supermarché, avec circulation piétonne et cycles,
- la création d'une liaison double-sens entre le boulevard Emile Borel et la rue de la Gare,
- la conception d'un nouveau plan de circulation, permettant de supprimer la circulation automobile non liée à l'usage du supermarché et de sa galerie marchande sur le parking du supermarché,
- un programme d'activités et de services dense, tout en conciliant une diversité d'espaces publics et d'aménagements paysagers de qualité,
- un stationnement optimisé avec la création d'un parking souterrain,
- la nouvelle composition de l'îlot, répondant aux enjeux socio-économiques, urbains, architecturaux, patrimoniaux, paysagers, et de circulation du quartier.

Document n°4

Document d'incidences

SOMMAIRE

1A. EFFETS TEMPORAIRES LIES A LA PHASE DE REALISATION DES TRAVAUX	p.45
1A.1 - PERTURBATIONS PHYSIQUES VIS-A-VIS DES PERSONNES	p.45
1A.2 - RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL	p.45
1A.3 - EFFETS SUR LE VOISINAGE	p.45
1B. MESURES DESTINEES A LIMITER LES EFFETS LIES AUX TRAVAUX	p.46
1B.1 - MESURES RELATIVES AUX PERTURBATIONS PHYSIQUES VIS-A-VIS DES PERSONNES	p.46
1B.2 - PRECONISATIONS LIEES AU MILIEU NATUREL	p.46
1B.3 - PRECONISATIONS RELATIVES AU VOISINAGE	p.46
2A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET L'ORGANISATION URBAINE	p.47
2A.1 - COMPOSITION URBAINE MODIFIEE	p.47
2A.2 - PERCEPTIONS PAYSAGERES MODIFIEES	p.47
2A.3 - MODIFICATION DES LIAISONS ET DES DEPLACEMENTS	p.47
2A.4 - EVOLUTION DU STATIONNEMENT	p.47
2B. MESURES D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET	p.48
2B.1 - PRECONISATIONS LIEES À LA NOUVELLE COMPOSITION URBAINE	p.48
2B.2 - PRECONISATIONS LIEES À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET URBAINE DES AMÉNAGEMENTS	p.48
2B.3 - MESURES LIEES À LA MODIFICATION DES LIAISONS ET DES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT BOREL-GARE	p.48
2B.4 - PRECONISATIONS LIEES À L'ÉVOLUTION DU STATIONNEMENT	p.50
3A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES EAUX SOUTERRAINES	p.51
3B. MESURES LIEES À LA PRESENCE D'UNE NAPPE D'EAUX SOUTERRAINES	p.51
4A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE RUISSELLEMENT PLUVIAL	p.51
4B. MESURES LIEES AU RUISSELLEMENT PLUVIAL	p.51
5A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES EAUX SUPERFICIELLES	p.52
5A.1 - RISQUE D'INONDATIONS DE LA SORGUE	p.52
5A.2 - IMPACTS SUR LA QUALITÉ DES EAUX SUPERFICIELLES	p.52
5B. PRECONISATIONS LIEES AU RISQUE DE POLLUTION DES EAUX SUPERFICIELLES	p.52
6A. IMPACTS SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE	p.52
6A.1 - RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE	p.52
6A.2 - RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	p.52
6B. MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE	p.52
6B.1 - MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE	p.52
6B.2 - MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	p.52
7. EFFETS POSITIFS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE	p.53
8A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE LOGEMENT	p.53
8B. LES MESURES COMPENSATOIRES POUR LES HABITANTS CONCERNES PAR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT BOREL-GARE	p.53
9A. EFFETS LIES A LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT SUR LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	p.54
9A.1 - EFFETS DU PROJET SUR LES ACTIVITÉS EXISTANTES DES QUARTIERS DE LA GARE ET DE LA CAPELLE	p.54
9A.2 - EFFETS DU PROJET SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX	p.54
9B - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	p.54
9B.1 - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS EXISTANTES DE L'ÎLOT BOREL-GARE	p.54
9B.2 - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX	p.54
10A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES COMMODITES DE VOISINAGE	p.55
10B. PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX COMMODITES DE VOISINAGE	p.55
11A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'ECONOMIE LOCALE	p.56
11B. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	p.56
12A - EFFETS DU PROJET SUR LA SANTÉ	p.57
12A.1 - LES EFFETS TEMPORAIRES PENDANT LA PHASE DE CHANTIER	p.57
12A.2 - LES EFFETS LIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET	p.57
12B - MESURES COMPENSATOIRES	p.57
12B.1 - MESURES PRISES PENDANT LA PHASE DE CHANTIER	p.57
12B.2 - MESURES LIÉES À LA RÉALISATION DU PROJET	p.57
13 - ANALYSE DES EFFETS CUMULES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS	p.57
14 - ANALYSE DES METHODES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	p.58
14.1 - REPÉRAGE DE TERRAIN	p.58
14.2 - TECHNIQUES DE VISUALISATION	p.58
14.3 - RECUEIL ET EXPLOITATION DES DONNÉES ET ÉTUDES EXISTANTES	p.58

1A. EFFETS TEMPORAIRES LIES A LA PHASE DE REALISATION DES TRAVAUX

Nous abordons ici les effets temporaires liés aux travaux : qu'il s'agisse de la requalification de l'îlot Borel-Gare, de la création de la nouvelle voirie, de l'aménagement des voies existantes, ou de la construction des bâtiments et du parking souterrain proprement dits.

D'une manière générale, les travaux se dérouleront de la manière suivante :

- Installation du chantier et travaux préparatoires,
- Terrassements pour l'implantation des voiries et réseaux divers, et des infrastructures, incluant déblais, purges....
- Réalisation des différentes infrastructures et aménagements (réseaux et chaussées provisoires),
- Réalisation du parking souterrain,
- Réalisation des constructions,
- Finitions des espaces publics : voiries, trottoirs, espaces verts....
- Repli du chantier et nettoyage.

Les travaux préparatoires comprendront le dévoisement des réseaux, la démolition des ouvrages de superstructure et des aménagements de surface sur l'emprise du chantier, la dépose des matériels, ainsi que la protection des riverains et des habitations. Bien entendu une période de préparation sera nécessaire pour définir précisément avec les entreprises les différentes étapes du chantier.

1A.1 - PERTURBATIONS PHYSIQUES VIS-A-VIS DES PERSONNES

- Des perturbations d'ordre phonique et visuel : Ces perturbations sont liées au fonctionnement des engins et à la réalisation même des travaux. Elles sont à prévoir par rapport aux riverains, notamment pour les habitations les plus proches du périmètre de l'îlot Borel-Gare.
- Des émissions et des déplacements de poussières : Ils seront provoqués sur les abords immédiats et les alentours du site, par les engins de chantier, le va-et-vient des camions, les opérations de creusement/terrassement.
- Des vibrations éventuelles : lors des terrassements des sous-sols, et lors de l'exécution des remblais et mise en œuvre des structures routières.
- Sur la sécurité des riverains et des employés de chantiers

1A.2 - RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL

- Risques de pollution accidentelle : Ces risques sont liés au dépôt de matières dangereuses (huiles des engins de chantier, hydrocarbures) sur site, ou à la collision entre deux engins de chantier, ou lors des opérations d'entretien ou de ravitaillement, sont à prendre en considération.
- Risques de pollution par les eaux de ruissellement : Les eaux de ruissellement pourraient entraîner dans la nappe d'eaux souterraines et dans le réseau hydrographique de surface :
 - des matières en suspension (fines, fleurs de béton) : entraînant une augmentation de la turbidité des eaux du cours d'eau avoisinant : la rivière Sorgue, pollution induite par les travaux de creusement, de terrassement et de circulation des engins.
 - des produits polluants : béton, bitume, revêtement de surface, hydrocarbures liés aux engins de chantier.
- Risques liés au ruissellement pluvial : augmentation du ruissellement pluvial de surface
- Risques en cas d'inondations : sans objet
- Risque de fort enneigement et de gel
- Risques de pollution des sols : présence éventuelle de métaux lourds et d'hydrocarbures au droit des anciens garages composant l'ensemble immobilier à requalifier

1A.3 - EFFETS SUR LE VOISINAGE

- Sur les bâtiments, ouvrages et infrastructures riverains : risque sur la stabilité des fondations des bâtiments d'habitations et d'activités, risque de détérioration d'équipements publics divers (poteau-incendie...), risque de détérioration des voiries et réseaux aux abords existants
- Risque de coupure des réseaux : alimentation en eau potable, ERDF, télécommunications
- Sur les déplacements : perturbations des cheminements piétons, de la circulation automobile, des itinéraires cyclables
- Sur le stationnement : suppression temporaire de places de stationnement côté boulevard Emile Borel (places en domaine privé) et le long de la rue de la Gare (6 places publiques)
- Sur les fonctionnalités de l'îlot : perturbations sur le ramassage des ordures ménagères, sur l'éclairage public, sur les véhicules de livraison, et sur les éventuelles interventions des véhicules de secours (incendie...)
- Sur le patrimoine culturel : risque de découvertes archéologiques

1B - MESURES DESTINÉES À LIMITER LES EFFETS LIÉS AUX TRAVAUX

1B.1 - MESURES RELATIVES AUX PERTURBATIONS PHYSIQUES VIS-A-VIS DES PERSONNES

- Préconisations liées aux perturbations d'ordre phonique :
 - Concernant les nuisances sonores, les engins de chantier (engins de terrassement, marteaux-piqueurs, brise-roches, grues à tour, motocompresseurs...) utilisés par les entreprises en charge des travaux devront respecter les niveaux sonores fixés par l'arrêté du 12 mai 1997 pris en application du décret n° 95-79 du 23 juin 1995.
 - Les niveaux sonores maximums admissibles pour les véhicules de transport, fixés par l'arrêté du 12 octobre 1996 relatif au bruit des véhicules automobiles, seront respectés.

- Préconisations liées aux émissions et aux déplacements de poussières :

- Arroser les voiries temporaires,
- Mettre en œuvre des enduits temporaires,
- Cantonner en un point, à chaque niveau les zones de découpe des ouvrages préfabriqués,
- Limiter la vitesse de circulation à 30 km/h,
- Utiliser des engins adaptés,
- Respecter des horaires de travail adaptées aux rythmes de vie des riverains.
- Préconisations liées à des vibrations éventuelles lors des terrassements :
 - Respect des horaires de travail adaptées aux rythmes de vie des riverains,
 - Utiliser des engins adaptés,
 - Réaliser des constats d'huissiers et d'experts en bâtiment pour le diagnostic des bâtiments à risque,
 - Rechercher des solutions techniques pour limiter les terrassements et tout travail à risques aux abords des propriétés riveraines.

- Préconisations relatives à la sécurité des usagers :

- Signalisation de chantier,
- Barrières de sécurité,
- Accès au site réglementé sur le chantier et ses abords,
- Gérer la circulation,
- Communiquer des prescriptions claires aux riverains.

1B.2 - PRECONISATIONS LIEES AU MILIEU NATUREL

- Préconisations liées aux risques de pollution accidentelle :

- Interdiction de rejets de déchets et d'effluents au milieu naturel,
- Obligation d'installations sanitaires de chantier,
- Respect des règles et normes de protection contre les pollutions accidentelles par les hydrocarbures, lors du transport et du stockage des produits, mais aussi lors des opérations d'entretien et de nettoyage des engins de chantier.

- Préconisations liées aux risques de pollution par les eaux de ruissellement :

- Les aires de lavage éventuelles, les aires de réparation des véhicules à moteur ainsi que les aires de distribution de carburant seront protégées par des revêtements étanches munis d'un collecteur des eaux de ruissellement. Les eaux provenant de ces aires seront dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées, après un pré-traitement par déboureur-séparateur d'hydrocarbures correctement dimensionné.
- Prévoir une vanne d'obturation du réseau d'eaux pluviales afin de pouvoir piéger une éventuelle pollution.
- Prévoir une aire de stationnement des engins, et de stockage de matériaux, hors de l'îlot Borel-Gare, la plus proche du chantier,
- Assurer une quasi-totalité des livraisons des bétons et limiter les fabrications in situ.
- Préconisations relatives au ruissellement pluvial :
 - Un soin particulier sera apporté au maintien de l'écoulement des eaux de surface pendant toute la durée des travaux, afin de ne jamais provoquer d'aggravation de situation en cas de forte précipitation. Dans ce but, les travaux de voirie réseaux divers, incluant des bassins de rétention de chantier ou définitifs, devront être réalisés en priorité avec une chaussée temporaire.
 - Etude préalable sur les débits générés par les aménagements et sur le dimensionnement du réseau et des éventuels ouvrages de stockage des eaux pluviales.

- Préconisations relatives aux risques d'enneigement et de gel :

- Arrêt temporaire des travaux pour cause d'intempéries,
- Désenneigement.
- Préconisations relatives aux risques de pollution des sols :
 - Traitement des terres polluées in situ si possible,
 - Évacuation des sols pollués vers un centre de stockage de classe correspondant à la nature des déchets,
 - Respect de la réglementation : circulaire du 8 février 2007 relative aux Installations Classées - Prévention de la pollution des sols - Gestion des sols pollués.

1B.3 - PRECONISATIONS RELATIVES AU VOISINAGE

- Préconisations relatives aux bâtiments, ouvrages et infrastructures riverains :

- Constats d'huissier sur les bâtiments d'habitations riverains, et/ou engager une procédure de référé préventif devant le Tribunal administratif de Toulouse avec désignation d'un expert par le Juge,
- Etude préalable sur la stabilité des fondations des bâtiments et ouvrages riverains, incluant notamment la prise en compte des efforts apportés par la construction du parc de stationnement souterrain sur les fondations des ouvrages voisins, et à l'inverse, des efforts apportés par ces derniers sur les éléments de la structure du futur parking.
- Protection des voiries et abords : circulation de camions homologués au Code de la Route,
- Remise en état des sols, des voiries empruntées et des équipements publics à la fin des travaux.

- Préconisations relatives aux réseaux :

- Communication auprès des riverains sur l'avancement des travaux, et sur les dates et durées des coupures de réseaux éventuelles,
- Etude préalable de renforcement des réseaux humides et des réseaux secs,
- Possibilité de remplacer le réseau d'assainissement en amiante-ciment.

- Mesures liées aux déplacements :

- Travaux réalisés seulement les jours ouvrables, de 8 heures à 19 heures ; il en sera de même des transports et évacuations des matériaux,
- Circulation des engins autant que possible hors des heures de pointe (8-9h, 11h30-14h30, et après 17h30),
- Itinéraires empruntés par les camions définis et balisés au préalable, afin de réduire les nuisances sur le trajet ; en tout état de cause, il semble pertinent d'éviter la traversée du centre-ville, et de privilégier l'accès par le giratoire de la Gare puis le boulevard Emile Borel ou l'avenue Alphonse Pezet.
- Toutefois, dans le cas où certaines voies de circulation devraient être fermées temporairement à la circulation publique, des itinéraires de déviation seraient signalés suffisamment tôt.
- Gestion de la circulation sur site : feux de signalisation, panneaux de signalisation...

- Mesure liée au stationnement :

- Zone de stationnement tampon dans un périmètre rapproché, par exemple le long du boulevard de la Capelle, côté supermarché : possibilité d'implanter environ 4 places en latéral, en conservant la voie verte.

- Préconisations liées aux fonctionnalités de l'îlot :

- En phase chantier, les aménagements provisoires devront garantir les fonctionnalités actuelles de l'îlot en matière de ramassage des ordures ménagères, d'éclairage public, de livraison, d'interventions des véhicules de secours (incendie...), et de défense incendie.

- Mesures liées au patrimoine culturel :

- L'opérateur s'engage en cas de découvertes archéologiques lors des travaux :
 - à informer la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) conformément aux prescriptions de la loi du 27 septembre 1941,
 - à faire réaliser une opération d'évaluation archéologique avant tout travaux de terrassement, conformément à l'article 14 du titre III de la loi du 27 septembre 1941 modifiée (loi 2003-707 du 1^{er} août 2003).
- Au titre de l'article 7 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les services compétents en matière d'archéologie sont sollicités pour savoir si les terrains concernés par l'opération sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions archéologiques. Les modalités administratives et financières en matière de fouilles archéologiques sont définies par le décret ci-dessus et d'une manière générale par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001.

2A. EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET L'ORGANISATION URBAINE

2A.1 - COMPOSITION URBAINE MODIFIEE

- Transformation de la halle existante, réhabilitée et transformée en passage public couvert : création d'un nouveau lieu d'urbanité entre la galerie marchande du supermarché et le boulevard E. Borel,
- Création d'une placette jardinée, côté boulevard Emile Borel : création d'un point d'appel,
- Création d'une nouvelle voirie, reliant le boulevard Emile Borel à la rue de la Gare,
- Aménagement d'une circulation douce traversant le parking du supermarché (création d'un maillage mode doux Ouest/Est),
- Aménagement de la rigole reliant le boulevard Emile Borel à la rue Lamartine en cheminement doux (continuité du maillage mode doux vers l'Est : lycée + complexe hôtelier Cap Vert),
- Création de patios et terrasses publics ou privés,
- Création d'une placette au droit du carrefour entre la nouvelle voirie et la rue de la Gare

2A.2 - PERCEPTIONS PAYSAGERES MODIFIEES

- Prescriptions réglementaires
La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 4 niveaux maximum sur rez-de-chaussée (règlement du PLU).
Une hauteur supérieure pourra être admise :
 - dans le cas d'un adossement à une construction mitoyenne de taille supérieure, sans toutefois excéder la taille de cette dernière
 - dans le cas de travaux d'amélioration (mise en sécurité, accès PRM...) pour des installations techniques sur des bâtiments existants
- Devenir des perceptions
 - Perceptions lointaines des nouvelles constructions : En entrée de ville, depuis le giratoire de la Gare, les futurs bâtiments constitueront un nouveau repère urbain, création d'unité et d'image renouvelée du quartier,
 - Perceptions proches : Depuis le boulevard E. Borel, la placette jardinée constitue un appel visuel pour signaler le nouveau passage couvert équipé et ouvert.
 - La halle devient un passage ouvert avec entrée des équipements et de commerces, et crée une faille visuelle entre le Bd Emile Borel et la rue de la Gare.
 - La rue de la Gare est aménagée pour créer une véritable rue : trottoir-façade urbaine.
 - L'insertion urbaine de l'entrée du supermarché est recherchée. L'alignement de l'entrée du supermarché avec la nouvelle voirie offre une nouvelle perspective vers les équipements scolaires et sportifs plus au Nord.
 - Perceptions depuis les bâtiments riverains : Les bâtiments riverains les plus impactés par la construction des futurs bâtiments sont ceux présents sur la rue des Noyers : les logements Seniors et une habitation pavillonnaire. L'habitation pavillonnaire ne dispose pas d'ouverture de pièces à vivre côté projet, seule une fenêtre opaque (type salle de bain) donne sur l'îlot à requalifier. Les logements Seniors (R+1 à R+3) disposent de pièces à vivre donnant sur l'îlot à requalifier, et notamment sur le futur bâtiment R+3, réhaussé par rapport au bâtiment actuel R+2. Une baisse de luminosité peut être attendue après aménagement.

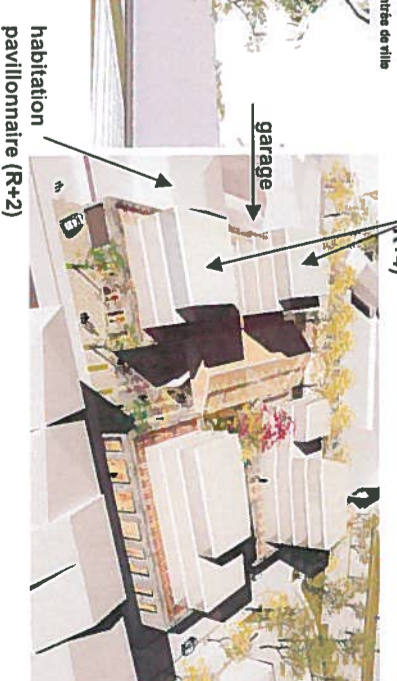


source : agence COT, novembre 2015 (image non contractuelle)



Vue rue de la gare, R+4 - le volume réhaussé sensible et l'insertion dans l'environnement côté parking du côté du décapage important. Constaté un signal d'entrée de ville

source : agence COT, juillet 2015 (image non contractuelle)



Repérage des bâtiments riverains dont les perceptions seront modifiées
source : agence COT, (image non contractuelle)

2A.3 - MODIFICATION DES LIAISONS ET DES DEPLACEMENTS

- Augmentation de la fréquentation piétonne et de la circulation automobile du fait de l'attractivité de l'îlot et de l'offre de stationnement ⇒ risque de dégradation de la qualité de l'air, compensée par une nouvelle organisation de la circulation du quartier permettant de fluidifier le trafic et donc de réduire les émissions de gaz d'échappement à l'échelle de l'îlot aménagé,
- Variation et diversité des flux de déplacements dans leur nature (piétons, saint-africains, touristes, camions de livraison, véhicules de secours...), dans le temps (jour, soirée, hiver, été...) et liées aux horaires de fonctionnement des futures activités de l'îlot,
- Renforcement des liaisons inter-quartiers : notamment les liaisons entre l'îlot Borel-Gare et le quartier de la Capelle, mais également à une échelle plus large les liaisons entre le quartier du lycée et le quartier de la Capelle

- Création de nouveaux parcours piétons, par exemple : un parcours de chalandise : Supermarché/îlot Borel-Gare/boulevards Emile Borel et Maurice Fournoi, un itinéraire de promenade : Sorque/Capelle/îlot Borel-Gare...

2A.4 - ÉVOLUTION DU STATIONNEMENT

- Prescription réglementaire
Le règlement du PLU impose que le nombre des aires de stationnement soit au minimum de :
 - Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il est demandé de prévoir des emplacements « visiteur » sur les voies communes de 0.5 place par logement.
 - Une place pour 50 m² au moins de surface de plancher hors oeuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
 - Une place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m²,
 - Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
 - Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants.
- Besoins fonctionnels de stationnement
 - Création de stationnements VL/PL adaptés aux besoins générés par le programme d'aménagement (parking souterrain ~70 places)
 - Remaniement du stationnement de surface, avec suppression de 6 places de stationnement sur la rue de la Gare, création de 9 places sur la nouvelle voirie et 3 places sur la rue de la Gare, soit un bilan du stationnement public +6 places

- Effets liés à la réalisation du parc de stationnement souterrain
 - Augmentation de la circulation au droit de l'accès au parking,
 - Taux de rotation du parking important ⇒ mouvement de circulation amplifié autour du projet,
 - Risque de pollution de l'air du parking souterrain par émanation de gaz d'échappement,
 - Sentiment de sécurité plus sensible dans un parking souterrain.

2B - MESURES D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

2B.1 - PRÉCONISATIONS LIÉES À LA NOUVELLE COMPOSITION URBAINE

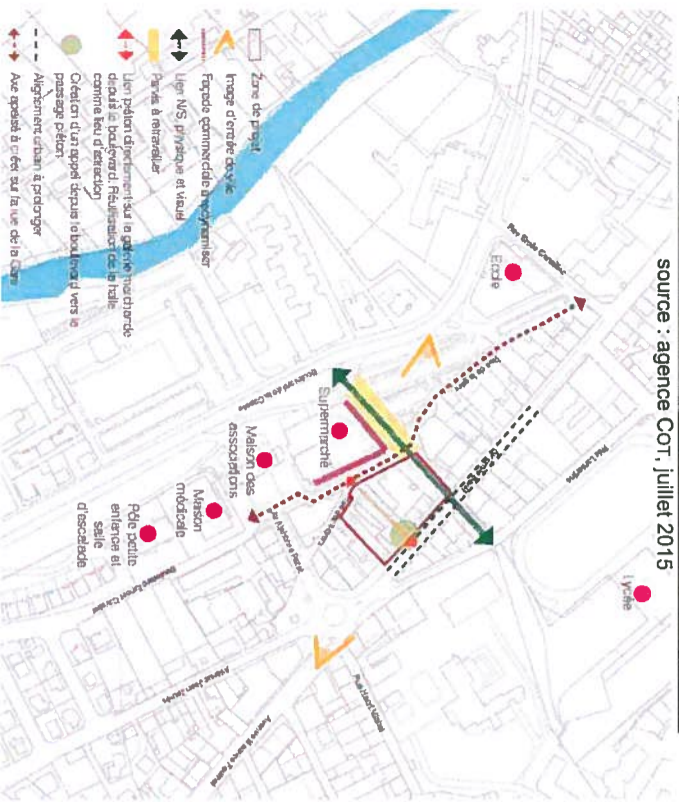
- Aménager les nouvelles placettes et les nouvelles voies et cheminements pour favoriser la « piétonisation »,
- Aménager les placettes pour inciter l'arrêt : constituer un lieu de détente et de rencontre dans le parcours des usagers,
- Aménager l'îlot pour inciter le promeneur à continuer son parcours via ce quartier (signalétique par exemple),
- Représenter à la fois le départ de certains parcours (départ de parcours de chalandise avec le parking souterrain par exemple), et le lieu de passage pour d'autres parcours (rapprochement du quartier de la Capelle et de la voie verte),
- Définir un quartier « vivant » reliant le présent projet d'aménagement au centre-ville existant,
- Aménager la halle pour favoriser l'animation de l'îlot et inciter sa traversée aux piétons : créer une « rue » centrale et traversante de l'espace Borel-Gare, privilégiant les deux fronts bâtis de commerces et de services,
- Ouvrir la halle-rue sur les paysages environnants,
- Respecter des critères environnementaux dans le cadre d'une gestion bioclimatique par exemple : la halle-rue piétonne pourra être couverte mais non climatisée. Une couverture de la rue permettrait de protéger les passants de la pluie et des courants d'air,
- Préserver les vues : couvrir la rue piétonne devra garantir le principe de conservation des vues sur les paysages environnants, en utilisant des matériaux translucides (verrière, « plexiglas » transparent par exemple).

2B.2 - PRÉCONISATIONS LIÉES À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET URBAINE DES AMÉNAGEMENTS

- à l'échelle de l'îlot Borel-Gare
- Assurer une bonne intégration paysagère du projet et ne pas créer de nouveaux obstacles visuels : respecter les prescriptions réglementaires du PLU et l'implantation du bâti existant préservé, pour l'implantation des différents aménagements (placettes, accès parking, constructions...),
 - Être attentif aux parties les plus visibles des constructions, et notamment aux matériaux et aux couleurs des toitures et des façades, véritables vitrines des activités présentes sur l'îlot Borel-Gare,
 - Employer des matériaux et des couleurs qui s'intégreront parfaitement au sein d'une nature environnante très proche : par exemple les couleurs des façades pourront rester dans des teintes d'ocre, de marron, de beige pour se fondre harmonieusement avec le bâti existant : les études et réalisations existantes d'opération façade seront prises en compte,
 - Rappeler l'image de la rivière très liée à l'histoire de la ville : mettre en place des jeux d'eau et des fontaines sur les placettes et dans les patios,
 - Favoriser l'animation du site en soirée : mettre en place des jeux de lumière,
 - Végétaliser l'îlot : la végétation jouera un rôle très important et pourra apparaître sous plusieurs formes : ponctuelles avec des arbres plantés aux abords des places, prépondérantes dans l'espace vert en couvre-sol, avec la présence d'arbustes et de plantes locales et ornementales.
 - Moderniser les équipements : employer des formes de mobilier urbain actuelles, compléter ainsi les ambiances plus traditionnelles liées à l'espace vert.

Schéma des intentions urbaines à l'échelle du quartier

source : agence COT, juillet 2015



- à l'échelle de la halle-rue couverte

- S'orienter vers la démolition de la halle existante et installer une nouvelle halle de type industrielle ou horticole qui ont su faire leurs preuves au sein de projet d'équipements et d'espaces publics ; ou remettre en état les fermes métalliques existantes sur une nouvelle structure porteuse,
- Recouvrir la place d'un revêtement s'intégrant avec l'environnement (couleurs claires, pierres de pays, dallage...),
- Disposer des bancs le long de la halle pour renforcer l'envie de faire une halte,
- Animer la place en période estivale : réserver par exemple un emplacement à l'activité bar/restaurant en façade de la halle commerçante,
- Animer la place en période hivernale : réserver par exemple un espace dédié à l'accueil de spectacles de rues, d'animations diverses (bals, carnaval), kiosque à musique...
- Disposer un élément de mobilier urbain présentant les enseignes commerciales présentes au sein de la halle piétonne,
- Prévoir un accès pour les personnes à mobilité réduite.

- à l'échelle de la rue de la Gare et de la nouvelle placette

- Soigner les façades des bâtiments, relativement hautes, (couleurs claires, matériaux translucides...) afin de constituer des vitrines agréables à regarder, sans ressentir l'impression d'enfermement, et pour limiter la baisse de luminosité dans les logements Seniors riverains de la rue des Noyers,
- Dynamiser l'organisation de la place : adapter le mobilier urbain (bancs, éclairage) et prévoir la plantation d'arbres en bordure des bâtiments.

Illustrations d'exemples pouvant s'appliquer dans le présent projet



Socle en matériau brut (béton bouchardé)



Patios jardinés



Passages couverts



Passages couverts



Passages couverts

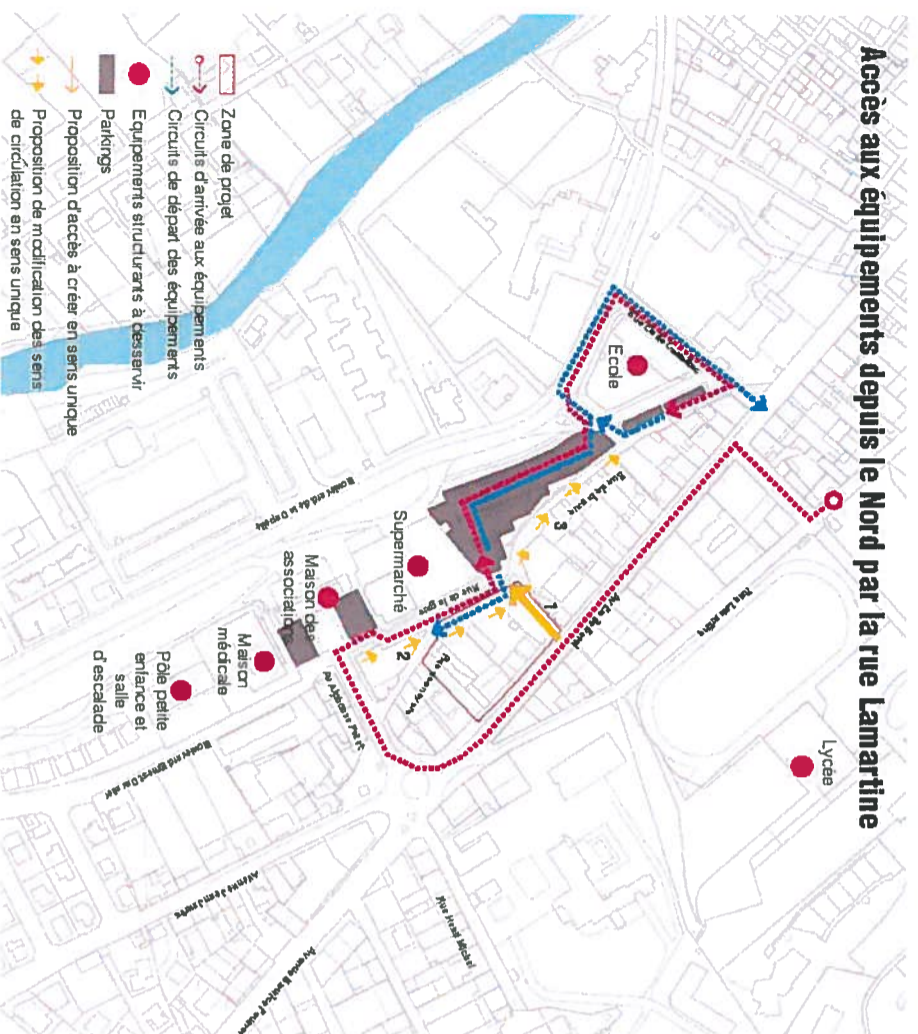
2B.3 - MESURES LIÉES À LA MODIFICATION DES LIAISONS ET DES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT BOREL-GARE

- Requalifier la liaison inter-quartiers renforcée : la rue de la Gare
- Valoriser le cheminement piétonnier existant : la rigole entre le Bd Emile Borel et la rue Lamartine, dont la fréquentation devrait s'intensifier,
- Prendre en compte l'accessibilité et le déplacement des personnes à mobilité réduite (rues et accès en pente douce, liaisons verticales mécanisées conformes à l'accès handicapé, rampe...),
- Gérer la mixité des déplacements pour éviter les conflits d'usages ⇒ affecter les espaces autour du projet aux différents modes de circulation (modes doux, circulation automobile, piétons, livraison, secours...), afin de sécuriser et de fluidifier les déplacements
- Sécuriser les modes doux du fait du trafic routier intensifié (aménagements des voies : remblais, courbes, plantations... , zone 15, zone 30, barrières, pistes cyclables)
- Affecter les espaces autour du projet de telle sorte d'éviter les conflits d'usage et modifier le plan de circulation du quartier (Cf Plans aux pages suivantes)

- Le projet doit tout d'abord participer à requalifier de manière générale l'entrée et sortie de ville. Son emplacement est stratégique avec une grande visibilité depuis le boulevard Borel et le boulevard de La Capelle, 2 axes majeurs.
- La requalification de l'entrée de ville doit s'accompagner d'une redynamisation de la galerie marchande et du supermarché.
- L'accès et la visibilité de cet ensemble commercial doit être conforté depuis le boulevard Borel et faire intégralement partie de l'espace urbain.
- Pour se faire, il apparaît nécessaire de créer un lien physique et visuel entre le parvis du supermarché, la galerie marchande et le boulevard Borel. Cet axe devient partie d'une circulation douce beaucoup plus vaste de la Sorque au domaine du Cap Vert et du lycée.
- En s'appuyant sur le patrimoine présent sur le site, il est possible de faire de la halle un passage public direct sur la galerie marchande. Ce lieu présente tous les atouts pour faire également office de lieu d'attraction. Un aménagement adéquat sur le boulevard, type parvis, pourrait rendre visible la halle actuellement en retrait.

- La rue de la Gare, actuellement considérée comme un arrière et support d'un trafic inadapté à son gabarit doit devenir un lien apaisé entre les équipements actuels et à venir sur le secteur.

Accès aux équipements depuis le Nord par la rue Lamartine



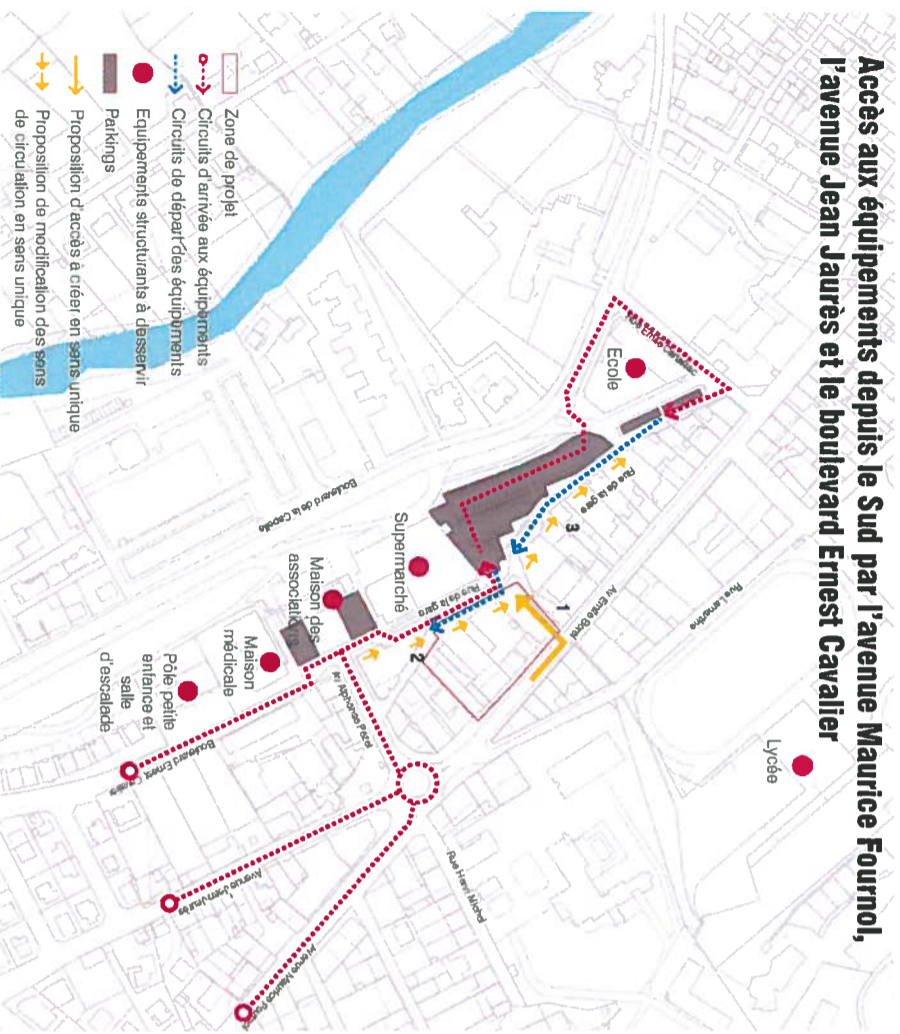
Etat des lieux:

- Accès non aisé en passant par la rue de la Gare
- Risque de traversée du parking pour se rendre jusqu'à l'école
- Possibilité de sortie par la rue de la Gare en double sens peu adaptée

Actions à mener:

- 1 = Accès direct en sens unique depuis le boulevard Emile Borel souhaitable pour faciliter l'arrivée et désengorger la rue de la gare
- 2 = Mise en sens unique de la partie Sud de la rue de la gare ou éventuellement piétonisation totale
- 3 = Changement de sens de circulation de la partie centrale de la rue de la Gare pour faciliter l'accès à l'école sans traverser le parking

Accès aux équipements depuis le Sud par l'avenue Maurice Fournol, l'avenue Jean Jaurès et le boulevard Ernest Cavalier



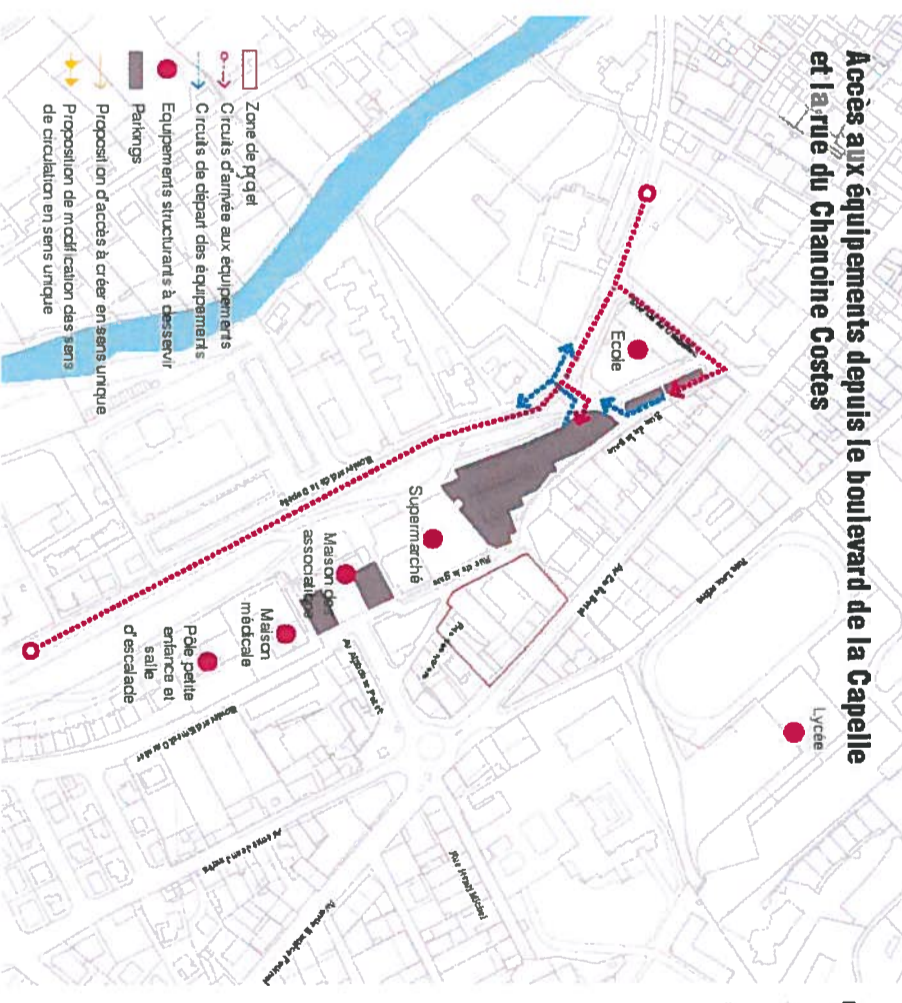
Etat des lieux:

- Risque de traversée du parking pour se rendre jusqu'à l'école
- La rue de la Gare en double sens présente un trafic important et laisse peu de place aux piétons

Actions à mener:

- 1 = Accès direct en sens unique depuis le boulevard Emile Borel souhaitable pour faciliter l'arrivée et désengorger la rue de la gare
- 2 = Mise en sens unique de la partie Sud de la rue de la gare ou éventuellement piétonisation totale
- 3 = Changement de sens de circulation de la partie centrale de la rue de la Gare pour faciliter l'accès à l'école sans traverser le parking

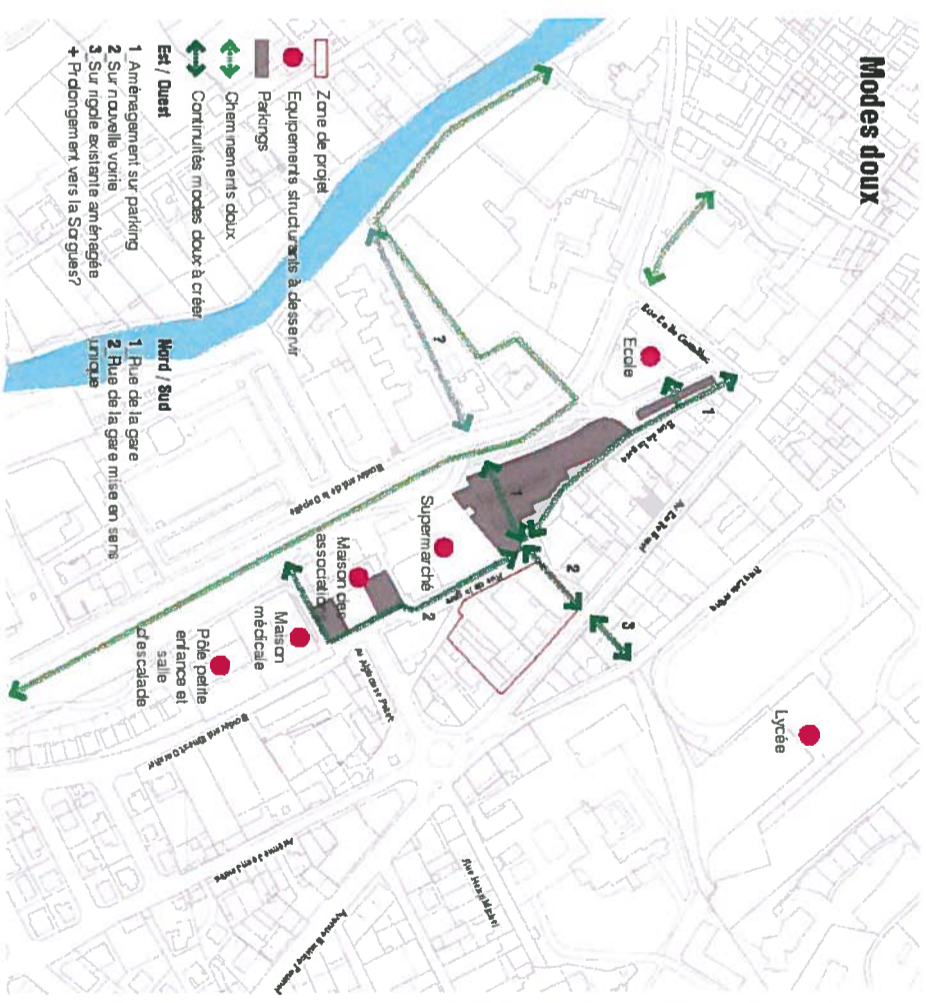
Accès aux équipements depuis le boulevard de la Capelle et la rue du Chanoiné Costes



Etat des lieux:

- Accès aisé au supermarché et à l'école
- = Pas d'actions particulières à mener

Modes doux

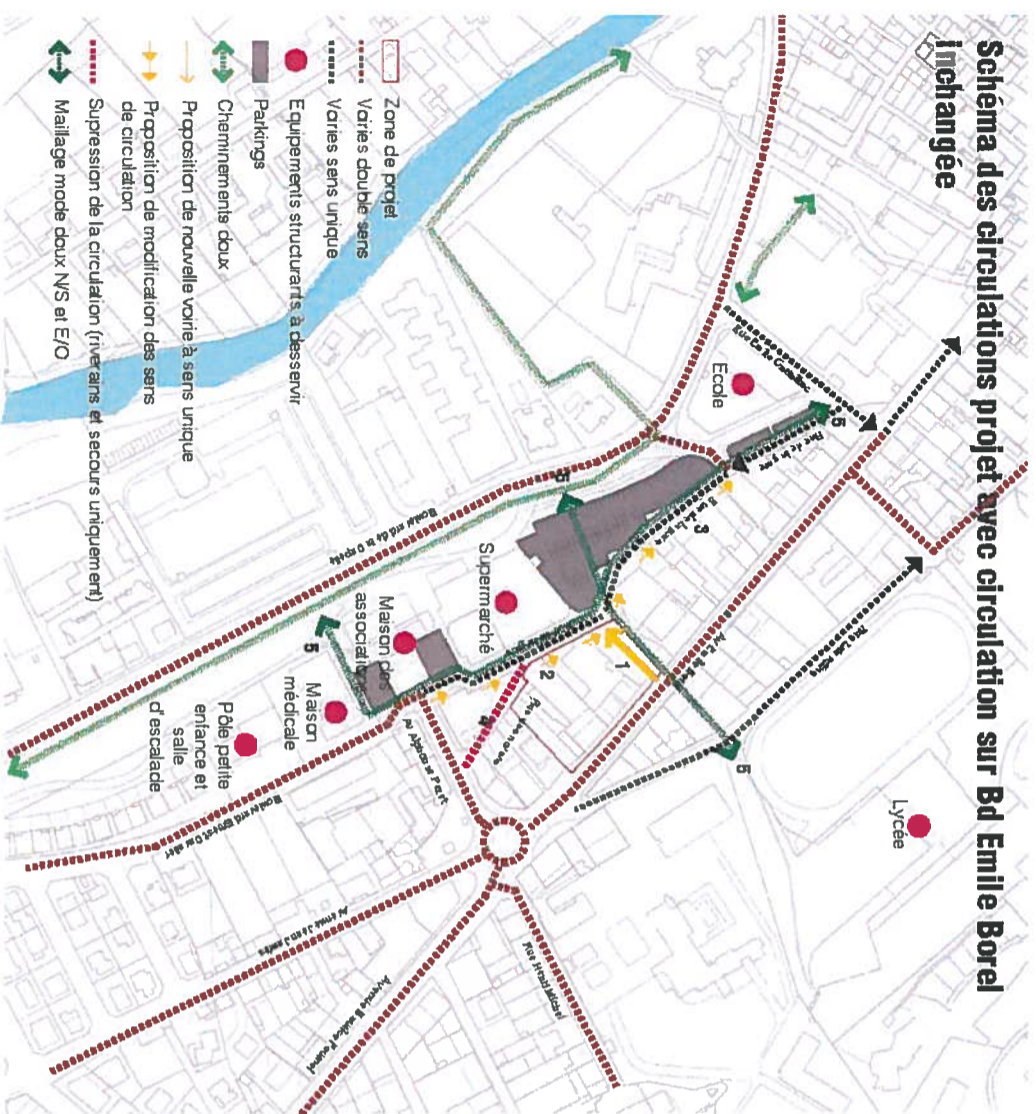


Etat des lieux:

- Seul un cheminement doux est identifié sur le secteur le long du boulevard de la Capelle et du boulevard Ernest Cavalier vers la Soignes
- Aucun maillage n'est présent à l'échelle du quartier

Actions à mener:

- Créer le maillage Est / Ouest manquant pour relier le lycée et la zone d'activité jusqu'au boulevard Emile Borel, puis le supermarché et enfin rejoindre la voie verte existante
- Compléter le maillage Nord / Sud par la rue de la gare mise sur tout son tracé en sens unique. Ce tracé permettra de desservir directement l'école, les commerces et nouveaux équipements ainsi que la place de la Gare.



Le nouveau plan de circulation prévoit : (NB : les numéros se reportent au plan ci-dessus)

- 1 : Création d'une voirie à sens unique (ou en double sens), entre le Bd E. Borel et la rue de la Gare, afin de faciliter l'accès aux équipements
- 2-Option n°01 : Mise à sens unique entrant de la partie Sud de la rue de la Gare permettant une meilleure gestion des flux, un trafic allégé et de la place supplémentaire pour les modes doux. Entre la galerie marchande et le futur passage piéton du projet, la rue de la Gare devient une voie apaisée propice au chalandage.
- 2-Option n°02 : Fermeture à la circulation du tronçon sud de la rue de la Gare qui deviendrait entièrement piétonne. L'ensemble des accès peuvent être reportés par la nouvelle voirie depuis le boulevard Emile Borel.
- 3 : Changement de sens de circulation de la partie centrale de la rue de la Gare pour mieux desservir l'école, sans emprunter le parking du supermarché.
- 4 : Maintien d'une circulation riveraine uniquement sur l'impasse des Noyers qui sert d'accès aux résidences Séniors, mais circulation fermée aux non riverains (signalétique)
- 5 : Création d'un maillage mode doux Nord/Sud et Est/Ouest permettant de relier les principaux équipements

Ce nouveau plan de circulation semble répondre à l'augmentation du trafic routier lié à la nouvelle attractivité de l'îlot et de ses activités. Aucune étude de trafic avec évaluation des flux actuels (comptages) et des flux projetés n'est disponible sur le quartier de la Gare.

2B.4 - PRÉCONISATIONS LIÉES À L'ÉVOLUTION DU STATIONNEMENT

- Éviter les conflits d'usage en prévoyant un point d'arrêt pour le stationnement temporaire à destination des livraisons, secours, ramassage des déchets, convoyeurs de fond...
Borel
- Privilégier l'accès automobile au parking souterrain depuis un axe structurant : le Bd E. Borel
- Prise en compte des prescriptions géotechniques (mission G1) dans la conception du parking souterrain,
- Établir une organisation du parking souterrain facilitant la recherche de places, et prévoyant des accès rapides aux sorties piétons, qu'ils soient mécanisées ou non, adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- Prévoir un dispositif pour assainir l'air ambiant du parking souterrain (filtre à particules pour piéger les polluants atmosphériques par exemple), et ne pas rejeter d'air pollué près des habitations,
- Instaurer une signalétique dynamique indiquant le nombre de places disponibles du parking souterrain sur le boulevard E. Borel. La facilité d'orientation résultera pour l'automobiliste, d'une signalétique soignée, esthétique et fonctionnelle, soit par des informations statiques (horaires, directions...), soit dynamiques par panneaux lumineux disposés tant à l'intérieur, qu'à l'extérieur aux points d'accès stratégiques : par exemple entrée de ville et rue Emile Cartilliac, et pour les piétons, par un repérage à l'aide de pictogrammes.

-Sécurité et confort dans le parking souterrain : Le sentiment de confort et de sécurité résultera du niveau d'éclairage naturel ou artificiel, des points d'échappée visuelle notamment sur les espaces extérieurs, des traitements spécifiques, y compris paysagers, de la sonorisation (élimination de l'effet silence et couverture des bruits ou des perturbations sonores...). La surveillance par caméra et la possibilité d'utiliser des dispositifs de téléphonie sont des mesures qui permettraient de diminuer le sentiment d'isolement et d'insécurité.

Mesures accompagnant l'évolution du stationnement
 source : agence Corr, novembre 2015 (image non contractuelle)



3A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES EAUX SOUTERRAINES

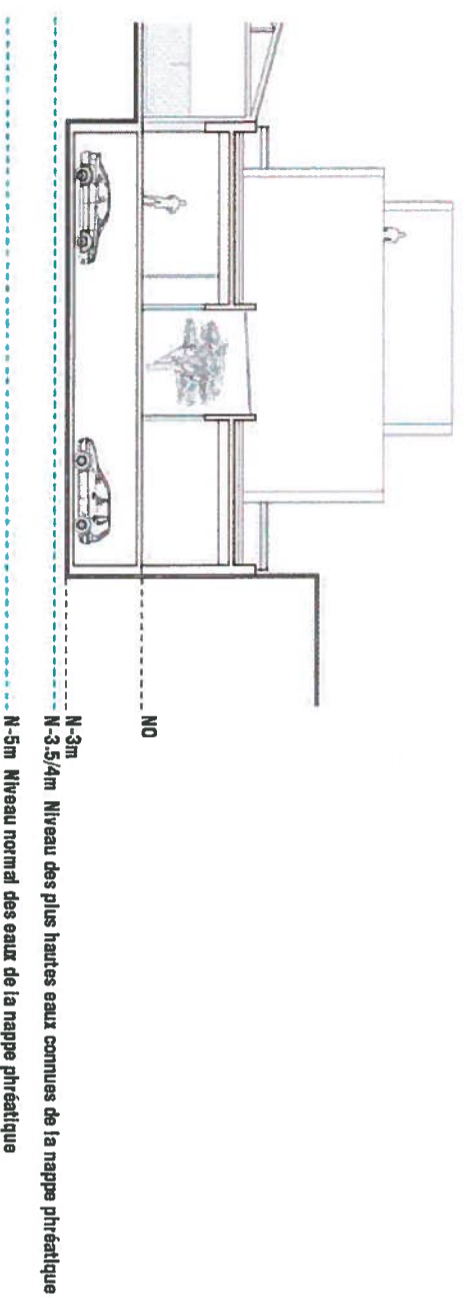
- Risque de pollution des eaux souterraines : infiltration de polluants vers la nappe d'eaux souterraines (présence d'un puits sur la parcelle riveraine BR130)
- Risque de remontée de nappe en sub-surface

Les terrassements pour le niveau R-1 (parking souterrain) pourront être réalisés en dehors du niveau de la nappe.

Les fondations du parking souterrain descendent à -3 mètres du niveau 0. La ligne des eaux de la nappe phréatique étant définie à -5 mètres à son état courant (mesure juillet 2015), et ne montant pas au delà de -4 mètres à -3.5 mètres en période de hautes eaux, il n'est pas nécessaire de prévoir de cuvelage.

Coupe de principe d'un bloc-bâtiment et ligne des eaux souterraines

source : agence Cor, juillet 2015 (image non contractuelle)



3B - MESURES LIÉES À LA PRESENCE D'UNE NAPPE D'EAUX SOUTERRAINES

- Mesures liées à la présence des eaux souterraines :

-Créer un réseau d'assainissement séparatif ou unitaire, et raccorder les réseaux eaux usées et eaux pluviales aux réseaux existants, conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme,

-Éviter l'infiltration des eaux de ruissellement,

-Le futur espace aménagé a pour vocation unique d'accueillir des commerces, des locaux de services et des habitations, à l'exclusion de toute activité polluante.

-Un suivi piézométrique de la nappe d'eaux souterraines sera effectué pour s'assurer de la situation définie ci-dessus.

4A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE RUISSellement PLUVIAL

L'imperméabilisation des sols entraîne deux effets principaux :

- Une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des débits de pointe de ruissellement aux exutoires, pouvant provoquer des débordements,
- Des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques récepteurs (cours d'eau ou station d'épuration).

Le projet d'aménagement de l'îlot Borel-Gare ne constituera pas un facteur aggravant des effets du ruissellement pluvial, car il s'agit d'un projet de requalification d'un espace déjà urbanisé, qui ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire.

4B - MESURES LIÉES AU RUISSellement PLUVIAL

Toutefois, plusieurs mesures devront accompagner le projet :

-Projet au-dessous du seuil de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (emprise de la DUP d'environ 7 000 m²)

-Dimensionner et créer un réseau d'eaux pluviales pour collecter les eaux pluviales ruisselant sur les espaces publics et privés du périmètre d'aménagement (places, ruelles, toitures, espaces verts...), et venant se raccorder sur le réseau existant,

-Sassurer de la suffisance du réseau existant, dans le cas contraire prévoir un programme de renforcement,

-Dimensionner et créer si nécessaire des dispositifs de rétention des eaux pluviales, pour collecter les eaux pluviales avant de se rejeter dans le réseau unitaire,

-Réaliser les accès au parking souterrain de telle sorte de ne pas favoriser la collecte des eaux de ruissellement.

5A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES EAUX SUPERFICIELLES

5A.1 - RISQUE D'INONDATIONS DE LA SORGUE

Le site d'étude BOREL-GARE n'est pas inclus dans le périmètre inondable de la crue centennale, tel que délimité dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

5A.2 - IMPACTS SUR LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES

- Eaux usées et eaux pluviales

-Pas de risque de pollution de la rivière Sorgue par les eaux usées et les eaux pluviales : Les eaux usées des logements, des commerces et des bâtiments accueillant du public, prévus sur l'espace Borel-Gare, ainsi que les eaux pluviales ruisselant dans le périmètre du projet seront raccordées au réseau communal d'assainissement unitaire, conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce réseau achemine les effluents jusqu'à la station d'épuration de l'agglomération saint-affricaine.

-Pas d'activités industrielles prévues dans le projet d'aménagement.

5B - PRECONISATIONS LIEES AU RISQUE DE POLLUTION DES EAUX SUPERFICIELLES

- Eaux usées

-Préconiser la mise en place d'un dégraisseur/déshuileur pour les activités de la restauration/hôtellerie

6A - IMPACTS SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

6A.1 - RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE

-Absence de monuments historiques classés ou inscrits, au titre de la Loi du 31 décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques, dans le périmètre d'aménagement de l'îlot BOREL-GARE,

-Périmètre d'aménagement de l'îlot BOREL-GARE inclus en partie dans le périmètre de protection de 500 mètres délimité autour du monument historique classé « Le Pont Vieux ».

6A.2 - RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Risque de découvertes archéologiques lors des opérations de décaissement pour réaliser le parking souterrain

6B - MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

6B.1 - MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE

-Travaux à réaliser soumis à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

6B.2 - MESURES LIÉES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

-Surveillance pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine archéologique pendant les phases de décaissement pour la construction du parking souterrain,

-Information du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) et de l'INRAP (Institut de Recherches Archéologiques Préventives) en cas de découvertes archéologiques.

7 - EFFETS POSITIFS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE

L'aménagement de l'îlot Borel-Gare constitue une reconquête immobilière et fonctionnelle d'un espace dégradé et délaissé de l'entrée de ville de Saint-Affrique. Ce projet de revitalisation par la mixité des futures activités (commerce, services, logement) et des nouveaux équipements valorisera le quartier de la Gare.

Les effets sur l'habitat et le cadre de vie seront positifs vis-à-vis de l'îlot BOREL-GARE, et plus largement vis-à-vis des quartiers Capelle et Gare :

-Facteur d'attractivité : L'impact attendu est un effet positif sur la demande de logements et sur la fréquentation de l'îlot et des quartiers avoisinants. Les commerces déjà présents (supermarché, galerie marchande) bénéficieront de l'attractivité de ce nouvel espace.

-Amélioration de l'habitat : La majorité des bâtiments existants à démolir, présents sur le site à requalifier, sont dans un état moyen à très dégradé, sans intérêt architectural notable.

-Amélioration du système d'assainissement : Cette opération peut servir à remplacer le réseau unitaire en amiante-ciment par un réseau séparatif en PVC.

-Embellissement et amélioration du cadre urbain, et plus particulièrement du cadre de vie des riverains :

- Mise en valeur du bâti existant,
- Intégration soignée du bâti projeté : matériaux nobles, jeux d'eau, jeux de lumière, mobilier urbain respectueux de l'identité saint-affricaine, modernité architecturale, espace vert...
- Requalification des voies de circulation,
- Cheminements piétons favorisés,
- Rapprochement du quartier de la Gare et des berges de la Sorque,
- Mise en valeur des perspectives sur les paysages environnants,
- Création et valorisation d'espaces publics en lieux de vie et d'animation, dynamisant l'îlot dans l'espace (liaisons multiples, nouvelles places, espaces verts) et quelque soit le moment de la journée ou la période de l'année

-Dynamisation du marché immobilier.

Ainsi, tout porte à croire que la poursuite de l'aménagement de l'îlot donnera une nouvelle image du quartier. Une image de qualité et une fréquentation du quartier par envie et non plus que par nécessité participeront à dynamiser davantage le quartier de la Gare.

8A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE LOGEMENT

- Démolition de logements et d'anciens bâtiments d'activités (garages) :

-Etat des logements concernés : bon à passable,

-Etat des anciens bâtiments d'activités : passable à médiocre,

-Absence de fonds de commerce (anciens garages).

- Valorisation des logements préservés, riverains au périmètre d'aménagement :

Les habitants des logements situés à la périphérie immédiate du périmètre de DUP seront directement concernés par l'aménagement de l'espace Borel-Gare. Les effets seront positifs vis-à-vis de ces logements :

-La suppression de bâtiments délaissés et/ou en mauvais état permettra de favoriser la qualité du bâti existant préservé,

-Les perceptions immédiates depuis ces logements seront modifiées. Les hauteurs et les distances par rapport aux futurs bâtiments garantiront que ces derniers ne constituent pas d'obstacles visuels supplémentaires par rapport à l'état initial de l'ensemble immobilier. Par ailleurs le traitement qualitatif des façades des futurs bâtiments participera à leur intégration urbaine.

8B - LES MESURES COMPENSATOIRES POUR LES HABITANTS CONCERNES PAR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT BOREL-GARE

- Mesures liées à la démolition de logements

-Phase de désamiantage préalable à la démolition

-Pas de mesure de relogement à prévoir car les logements à démolir sont vacants

-Amélioration du niveau de confort des nouveaux logements par rapport aux logements supprimés

9A - EFFETS LIÉS A LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT SUR LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

9A.1 - EFFETS DU PROJET SUR LES ACTIVITÉS EXISTANTES DES QUARTIERS DE LA GARE ET DE LA CAPELLE

- Effets sur les commerces existants :
 - Risque de concurrencer l'offre existante
 - Dynamisation de l'îlot Borel-Gare ⇒ effet positif pour la fréquentation des commerces existants, notamment la galerie marchande de la rue de la Gare, dont l'emplacement est valorisé et les accès améliorés.
- Effets sur les activités de services existantes :
 - Amélioration du cadre urbain,
 - Amélioration des conditions de desserte pour les services préservés (architectes, médecins, résidence Séniors,...).

9A.2 - EFFETS DU PROJET SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

- Risque d'insuffisance de la capacité de certains équipements (réseaux d'adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, largeur des accès pompiers).
- Création de nouveaux espaces verts dans le projet d'aménagement :
 - Intégration paysagère et valorisation du projet d'aménagement, améliorant le cadre de vie des riverains (riverains, actifs, touristes...),
 - Emplacement proche de l'hyper-centre,
 - Complémentarité avec les autres jardins et espaces de promenade existants sur le boulevard de la Capelle
- Création du parking souterrain :
 - Offre de stationnement indispensable et nécessaire pour permettre de répondre aux besoins actuels et futurs liés aux nouvelles activités et services (pôle santé, trésorerie, logements, commerces) et aux riverains.
 - Emplacement optimum : en entrée de ville.

9B - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

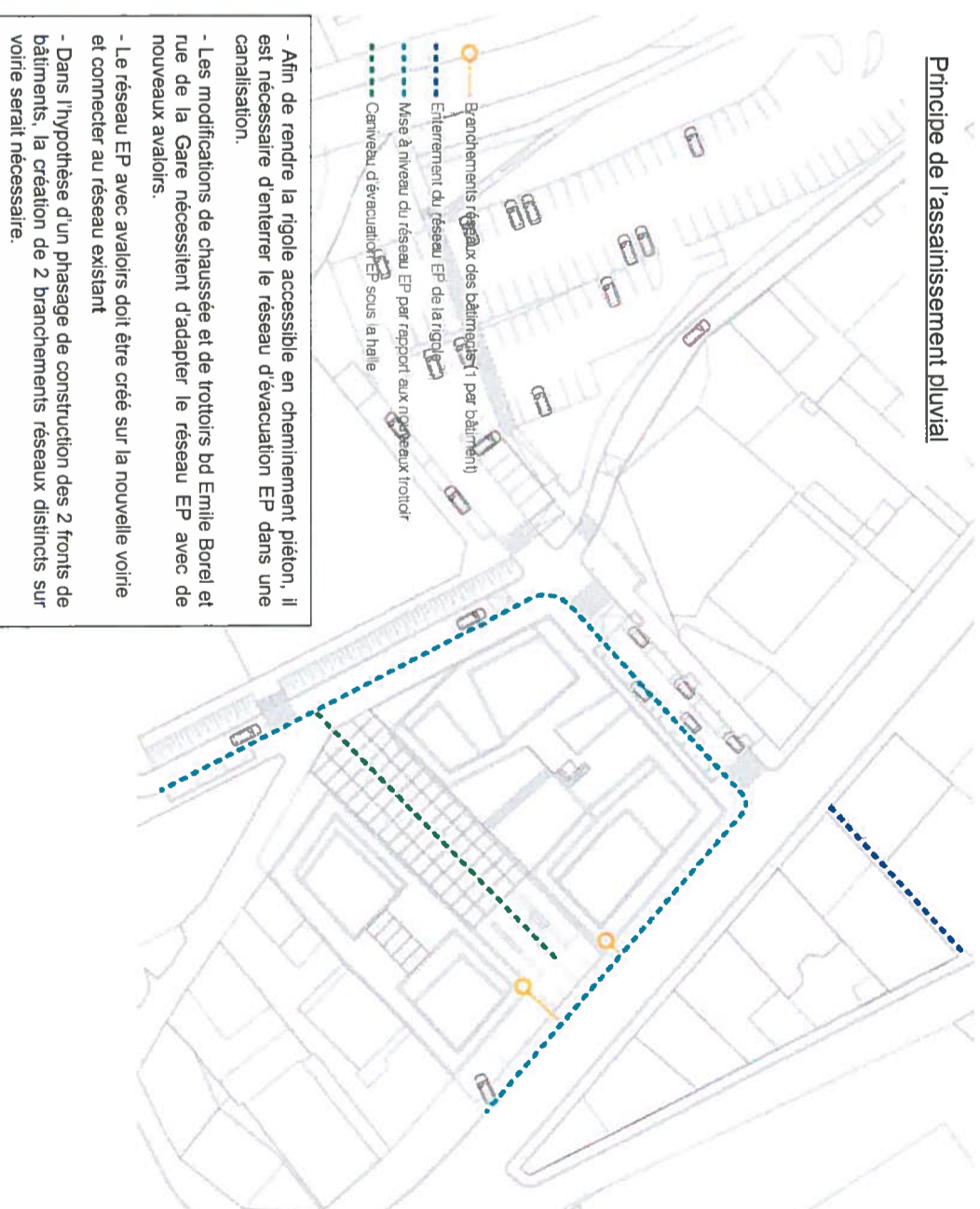
9B.1 - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS EXISTANTES DE L'ÎLOT BOREL-GARE

- Privilégier l'implantation de nouveaux commerces dont l'offre fait défaut dans le quartier : équipement de la maison, équipement de la personne, culture et loisirs, restauration-hôtellerie,....
- Regrouper les services de la Trésorerie, initialement répartis sur plusieurs sites (Trésorerie Générale et Direction des Services Fiscaux) pour créer un Hôtel des Finances.

9B.2 - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

- Préconisations relatives à la suffisance de certains équipements :
 - Etude préalable à la suffisance des réseaux (eau potable, assainissement) et de la défense incendie en phase avant-projet

Principe de l'assainissement pluvial



- Préconisations relatives à la création des espaces communs :
 - Anticiper l'entretien des espaces verts, de la halle couverte, des placettes, des patios jardinés... : définir le statut à donner à ces espaces : public ou privé, afin d'établir l'organisme ou la collectivité chargée de son entretien,
 - Éclairage à LED à privilégier
 - Principes d'aménagement des espaces verts : planter des essences locales de végétation, camoufler les émergences des systèmes d'aération, prévoir des jeux d'eau et de lumière, mettre en place un mobilier urbain intégré et complémentaire de celui existant en centre-ville,
 - Définir la gestion des aménagements paysagers : plantations, taille, évacuation des déchets verts (vers le centre de tri et de transfert des déchets du parc d'activités Milliau-Lévèzou), arrosage....

10A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LES COMMODITES DE VOISINAGE

- Risque de nuisances sonores :
 - Bruit lié aux activités du projet : aux heures et aux jours ouvrables de fonctionnement des commerces et des services,
 - Bruit lié à l'amplification de la circulation aux abords du projet (rotation du parc de stationnement souterrain, nouvelle voirie),
 - Bruit lié au fonctionnement permanent de certains équipements, y compris la nuit (émergences de ventilation...)
- Risque de nuisances olfactives :
 - Gêne olfactive limitée (exemple : activités de restauration), transitoire selon le vent dominant
- Risque de nuisances visuelles :
 - Modifications des perceptions visuelles : les perceptions sur les anciens bâtiments d'activités seront remplacées par des perceptions sur des bâtiments et des espaces soignés et qualifiés ⇒ amélioration de la qualité des vues et des perceptions.
- Sécurité :
 - Risque de venue de squatteurs sur la halle couverte ⇒ développement d'un sentiment d'insécurité pour les passants,
 - Actes de malveillance,
 - Accidents (incendie, accident de circulation, malaise d'une personne...)
 - Vents dominants pouvant être forts ⇒ risque d'arrachement de certains équipements (émergences d'aération...) installés sur les toits des bâtiments et des infrastructures
 - Autres risques d'origine naturelle : enneigement exceptionnel, gel
- Effets positifs sur le confort :
 - Offre nouvelle de stationnement,
 - Nouveau mobilier urbain (bancs, éclairage public...)
 - Espace vert : aire de détente
 - Espaces publics aménagés...
- Production de déchets par les activités du projet : activités non polluantes à l'origine de déchets de type domestique (pas de déchets dangereux ou toxiques)

10B - PRÉCONISATIONS RELATIVES AUX COMMODITES DE VOISINAGE

- Préconisations relatives aux nuisances sonores :
 - Respect de la réglementation acoustique,
 - Éloigner les équipements générateurs de bruit (ventilation...) des habitations,
 - Prévoir éventuellement un local d'abri pour certains équipements bruyants,
 - Réglementer les heures d'ouverture des commerces et du parking,
 - Limiter la vitesse de circulation au sein de l'îlot (30 km/h).
- Préconisations relatives aux nuisances visuelles :
 - Respect de la réglementation du PLU concernant la hauteur maximale des façades des bâtiments,
 - Veiller à soigner les façades et les toitures des futures constructions sur lesquelles les habitations riveraines ont une vue.
- Sécurité :
 - Animation plus constante de l'îlot, évitant la désertification de l'espace pouvant être à l'origine de rassemblement de squatteurs,
 - Rondes de la police,
 - Assurer l'accès aux secours pour tous les espaces et bâtiments,
 - Limiter la hauteur des équipements soumis au risque d'arrachement par grand vent (émergences d'aération) sur les toits des bâtiments et des infrastructures,
 - Assurer le désenneigement mécanisé ou manuel, assurer la portance des équipements et des constructions pour un enneigement exceptionnel
- Gestion des déchets :
 - Respect de la réglementation en matière de déchets,
 - Mise en place du tri sélectif pour les activités du projet,
 - Assurer le ramassage des ordures ménagères,
 - Evacuation des déchets ménagers et assimilés des activités du projet vers le Centre de Tri et de Transfert des déchets du Parc d'Activités Millau-Lévézou

11A - EFFETS LIES A LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR L'ECONOMIE LOCALE

- Impacts du projet d'aménagement sur le commerce :
 - Implantation d'activités commerciales dans des domaines qui font actuellement défaut (manque d'enseignes de moyen et haut de gamme, faible représentation des enseignes nationales, manque de moyennes surfaces dans les domaines équipement de la personne, de la maison, loisirs/culture/sports...), associée à l'amélioration des conditions d'accessibilité.
 - Modernisation et complémentarité de l'offre existante du centre-ville, permettant d'augmenter l'attractivité du quartier. Les consommateurs verront leurs motifs d'achat augmentés, notamment vers des achats dits « d'impulsion ».
 - La création de nouveaux commerces permettra de répondre aux besoins des consommateurs de plus en plus exigeants, sans toutefois concurrencer les commerces existants.
 - Impacts du projet d'aménagement sur l'emploi :
 - Création de nouveaux emplois sur la Commune via les nouvelles activités économiques prévues dans le projet d'aménagement de l'îlot Borel-Gare,
 - Augmentation d'une population active travaillant en centre-ville.

11B - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

- Préconisations relatives aux activités commerciales envisagées :

Le projet commercial devra rester cohérent par rapport au marché existant. Il s'agira de diversifier la structure commerciale et de compléter l'offre existante sans la concurrencer :

- En alimentaire, ne pas ajouter d'offre supplémentaire à l'épicerie sociale et au supermarché,
- Accroître le poids des enseignes nationales franchisées ou succursalistes,
- Dans les domaines faisant actuellement défaut, créer des boutiques, créer des surfaces de restauration/bars, et créer des moyennes surfaces dans les domaines sports/culture/équipement de la personne et de la maison,
- Adapter les horaires et les formes de commerce (ouverture le dimanche, plus tard en soirée l'été, services ouverts entre 12h et 14h... par exemple),
- Poursuivre et développer l'animation commerciale attractive,
- Prévoir des locaux professionnels (bureaux pour les services, locaux de vente pour les artisans).

12A - EFFETS DU PROJET SUR LA SANTÉ

12A.1 - LES EFFETS TEMPORAIRES PENDANT LA PHASE DE CHANTIER

- Nuisances sonores générées par les engins et véhicules de chantier
- Poussières soulevées par les travaux de terrassement et par la circulation des engins de chantier
- Production de déchets liés à la dépollution des sols

12A.2 - Les effets liés à la réalisation du projet

- Nuisances liées à l'émission d'odeurs et de lumière, et au bruit
 - Pas de risques pour la Santé Publique en ce qui concerne les nuisances olfactives et lumineuses,
 - Risque limité en termes de nuisances sonores.
- Qualité de l'air
 - Activités économiques du projet non polluantes vis-à-vis des émissions de gaz et de toxines (activités commerciales et de services),
 - Accroissement de la fréquentation et de la circulation automobile de l'Ilot Borel-Gare (parc de stationnement souterrain, attrait des activités proposées et du cadre urbain) ⇒ risque de dégradation de la qualité de l'air de l'Ilot et de ses abords, par une émanation plus importante de gaz d'échappement,
 - Parking souterrain : espace confiné soumis à un fort taux de rotation des véhicules ⇒ risque de pollution de l'air du parc de stationnement, par émanation de gaz d'échappement se retrouvant piégé dans cet espace.

Notons toutefois que le site requalifié peut être considéré comme de faible sensibilité, compte tenu de la réalisation des constructions suffisamment espacées et limitées en hauteur pour éviter de représenter des obstacles, favorables à une bonne dispersion des polluants.

- Qualité des eaux souterraines
 - Risque de pollution de la nappe d'eaux souterraines par des hydrocarbures pouvant être considéré nul vis-à-vis de la Santé Publique : collecte des eaux de ruissellement par le réseau à créer
- Qualité des sols
 - Risque pouvant être considéré nul vis-à-vis de la Santé Publique : dépollution des sols préalable à la phase construction du projet
- Gestion des déchets
 - Risque pouvant être considéré nul vis-à-vis de la Santé Publique : pas de production de déchets dangereux ou toxiques,
 - Augmentation de la production de déchets de type ménagers et assimilés par les futures activités du projet.

12B - MESURES COMPENSATOIRES

12B.1 - MESURES PRISES PENDANT LA PHASE DE CHANTIER

- Respect de la réglementation en vigueur (Cf. chapitre 1 relatif à la phase travaux) en particulier :
 - Respect des niveaux sonores des engins de chantier : arrêté du 12 mai 1997 pris en application du décret n° 95-79 du 23 juin 1995,
 - Respect des niveaux sonores maximums admissibles pour les véhicules de transport : arrêté du 12 octobre 1996 relatif au bruit des véhicules automobiles,
 - Respect de la Loi sur les Déchets du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, circulaire du 8 février 2007 relative aux Installations Classées - Prévention de la pollution des sols - Gestion des sols pollués,
 - Évacuation des sols pollués vers un centre de stockage de classe correspondant à la nature des déchets (en classe I après traitement de stabilisation si nécessaire).

12B.2 - MESURES LIÉES À LA RÉALISATION DU PROJET

- Préconisations relatives aux nuisances sonores
 - Respect de la réglementation acoustique : décret d'application de la Loi sur le Bruit n°2006-1099 du 31 août 2006, relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,
 - Préconiser l'isolement vibratoire, permettant de désolidariser de la structure des habitations riveraines, les équipements tels que : ventilations, groupes froids et électrogènes, compresseurs ainsi que les réseaux primaires des conduites et gaines des ventilations et groupes situés en plafond.
 - Préconiser l'indépendance et l'isolement vibratoire des planchers bas et des parois verticales susceptibles de subir des chocs pour les locaux de déchargement et commerciaux, afin de réduire les conséquences des chocs et des manutentions des chariots, rolls et transpalettes.
- Préconisations relatives au risque de pollution de l'air
 - Respect de la réglementation relative à la qualité de l'air : décret d'application de la Loi sur l'Air n°2003-1085 du 12 novembre 2003 (modifiant le décret n°98-360 du 06 mai 1998, et le décret n°2002-213 du 15 février 2002), relatif à la surveillance de la qualité de l'air et à ses effets sur la Santé et sur l'Environnement,
 - Mise en place d'un dispositif de recyclage de l'air afin d'épurer l'air ambiant dans le parc de stationnement souterrain. Notons également que des accès ouverts au parking permettraient de favoriser une ventilation naturelle.
- Préconisations relatives à la gestion des déchets
 - Respect de la Loi sur les Déchets du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets de type ménagers et assimilés : évacuation des déchets vers un centre de tri, de stockage et de transfert des déchets (centre de tri et de transfert du parc d'activités Millau-Lévézou),
 - Intégrer les activités du projet dans le plan départemental d'élimination des déchets ménagers (mise en place du tri sélectif, collecte similaire à la collecte des ordures ménagères).

13 - ANALYSE DES EFFETS CUMULES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

Le présent projet ne présente pas d'effets cumulés avec d'autres projets en cours.
Notons qu'une étude de programmation urbaine sur le centre-bourg a été lancée par la Commune de Saint-Affrique. Cette étude de faisabilité globale met l'accent sur un aménagement des espaces publics en menant une réflexion sur le cadre de vie et le mode de déplacements doux comme cheminements piétons/vélos tout en prenant en considération le programme d'aménagement de l'Ilot Borel-Gare.

14 - ANALYSE DES METHODES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu du caractère urbain de l'emprise du projet, l'analyse de l'état initial de l'îlot BOREL-GARE et de son environnement porte pour l'essentiel sur des composantes urbaines, paysagères et socio-économiques.

L'analyse de l'état initial de la zone d'étude et de son environnement porte sur des périmètres différents en fonction des composantes analysées, de telle sorte de cerner de façon exhaustive les effets significatifs du projet.

- Périmètre de l'opération pour le foncier,
- Périmètre du quartier pour les aspects relatifs au tissu et au paysage urbains, à la desserte par les voies et les réseaux, à la circulation et au stationnement,
- Périmètre de la Commune pour les aspects démographiques et socio-économiques.

Trois types de méthodes d'analyse ont été utilisés dans le cadre de la présente étude d'impact :

14.1 - REPERAGE DE TERRAIN

Les repérages de terrain ont notamment porté sur les aspects milieux naturels, entités et perceptions paysagères, et environnement urbain.

14.2 - TECHNIQUES DE VISUALISATION

Ces techniques utilisent :

- Les fonds de carte IGN 1/25 000
- Les photos aériennes
- Les relevés topographiques

Elles permettent la visualisation d'un certain nombre d'éléments : topographie de la zone, occupation des sols, organisation urbaine.

14.3 - RECUEIL ET EXPLOITATION DES DONNÉES ET ÉTUDES EXISTANTES

Il s'agit des informations issues d'études antérieures ou en cours réalisées sur la Commune de Saint-Affrique :

Règlementation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PLU de la Commune de Saint-Affrique - révision approuvée le 28 février 2010 ▪ PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) des communes de Saint-Affrique et de Vabres l'Abbaye
Urbanisme - Foncier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service Aménagement et Urbanisme, Commune de Saint-Affrique ▪ Service des Domaines
Etudes des sols, hydrogéologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude de sols - mission G1, l-TERRE, juillet 2015
Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude urbaine, architecturale et paysagère, agence d'architecture COT, juillet 2015
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diagnostic du PADD intercommunal, AMENIS/BIOTOPE/HORIZON CONSEIL, juin 2015 ▪ Données relatives au parc HLM, Commune de Saint-Affrique, avril 2015
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CCI Aveyron : L'activité commerciale et de service en centre-ville à Saint-Affrique, mai 2014
Circulation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude urbaine, architecturale et paysagère, agence d'architecture COT, juillet 2015 ▪ Etude de programmation bourg-centre, TURBINE/SCP GRAVELLIER-FOURCADIER, juin 2015

ou de documents plus généraux :

- Carte IGN au 1/25 000^{ème}
- Extrait de la carte géologique de Saint-Affrique, au 1/50 000^{ème} BRGM
- Données INSEE
- Données hydrologiques de la Sorgue, DREAL et DIREN Midi-Pyrénées

Document n°5

Résumé non technique

1 - BIEN-FONDÉ DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILLOT BOREL-GARE

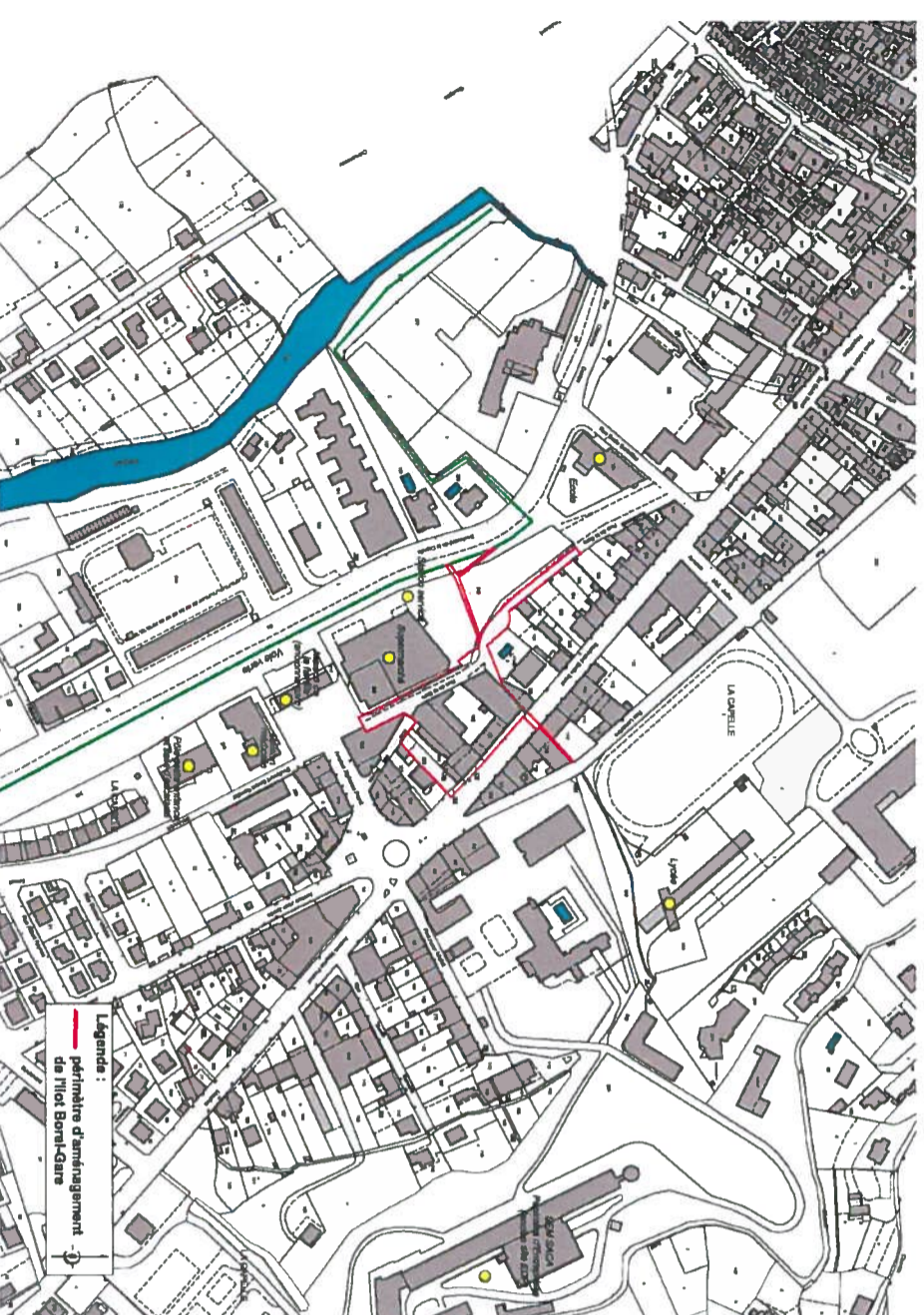
1.1 - BIEN FONDE A L'ÉCHELLE URBAINE :

- requalifier l'entrée/sortie Est de la ville, côté boulevard Emile Borel
- créer un nouveau lien physique et visuel Nord-Sud entre la rivière Sorgue et la montagne, qui peut se faire par la création d'un maillage de cheminements entre le lycée, le boulevard Emile Borel, l'ensemble immobilier Borel-Gare, le pôle commercial et la voie verte.
- favoriser une redynamisation du pôle commercial existant, en créant des liens Nord-Sud entre le boulevard Emile Borel et les commerces, notamment les boutiques situées le long de la rue de la Gare et du boulevard Ernest Cavalier
- créer une centralité et un pôle de commerces et de services pour rééquilibrer les fonctions urbaines à l'échelle de la ville, et ainsi réduire le trafic local surchargeant le centre-ville,
- soutenir le cordeau d'équipements et mettre en avant les équipements publics existants : école, maison de retraite, maison des associations...
- améliorer l'accessibilité de l'îlot au moyen d'infrastructures adaptées aux flux (VL, PL livraison et déchets, piétons, cycles),
- assurer une liaison inter-quartier entre le boulevard Emile Borel et sa vocation actuelle à dominante routière, le Plateau de la Gare et son espace commercial, le quartier de la Capelle et la voie verte,
- affirmer la voie verte et les connections piétonnes vers la Sorgue,
- proposer une architecture contemporaine marquant un renouveau urbain, tout en s'intégrant au mieux à un contexte architectural ancien homogène
- travailler sur le réalignement des façades de l'îlot en accord avec le boulevard Emile Borel

1.2 - BIEN FONDE A L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

- s'appuyer sur le patrimoine bâti existant réappropriable pour concevoir le projet. La halle pourrait être en partie conservée. L'ancien garage Peugeot n'a pas d'intérêt architectural et le Magestic Garage est dans un état délabré ne permettant pas de le conserver sans investissement trop important de rénovation.
- réhabiliter un bâti vacant et exploiter une emprise foncière pertinente destinée à l'accueil de commerces, services et logements en centre-ville.
- créer un projet endogène générant une attractivité propre à attirer les usagers en son sein.
- proposer une offre de logements qui fait défaut, notamment destinés aux personnes âgées autonomes, aux personnes à mobilité réduite et aux étudiants en colocation.
- répondre à la demande importante et insatisfaite de locaux commerciaux, pour l'installation d'activités nouvelles sur la Commune de Saint-Affrique.

2 - PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILLOT BOREL-GARE



Le projet d'aménagement prévoit :

2.1 - DE NOUVELLES ACTIVITES :

- la création d'un pôle de santé et de services à la personne (~300 m²),
- la création de commerces (~670 m²), dont un commerce d'une superficie de l'ordre de 500 m²,
- le transfert des bureaux de la Trésorerie (~480 m²),
- la création d'un logement de fonction (~80 m²),
- la création de logements séniors T1 et T2 (~650 m²)
- la création de logements adaptés à la colocation, destinés aux étudiants (~550 m²),
- la création de logements locatifs, y compris sociaux, et en accession (~700 m²), soit une superficie totale de 3 430 m².

2.2 - DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS OU PRIVES :

- la transformation de la halle existante, réhabilitée et transformée en passage public couvert,
- la création d'une placette jardinée, côté boulevard Emile Borel : création d'un point d'appel,
- la création d'une nouvelle voirie, reliant le boulevard Emile Borel à la rue de la Gare,
- l'aménagement d'une circulation douce traversant le parking du supermarché (création d'un maillage mode doux Ouest/Est),
- l'aménagement de la rigole reliant le boulevard Emile Borel à la rue Lamartine en cheminement doux (continuité du maillage mode doux vers l'Est : lycée + complexe hôtelier Cap Vert),
- la création de patios et terrasses publics ou privés,
- la création de stationnements VL/PL adaptés aux besoins générés par le programme d'aménagement (parking souterrain ~70 places)
- le remaniement du stationnement de surface, avec suppression de 6 places de stationnement sur la rue de la Gare, création de 9 places sur la nouvelle voirie et 3 places sur la rue de la Gare, soit un bilan du stationnement public +6 places

3 - ETAT ACTUEL DE L'ILLOT BOREL-GARE

Localisation	Entre le boulevard de la Capelle et le boulevard Emile Borel, en continuité du quartier de la Gare, à l'entrée de ville
Superficie	7 000 m ² dont 3 500 m ² d'ensemble immobilier
Accessibilité	-Accès à organiser depuis le boulevard Emile Borel et depuis la rue de la Gare -Liaison à renforcer entre le boulevard Emile Borel et la rue de la Gare
Topographie	Faible déclivité entre le boulevard Emile Borel (328.00 m NGF69) et la rue de la Gare (327.30 m NGF69)
Géologie et Hydrogéologie	Le contexte géotechnique du site est favorable au projet. Les terrassements se feront au sein de matériaux peu compacts, type argile gravele-sableuse (pas de brise-roche nécessaire). Rivière Sorgue s'écoulant à 250 m à l'Ouest de l'ilot
Hydrographie	Terrains non bâtis de l'ensemble immobilier recouverts d'une végétation éparse sans intérêt écologique et paysager
Végétation	Bâtiments vacants à usage d'activités en majorité (anciens garages), et immeubles d'habitations à démolir
Occupation du sol	-Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF), ou Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)
Espaces naturels	-Aucune protection au titre des milieux naturels (Zone Natura 2000, réserve naturelle, arrêté biotope...)
Paysage	Ensemble immobilier surtout perceptible depuis le boulevard de la Capelle, la rue de la Gare, le boulevard Emile Borel et le giratoire de la Gare
Patrimoine archéologique et historique	L'extrémité nord-ouest du projet est située dans le périmètre de protection de 500 mètres, délimité autour du monument historique classé Le Pont Vieux.
Contexte socio-économique	
-Démographie	-Au dernier recensement de 2012, la commune de SAINT-AFFRIQUE comptait 8 255 habitants (population sans doubles comptes) -Depuis 2003, la croissance démographique est principalement due à un apport migratoire important qui permet de compenser la perte naturelle de population. -Apport de population composé en majorité de petits ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans ; et dans une moindre mesure de moins de 25 ans et plus de 75 ans localisés sur le centre ville de SAINT-AFFRIQUE.
-Logements	-Depuis 2003, redynamisation du marché immobilier -Manque de logements type T1 et T2 (personnes âgées et étudiants) en location et accession -Manque de logements adaptés à la colocation des étudiants
-Economie	-Demande de locaux commerciaux -Offre commerciale faisant défaut dans certains secteurs (équipement de la maison et de la personne, sport/culture/loisirs) et certaines structures (enseignes nationales, moyenne surface) -Favoriser la mixité des activités pour favoriser l'attractivité du quartier
Equipements	-Bon niveau d'équipements -Répartition homogène des équipements publics et des services
Fonctionnement urbain	-Organisation peu optimisée de la circulation automobile -Besoin de stationnement -Piétonisation à favoriser et à sécuriser -Espaces publics à favoriser
Desserte par les réseaux	Réseaux d'assainissement unitaire, d'adduction eau potable, réseaux secs existants sur l'ilot
Contexte foncier	Maîtrise foncière de la Commune de Saint-Affrique à 40% de l'ensemble immobilier
Contexte réglementaire Plan Local d'Urbanisme	-La dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-AFFRIQUE, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2010, classe le périmètre d'aménagement de l'ilot Borel-Gare en zone Ua -L'ensemble immobilier à requalifier est en emplacement réservé au PLU (ER n°45)
Risques	-Hors zone inondable de la Sorgue -Pollution du sous-sol du site des anciens garages (métaux, hydrocarbures) -Pas de risque lié au mouvement des sols ou à la chute de blocs
Commodités de voisinage	-Nuisances sonores liées au trafic automobile, en particulier sur le boulevard d'entrée de ville Emile Borel -Aucune source lumineuse ou odeur particulière sur l'ilot -Qualité de l'air satisfaisante

4 - ANALYSE DES EFFETS DU PROJET D'AMENAGEMENT, PRÉCONISATIONS ET MESURES COMPENSATOIRES

4.1 - PHASE TRAVAUX :

Thème	Incidences	Mesures réductrices et compensatoires envisagées
Bruit	Nuisances sonores générées par les engins et véhicules de chantier	-Réglementation des périodes (jours ouvrables) et des horaires de travaux, -Conformité des engins de chantier avec les niveaux sonores réglementaires
Air	Envol de poussières soulevées par les engins et véhicules de chantier	-Arrosage des pistes d'accès, -Limitation des vitesses de circulation à 30 km/h
Eaux souterraines	-Risque de pollution de la nappe très limité -Incidence sur la qualité de l'eau de puits privés, à usage d'arrosage essentiellement -Pas de risque de remontée de nappe	-Respect des règles de protection contre les pollutions accidentelles par les hydrocarbures (transport et stockage des produits, entretien et nettoyage des engins, sur site approprié), -Installations sanitaires de chantier
Eaux superficielles	-Risque de pollution (la Sorgue s'écoule 250 m en contrebas de l'ilot) -Pas de risque d'inondation	-Gestion des fines et des fleurs de béton
Déchets	-Production de déchets -Utilisation de produits toxiques, dangereux	-Évacuation des déchets vers le site approprié -Précaution de stockage et d'utilisation des produits toxiques, dangereux -Sécurité incendie
Circulation	Gêne provoquée par la circulation et les manœuvres des engins et véhicules de chantier sur les voies d'accès (bd E. Borel, rue de la Gare)	-Établissement d'un plan de circulation temporaire -Stationnement temporaire à organiser
Réseaux	Risque de coupure des réseaux d'alimentation eau potable, électrique, télécommunications	-Communication auprès des riverains -Limitation des durées de coupure -Décomposition des travaux en tranches
Abords	Risque de dégradation des accès et abords de l'ilot	-Protection des habitations riveraines (fondations) -Protection des installations, équipements et ouvrages existants -Remise en état à l'issue des travaux de viabilisation et d'aménagement de l'ilot

4.2 - PHASE APRÈS TRAVAUX :

Thème	Incidences	Mesures réductrices et compensatoires envisagées - Préconisations
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> -Incidences nulles -Pas de zone remarquable ou protégée recensée (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) sur le périmètre d'aménagement -Pas de site classé ou inscrit sur le périmètre d'aménagement -Suppression de terrains non bâtis sans intérêt écologique et paysager 	Création d'aménagements paysagers : placettes et patios jardinés, plantations d'arbres, espaces verts...
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> -Pas de site classé ou inscrit sur le périmètre d'aménagement -Suppression de terrains non bâtis sans intérêt écologique et paysager <p>Fort sensibilité paysagère liée à la visibilité de l'ilot depuis des points de vue proches de l'entrée de ville (giratoire de la Gare, bd E. Borel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Pour une bonne intégration paysagère des constructions (pas de création d'obstacles visuels), les hauteurs des bâtiments respecteront les dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme), en particulier : hauteur maximale des bâtiments : 16 mètres -Respecter les principes d'aménagement de l'étude urbaine de l'agence COT -Possibilité de créer un ou plusieurs dispositifs de stockage et de régulation des eaux pluviales -Risques faible compte tenu des activités projetées non polluantes
Eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none"> -Pas d'incidence sur les débits générés par la modification d'imperméabilisation -Risque de pollution très limité -Pas de risque d'inondation 	<ul style="list-style-type: none"> -Dépolluer le sous-sol (métaux, hydrocarbures, vestiges de l'activité des anciens garages) -Les fondations des bâtiments seront choisies en fonction des descentes de charges qui risquent d'être élevée compte tenu du R+3. Dans ces conditions, il sera préférable de transférer les charges au niveau du substratum reconnu entre -6 m/TN et -7 m/TN, par l'intermédiaire de pieux forés. -Investigations complémentaires à prévoir en phase avant-projet -Parking souterrain espace confiné : dispositif de recyclage de l'air pouvant être mis en place afin d'épurer l'air ambiant. Des accès ouverts au parking permettraient de favoriser une ventilation naturelle. -Meilleure répartition des flux de véhicules sur les voies existantes et à créer -Limitation de la vitesse de circulation au sein de l'ilot -Réglementation des heures d'ouverture des nouvelles activités -Engager des fouilles archéologiques si découvertes
Sous-sol et Hydrogéologie	<ul style="list-style-type: none"> -Les talus de déblais demanderont un ouvrage de soutènement spécifique côté Est où le projet est en limite de propriété. Compte tenu des avoisinants (maison et garage) un soutènement sera à prévoir. (la solution de pieux jointifs semble la plus adaptée). -Incidences qualitative et quantitative limitées sur l'usage des puits privés (arrosage jardins) -Terrassements du parking souterrain en dehors du niveau de la nappe située à -5m/TN en juillet 2015 <p>Incidence négligeable sur la qualité de l'air, liée à la circulation automobile générée sur l'ilot, intensifiée du fait de l'attractivité des aménagements, compte tenu de la faible emprise du projet (7 000 m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Parking souterrain espace confiné : dispositif de recyclage de l'air pouvant être mis en place afin d'épurer l'air ambiant. Des accès ouverts au parking permettraient de favoriser une ventilation naturelle. -Meilleure répartition des flux de véhicules sur les voies existantes et à créer -Limitation de la vitesse de circulation au sein de l'ilot -Réglementation des heures d'ouverture des nouvelles activités -Engager des fouilles archéologiques si découvertes
Bruit	Nuisances sonores liées à l'augmentation de la fréquentation de l'ilot de façon plus constante	<ul style="list-style-type: none"> -Limitation de la vitesse de circulation au sein de l'ilot -Réglementation des heures d'ouverture des nouvelles activités -Engager des fouilles archéologiques si découvertes
Patrimoine archéologique, historique et architectural	Risque de découvertes archéologiques en décaissant pour la construction du parking souterrain	<ul style="list-style-type: none"> -Réglementation des heures d'ouverture des nouvelles activités -Engager des fouilles archéologiques si découvertes
Logement	Démolition de bâtiments vacants à usage d'habitation et d'activités	Sans objet
Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <u>Effets positifs :</u> -Réhabilitation d'un ilot où le bâti est vieillissant voire en mauvais état, -Valorisation du bâti riverain préservé -Attractivité résidentielle du centre-ville <u>Effet positif :</u> -Création de nouveaux équipements : parking souterrain, aménagements paysagers, placettes à vocation piétonne, halle-rue piétonne 	<ul style="list-style-type: none"> -Déplacer les activités sur des sites adaptés : trésorerie initialement répartie sur plusieurs sites, réunie sur un seul
Réseaux	Suffisance de la capacité des réseaux humides et secs	<ul style="list-style-type: none"> -Dimensionnement préalable tenant compte des futurs besoins -Renforcement si nécessaire -Remplacement du réseau unitaire en amianté-ciment dans le cadre des futurs travaux -Dimensionnement préalable tenant compte des futurs besoins -Renforcement si nécessaire -Desserte et aire de manœuvre pour les véhicules de secours -Patrouilles de police
Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> -Suffisance de la défense incendie -Accessibilité des véhicules de secours -Malveillance 	<ul style="list-style-type: none"> -Dimensionnement préalable tenant compte des futurs besoins -Renforcement si nécessaire -Desserte et aire de manœuvre pour les véhicules de secours -Patrouilles de police
Cadre urbain, cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <u>Effets positifs :</u> -Embellissement de l'ilot (mobilier urbain, jeux d'eau, de lumière, plantations...) -Valorisation des bâtiments d'activités riverains préservés (supermarché, galerie marchande) 	<ul style="list-style-type: none"> -Respecter l'identité de la Ville dans le choix des matériaux, des couleurs... -Moderniser le cadre urbain avec des projets contemporains
Circulation et fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> -Trafic intensifié par l'attractivité de l'ilot -Besoin de stationnement pour répondre aux besoins futurs liés aux nouvelles activités <u>Effet positif :</u> -Favorisation de la piétonisation sur le quartier de la Gare -Liaisons inter-quartiers renforcées (nouvelle voirie, rue de la Gare) -Maillage mode doux avec la voie verte du Bd de la Capelle 	<ul style="list-style-type: none"> -Élaboration d'un nouveau plan de circulation du quartier pour fluidifier et sécuriser le trafic -Éviter les conflits d'usage (livraison, secours, automobilistes, modes doux, piétons) -Possibilité de supprimer la circulation sur une partie de la rue de la Gare -Création d'un parking souterrain (environ 70 places) dimensionné conformément aux prescriptions du PLU
Commerce	Création d'environ 700 m ² de surface de vente dans des secteurs dont l'offre fait défaut	<ul style="list-style-type: none"> -Promouvoir l'implantation d'activités de la restauration au niveau de la rue-halle couverte, -En alimentaire, ne pas accroître l'offre -Développer les secteurs dont l'offre fait défaut : sports/culture/équipement de la personne et de la maison
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <u>Effets positifs :</u> -Améliorer l'attractivité commerciale du quartier de la Gare -Diversifier et moderniser la structure commerciale existante <u>Effet positif :</u> -Création de nouveaux logements qualitatifs pour faire face à la demande 	

DEPARTEMENT <i>Aveyron</i>
ARRONDISSEMENT <i>Millau</i>
CANTON <i>Saint Afrique</i>

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU SAINT-AFFRICAIN**

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Du LUNDI 21 DECEMBRE 2015

L'an deux mille QUINZE, le lundi 21 décembre

Conseillers en
exercice _36_

Présents _32_

Votants _34_

le Conseil Communautaire du SAINT-AFFRICAIN étant assemblé en session ordinaire, à la salle des Fêtes de Vabres l'Abbaye, après convocation légale, sous la présidence de Alain FAUCONNIER.

Etaient présents : AZAM D ; DONNADIEU L ; SIRGUE B ; BLANC JL ; BLANC V ; BENEZECH B ; CANIVENQ J ; CARLES J ; CAUSSAT B ; CHARON C ; COUFFIN C ; DAVID S ; DUPLOUY A ; FAUCONNIER A ; MOURGUES JM ; PALIES MJ ; RAYNAL M ; COEURVEILLE C ; SCHMITT B ; NERNHET C ; SELLAM JJ ; TAILLEFER JL ; ARCARO C ; PANTANELLA P ; RIVIERE I ; RIVIER P ; ARTIS G ; BERNAT M ; MAZERAN JP ; IACOVO C ; DESOTEUX M ; GUENOT P

N° 03
INSTAURATION ET DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Procurations : BOUISSOU A à AZAM D ; LAPORTE M à SIRGUE B

Il a été procédé, conformément aux articles L2121-15 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, ayant obtenu la majorité des suffrages, Claudine IACOVO a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants,
Vu la modification des statuts de la Communauté de Communes du Saint-Affricain approuvée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2015 et plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet aux communes qui l'ont institué de mettre en œuvre leur politique d'aménagement urbain, de mise en valeur du patrimoine, de loisirs et tourisme, économie, de lutte contre l'insalubrité.

Celui-ci peut s'exercer uniquement sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU, NA) délimitées par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Plans d'Occupation des Sols (POS) et sur des secteurs identifiés pour une opération d'aménagement, dans les Cartes Communales.

Le titulaire du DPU peut ainsi se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones des documents d'urbanisme (POS, PLU et Cartes Communales) où il est instauré.

Ainsi, toute mutation située dans ces zones, sous peine de nullité, doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en Mairie.

La loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du DPU au sein de l'article L 211-2 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique que « *la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, ainsi que celle de la Métropole de Lyon en matière de PLU, emporte leur compétence de plein droit en matière de DPU* ».

Conformément aux statuts approuvés par arrêté du Préfet de l'Aveyron, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU depuis le 16 décembre 2015. Ce transfert de compétence emporte donc compétence pour la Communauté de Communes du Saint-Affricain pour l'élaboration des documents d'urbanisme, mais également pour l'instauration et l'exercice du DPU.

Les articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme, permettent à un EPCI titulaire du DPU, de déléguer l'exercice de ce droit à une collectivité locale, par délibération portant transfert du DPU et précisant les conditions de cette délégation.

Suite à la réunion de la Conférence Intercommunale des Maires et du Bureau Communautaire du 08/12/2015 ainsi que suite à l'avis du Maire de Saint-Izaire reçu par mail le 16 décembre 2015, l'ensemble des communes ont émis un avis favorable sur ce principe de délégation de l'exercice du DPU aux communes membres dans l'attente de la réalisation du PLUi.

Sur avis du Bureau Communautaire du 08/12/2015, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- ✓ D'instaurer un DPU tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) délimités par les PLU, POS et secteurs des Cartes Communales mentionnés dans les documents communaux approuvés des communes membres de la Communauté de Communes du Saint-Affricain ;
- ✓ De donner délégation aux communes membres pour l'exercice du DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) des PLU ou POS communaux ainsi que dans les secteurs concernés des Cartes Communales ;
- ✓ De donner pouvoir au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le DPU.
 - A savoir :
 - La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture de l'Aveyron ;
 - La Direction Départementale des Territoires ;
 - La Direction Départementale des Finances Publiques ;
 - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris) ;
 - La Chambre des Notaires ;
 - Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Rodez ;
 - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Rodez.
 - L'affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies concernées, pendant un mois, de la présente délibération.
 - La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

Ainsi délibéré à Vabres l'Abbaye
Les jour, mois et an susdits
Suivent les signatures au Registre
POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

A. FAUCONNIER

DEPARTEMENT AVEYRON
ARRONDISSEMENT MILLAU
CANTON SAINT-AFFRIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT AFFRICAIN
Roquefort - 7 Vallons

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du mercredi 12 septembre 2018

Nombre
de Conseillers en exercice _39_
de Présents _35_
de Votants _39_

L'an deux mille dix-huit et le douze septembre
le Conseil Communautaire du SAINT-AFFRICAIN Roquefort, 7 Vallons
étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après
convocation légale, sous la présidence de Monsieur Alain FAUCONNIER
(Président)

Etaient présents :

Eric APOLIT, Christiane ARCARO, Géraldine ARTIS, André BEC, Boris BENEZECH, Michel BERNAT, Jean-Louis BLANC, Valérie BLANC, Aurélie BOUISSOU, Henri BOUSQUET, Véronique BOYÉ, Claude BOYER, Jacques CANIVENQ, Sébastien DAVID, Luc DONNADIEU, Alain FAUCONNIER, Christian FONT, Patrick GUENOT, Claudine IACOVO, Jean-Luc JAFFUEL, Aurélie MIGNOTTE, Jean-Marie MOURGUES, Marcelle OSBORNE, Marie-José PALIES, Pierre PANTANELLA, Françoise PRIVAT, Martine RAYNAL, Pascal RIVIER, Jérôme ROUVE, Véronique SAINZ, Bertrand SCHMITT, Jean-Jacques SELLAM, Bernard SIRGUE, Jean-Claude SOUYRIS, Michel VERGELY

Procurations :

Madame Brigitte CAUSSAT par Monsieur Jacques CANIVENQ
Monsieur Claude CHARON par Monsieur Boris BENEZECH
Madame Chloé COUFFIN par Monsieur Eric APOLIT
Monsieur Marc DESOTEUX par Monsieur Patrick GUENOT

Absents :

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, ayant obtenu la majorité des suffrages, Monsieur Michel BERNAT a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

OBJET
INSTAURATION ET
DELEGATION DU
DROIT DE PREEMPTION
URBAIN SUR LE
TERRITOIRE DE LA CC
DU ST AFFRICAIN
ROQUEFORT 7
VALLONS
DE_2018_114

Le Président rappelle que par délibération en date du 21/12/2015 la Communauté de Communes avait instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur le territoire "historique" de la Communauté de Communes du Saint-Affricain regroupant 10 communes à l'époque, il avait dans le même temps délégué celui-ci aux communes membres.

Depuis le 01/01/2018, la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons comprend 14 communes : Calmels et le Viala, Coupiac, Martrin, Plaisance, Roquefort-sur-Soulzon, Saint-Affrique, Saint Felix de Sorgues, Saint-Izaire, Saint-Jean-d'Alcapiès, Saint-Juéry, Saint-Rome-de-Cernon, Tournemire, Vabres-l'Abbaye et Versols et Lapeyre.

Dans ce cadre, le Président propose de compléter la délibération du 21/12/2015 d'instauration et délégalion du DPU afin qu'elle prenne effet sur l'entièreté du périmètre de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons.

A ce titre, pour rappel, il était précisé dans la délibération du 21/12/2015 ceci :

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet aux communes qui l'ont institué de mettre en œuvre leur politique d'aménagement urbain, de mise en valeur du patrimoine, de loisirs et tourisme, économie, de lutte contre l'insalubrité.

Celui-ci peut s'exercer uniquement sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU, NA) délimitées par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Plans d'Occupation des Sols (POS) et sur des secteurs identifiés pour une opération d'aménagement, dans les Cartes Communales.

Le titulaire du DPU peut ainsi se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones des documents d'urbanisme (POS, PLU et Cartes Communales) où il est instauré.

Ainsi, toute mutation située dans ces zones, sous peine de nullité, doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en Mairie.

La loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du DPU au sein de l'article L 211-2 du code de l'urbanisme. Celui-ci indique que « la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, ainsi que celle de la Métropole de Lyon en matière de PLU, emporte leur compétence de plein droit en matière de DPU ».

Conformément aux statuts approuvés par arrêté du Préfet de l'Aveyron, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU depuis le 16/12/2015. Ce transfert de compétence emporte donc compétence pour la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons pour l'élaboration des documents d'urbanisme, mais également pour l'instauration et l'exercice du DPU.

Les articles L 213-3 et R 213-1 du code de l'urbanisme, permettent à un EPCI titulaire du DPU, de déléguer l'exercice de ce droit à une collectivité locale, par délibération portant transfert du DPU et précisant les conditions de cette délégation.

L'ensemble des communes ont émis un avis favorable sur ce principe de délégation de l'exercice du DPU aux communes membres dans l'attente de la réalisation du PLUi.

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- D'étendre l'exercice du DPU au périmètre de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons, tel qu'il résulte des dispositions légales du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) délimités par les PLU, POS et secteurs des Cartes Communales mentionnés dans les documents communaux approuvés des communes membres de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons ;
- De donner délégation aux 14 communes membres pour l'exercice du DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) des PLU ou POS communaux ainsi que dans les secteurs concernés des Cartes Communales ;

- De donner pouvoir au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le DPU.

A savoir :

- La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture de l'Aveyron ;
 - La Direction Départementale des Territoires ;
 - La Direction Départementale des Finances Publiques ;
 - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris) ;
 - La Chambre des Notaires ;
 - Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Rodez ;
 - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Rodez.
- L'affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies concernées, pendant un mois, de la présente délibération.
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.


Ainsi délibéré à SAINT-AFFRIQUE
Le 30 septembre 2018
Suivent les signatures au Registre
POUR EXTRAIT CONFORME
Signé : Le Président
M. FAUCONNIER

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille deux, le Vendredi 8 Février à 20 H 30, le Conseil Municipal de ROQUEFORT régulièrement convoqué le 28 Janvier 2002, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Docteur **Bernard SIRGUE**, Maire.

Présents : MM. ROQUEFEUIL, GUIBERT, Me GALIBERT
Mes BARASCUD, RABIER, RICARD, SABINEU,
MM. CAMPELS, LAUR, MALLEVIALE, MASSEBIAU, MIALET, MIGAIROU

Absent : M. LAPORTE,

Madame **Martine RABIER** a été élue secrétaire de la séance.

OBJET : Instauration d'un Droit de Prémption Urbain

- Vu la loi N° 85-729 du 18 Juillet 1985, dite loi Aménagement, instituant le Droit de Prémption Urbain,
- Vu la loi N° 86-841 du 17 Juillet 1986, reportant la date d'application du D.P.U,
- Vu la loi N° 86-1290 du 23 Décembre 1986, rendant le D.P.U facultatif,
- Vu le décret N° 86-516 du 14 Mars 1986, relatif au D.P.U.,
- Vu le décret N° 86-748 du 27 Mai 1986,
- Vu le décret N° 87-284 du 22 Avril 1987, relatif au D.P.U et aux Z.A.D.,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Février 2002 approuvant le Plan d'Occupation des Sols,

Monsieur le Maire expose au Conseil que le Droit de Prémption Urbain peut s'appliquer aux zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) du POS afin :

- de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat,
- de développer les loisirs et le tourisme,
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- d'accueillir des activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité.



Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, décide d'instaurer le Droit de Prémption Urbain aux zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) du P.O.S

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits
Au registre ont signé les conseillers présents

Le Maire,

B. SIRGUE

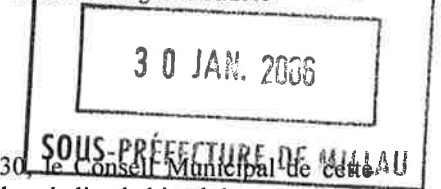


**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT FELIX DE SORGUES**

Nombre de Conseillers : 11
En exercice : 11
Présents : 10

Date convocation : 21/10/2005
Date d'affichage : 21/10/2005

SEANCE DU 19 janvier 2006



L'an deux mille-six et le dix neuf janvier à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M.SCHMITT Bertrand**, Maire.

Présents : COEURVEILLE Claude, VALENTIN Jean-Claude, EYROLLE Vincent, HERAUD Claude, MAMIER Martine, FABRE Philippe, BESSIERE Jean-Paul, PONS Pascal, Mme VAQUERIN Florence.

Absents : M. MARQUES J-L.

Monsieur COEURVEILLE Claude a été nommé secrétaire conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales

Objet de la délibération : Institution du droit de préemption.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et suivants et L 211-11;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2005 et l'arrêté préfectoral N° 2005-355-19 en date du 21/12/2005 approuvant la carte communale

Monsieur le maire présente les enjeux pour la commune de pouvoir préempter sur le périmètre délimité par la carte en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement;

Après avoir entendu l'exposé du maire, le conseil municipal après en avoir délibéré ;

décide d'instituer un droit de préemption dans le périmètre délimité dans les documents graphiques de la carte communale en vue de réaliser la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine, de gérer l'espace public ou de réaliser des équipements collectifs.

La présente délibération, accompagnée des plans délimitant les secteurs concernés sera transmise au Préfet ou Sous-préfet et aux services suivants :

- Direction Départementale des Services Fiscaux,
- Conseil Supérieur du Notariat
- Chambre des Notaires,
- Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de .MILLAU., - Greffe de ce même tribunal,
- D.D.E./Subdivision de ST AFFRIQUE,
- D.D.E./S.P.P.- AUH

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans deux journaux diffusés dans le département. En outre, elle sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune (si la population est supérieure à 3500 habitants)

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire
B. SCHMITT



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

De la commune de TOURNEMIRE

Nombre de conseillers

En exercice		11
Présents	8	
Votants	10	
Absents	3	
Exclus	0	

Date de convocation :
Le 13/01/2016

Date d'affichage :
Le 13/01/2016

OBJET

**Institution d'un droit de
préemption pour la
commune dotée d'une
carte communale.**

Acte rendu exécutoire
après le dépôt en
Sous-Préfecture de Millau
Le 25/01/2016
et publication ou
notification
du 25/01/2016

Délibération N°2016-01-02

Séance du 21 janvier 2016

L'an deux mille seize, le 21 janvier à 18h30.

Le Conseil Municipal de la commune de Tournemire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur RIVIER Pascal, Maire.

Etaient présents : M. Rivier, maire, M. Desveaux, Mme Calvet, adjoints, M. Rohi, Mme Cristol, Mme Hommet, M. Heran, M. Cloix, conseillers municipaux.

Absents excusés : M. Rochette, M. Monteillet (procuration à Mme Calvet), M. Goutte (procuration à M. Rivier).

M. Cloix a été nommé secrétaire.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et L 211-1 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2010 et l'arrêté préfectoral N°2010-306-0013 en date du 02 novembre 2010 approuvant la carte communale ;

Monsieur le Maire présente les enjeux pour la commune de pouvoir préempter sur les périmètres suivants et délimités par la carte :

- Parcelles AM 5, AM87, AM6, AM7, AM52 au lieu-dit « La Grave » superficie totale 17 004m².
- Parcelles AM98, AL17, AL403, AL401 au lieu-dit « La Gare » superficie totale de 54 785m².
- Parcelles AL251, AL307, AL358, AL433, AL248, AL249, AL275, AM93 avenue Hippolyte Puech et place de la Gare superficie totale 2 786m².
Toutes ses parcelles permettront de développer l'activité économique de la commune.
- Parcelle AL446 au lieu-dit « Tournemire » superficie de 14 922m².
Parcelle à préserver en espace vert.
- Parcelles AL323, AL276, AL108, AL289, AL423, AD227 (partie basse 8 740m²) au lieu-dit « Tournemire » et « Raissac » superficie totale 26 464m²
Parcelles en vue de créer des logements, lotissement et jardins.
- Parcelle AE99 (partie basse) au lieu-dit « Les Faysses » superficie de 3 400m² afin d'agrandir le cimetière.
- Parcelles AL61, AL65, AL221 au lieu-dit « Le Couvent » superficie de 13 584m² pour la valorisation du patrimoine.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la commune de **TOURNEMIRE**

- Parcelles AK131, AK12, AK13 au lieu-dit « Le Champ du ruisseau » superficie totale de 17 943m² afin d'agrandir la station d'épuration.
- Parcelle AM01 au lieu-dit « La Grave » superficie de 961m² pour l'amélioration de l'infrastructure routière.

Où cet exposé et après en avoir délibéré à 9 voix pour, 1 contre, 0 abstention, le conseil municipal :

Décide

- D'instituer un droit de préemption dans les parcelles énumérées ci-dessus et précisées au plan ci-annexé.
- Donne délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption sur les
- parcelles désignées ci-dessus,
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'elle sera publiée dans deux journaux du département et transmise à l'ensemble des services suivants :
 - Direction Départementale des Services Fiscaux à Rodez
 - Conseil Supérieur du Notariat à Paris
 - Chambre des Notaires à Sébazac-Concourès
 - Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Rodez
 - Greffe de ce même tribunal
 - D.T.T./ Agence
 - D.T.T/ S.A.T.U.L./UATPS à Rodez

Fait à Tournemire, le 25 janvier 2016.
Le Maire, Pascal RIVIER.

Commune de VABRES L'ABBAYE

Département de l'Aveyron
Arrondissement de Millau
Canton de Saint Affrique



**Extrait du Registre
des délibérations du Conseil Municipal**

L'an deux mil quatre, le huit juin à 20 heures 45, le conseil municipal de Vabres L'Abbaye, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Michel BERNAT, Maire

Présents: Mmes ARTIS, MARTY, IACOVO, BARASCUD, VABRE MM. MAZERAN, COSTES, BERNARD, CAMBON.

Ont donné procuration: MM. CAILHOL, DARDIE

Absents: MM. ANDRIEU, AUGÉ, BONNAFE Secrétaire de séance: Mme ARTIS

OBJET: Instauration du Droit de Prémption Urbain

VU la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dite loi Aménagement, instituant le Droit de Prémption Urbain,

VU la loi n° 86-841 du 17 juillet 1986, reportant la date d'application du D.P.U

VU la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, rendant le D.P.U facultatif,

VU le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 relatif au D.P.U,

VU le décret n° 86-748 du 27 mai 1986,

VU le décret n° 87-284 du 22 avril 1987, relatif au D.P.U et aux Z.A.D,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain,

VU la délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le droit de préemption urbain peut s'appliquer aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du P.L.U afin:

- d'assurer la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ainsi que l'amélioration de l'habitat.

Le conseil municipal après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré:

- décide d'instaurer le Droit de Prémption Urbain sur les zones UA, UB, 1AU et 2AU conformément au plan joint,

La présente délibération, accompagnée des plans délimitant les zones concernées sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet et aux services suivants:

- Direction Départementale des Services Fiscaux**
- Conseil Supérieur du Notariat**
- Chambre des Notaires,**
- Barreau constitué près le Tribunal de Grande instance de Millau**
- Greffe de ce même tribunal**
- DDE/ Subdivision de Saint Affrique**
- DDE/ S.P.P, - AUH,**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans deux journaux.

Fait et délibéré à Vabres L'Abbaye les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Le Maire

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VERSOLS ET LAPEYRE**

Département de *L'AVEYRON* Arrondissement de *MILLAU*
Canton de *SAINT-AFFRIQUE*

Nombre de conseillers : 11
En exercice : 11
Présents : 09

Date de convocation : 27/03/06
Date d'affichage : 30/03/06

Séance du 30 MARS 2006

L'an deux mil six et le trente mars à 20 heures 30, Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme **PALLIES Cathy, Maire.**

Présents : NORMAN Léon, BRAL Francis, BERTRAND Dominique, CABANES Henri, GUIRAL Guilhem, JEAN Bernard, MILHAU Alain, SOLIER Laurent.

Excusés : ROQUEFEUIL Geneviève

Absents : BOSC Jean-Robert

Madame Dominique BERTRAND a été nommée secrétaire.

OBJET : Institution du droit de préemption.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et suivants et L 211-1;

Vu la délibération de conseil municipal en date du 08 Juillet 2003 et l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2003 approuvant la carte communale;

Madame le Maire présente les enjeux pour la commune de pouvoir préempter sur le périmètre délimité par la carte en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement;

Après avoir entendu l'exposé du maire, le conseil municipal après en avoir délibéré;

- décide d'instituer un droit de préemption dans le périmètre délimité dans les documents graphiques de la carte communale en vue de réaliser des équipements collectifs et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.

La présente délibération, accompagnée des plans délimitant les secteurs concernés sera transmise au Préfet ou au Sous-Préfet et aux services suivants:

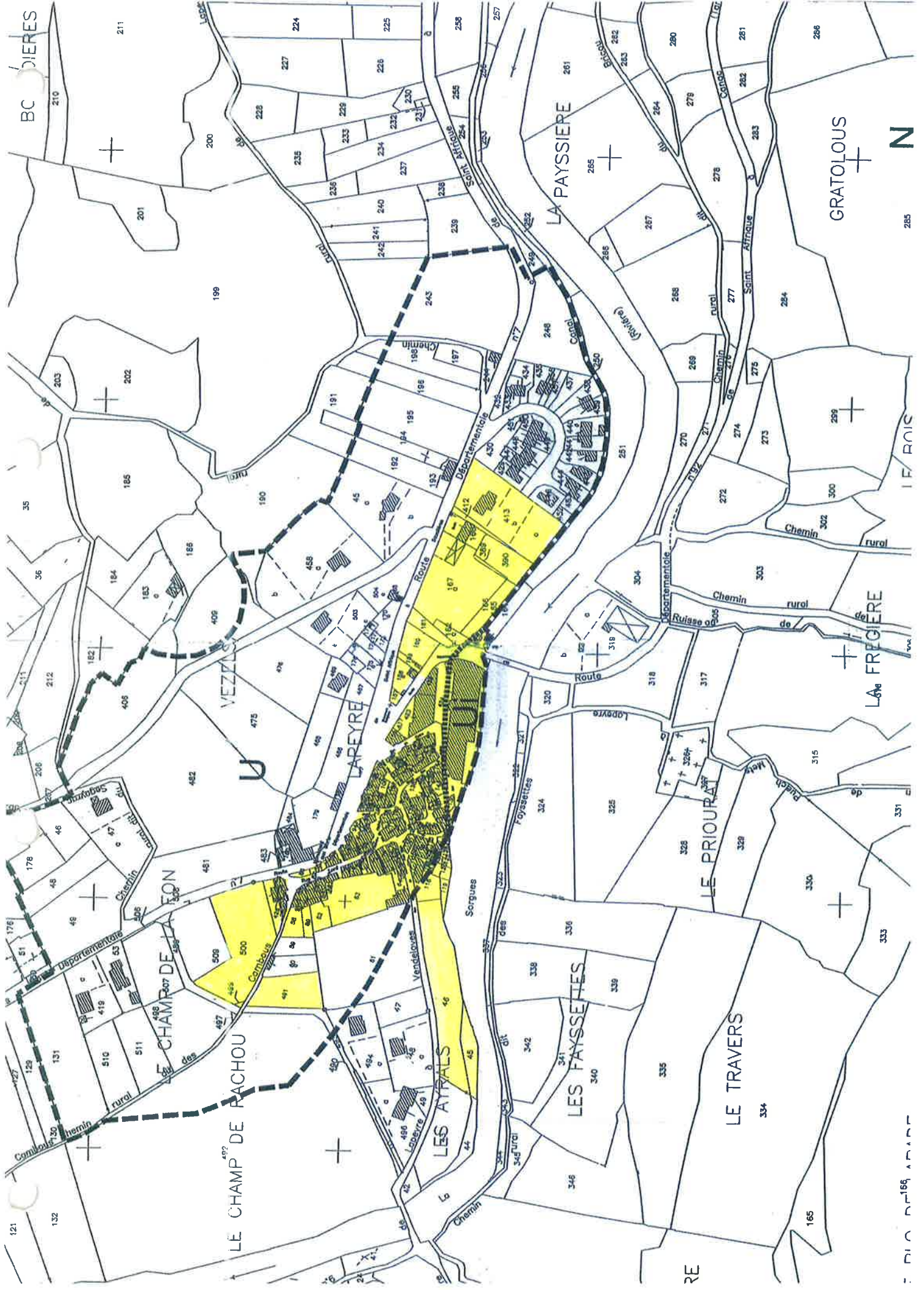
- Direction départementale des Services Fiscaux
- Conseil Supérieur du Notariat
- Chambre des Notaires
- Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance de Millau - Greffe de ce même Tribunal
- D.D.E / Subdivision de ST AFFRIQUE
- D.D.E./S.P.P. -AUH

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant 1 mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans deux journaux diffusés dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents,
Pour copie conforme,



Le Maire,
Cathy PALLIES



N

285

LE BOIS

LA FRIGIERE

331

330

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

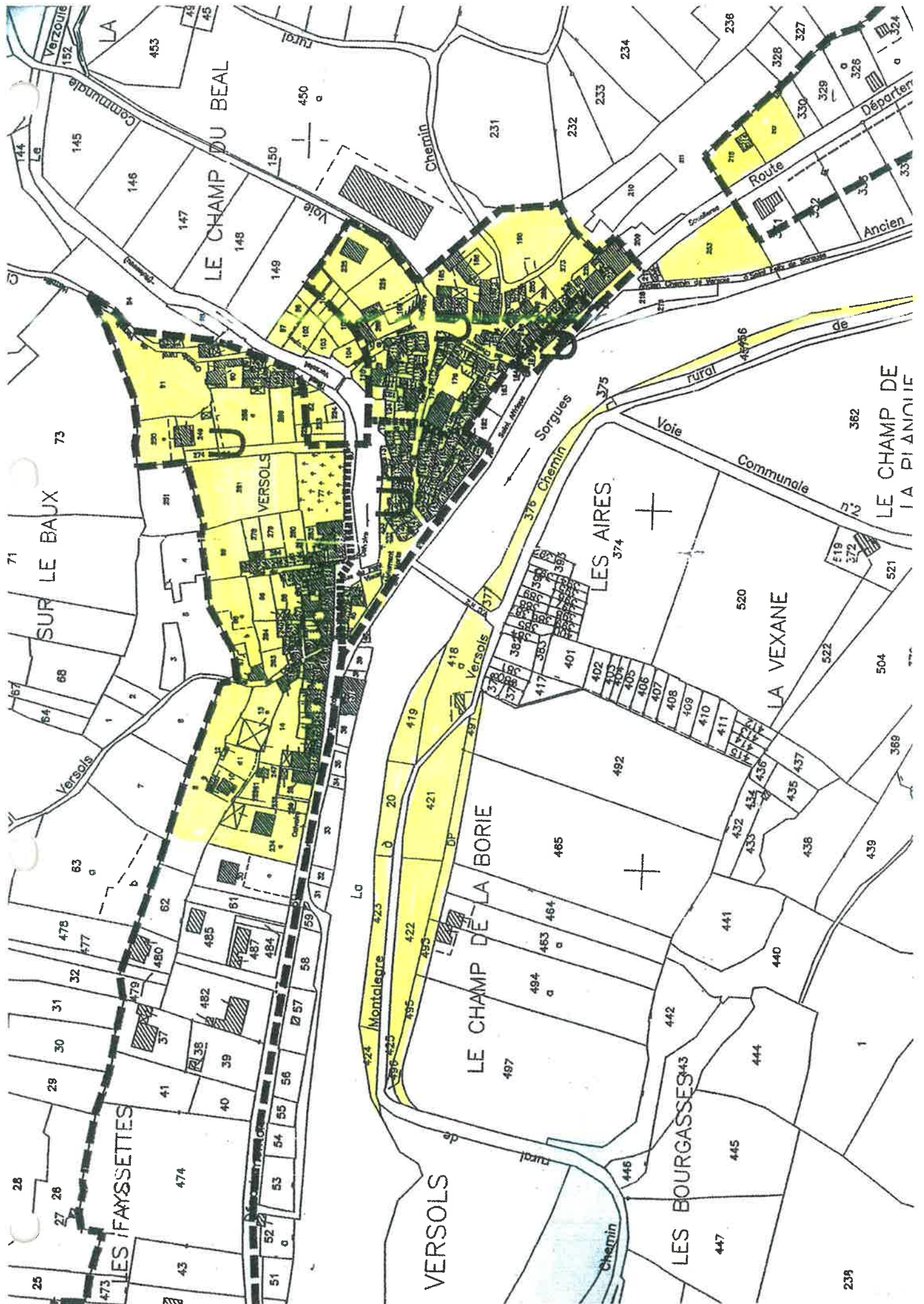
635

636

637

638

639



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSÉIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE ST ROME DE CERNON

Nombre de Conseillers : 15
En exercice : 15
Présents : 12

Date de convocation: 10/04/98
Date d'affichage: 10/04/98

Séance du 15 AVRIL 1998

L'an mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit et le quinze avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Mr HOFFMANN Pierre, Maire**

Présents : HOFFMANN Pierre, MARQUES Louis, BARATHIEU Anne, COMBES Pierre, ALAUZE Michel (a donné procuration à M. ALAUZE Paul), ALAUZE Paul, BALSAN-LAVABRE Lucile, BONNEFOUS Jacques, CONIL Elian, CONNES Didier, GAZEL Pierre, SERRES Jean-Pierre,
Absents : BASTIDE Mireille (excusée), SUAOU Michel, VINAS Gilbert (excusé).

Madame BARATHIEU Anne a été nommée secrétaire de séance.

OBJET: Droit de Prémption Urbain (DPU). P.O.S. de la Commune de SAINT ROME DE CERNON.

VU la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dite loi d'Aménagement, instituant le Droit de Prémption Urbain
VU la loi n° 85-841 du 17 juillet 1986, reportant la date d'application du D.P.U.
VU la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 rendant le DPU facultatif
VU le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 relatif au DPU
VU le décret n° 86-748 du 27 mai 1986
VU le décret n° 87-284 du 22 avril 1987 relatif au DPU et aux ZAD
VU le P.O.S. de la Commune opposable au tiers depuis le 24 juin 1988, modifié le 18 juillet 1995, mise à jour par arrêté du 20 juin 1995, exécutoire à partir du 25 août 1995
Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le Droit de Prémption Urbain peut s'appliquer sur les zones urbaines (U) du P.O.S. afin d'avoir la possibilité de réaliser certaines actions d'intérêt général:
- sauvegarde du patrimoine bâti ou non bâti et amélioration de l'habitat
- projets de la Commune

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal se prononce par 8 voix pour, 2 contre et 2 abstentions pour le Droit de Prémption sur les zones UA et UB.



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,

Le Maire



publication ou notification le 16 avril 1998

Acte rendu exécutoire
après dépôt en S/Préfecture

le 16 avril 1998

PAS DE DROIT de préemption sur les communes → DPU
et fonds artisanaux Réservé

DEPARTEMENT <i>Aveyron</i>
ARRONDISSEMENT <i>Millau</i>
CANTON <i>Saint Afrique</i>

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU SAINT-AFFRICAIN**

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Du LUNDI 21 DECEMBRE 2015

L'an deux mille QUINZE, le lundi 21 décembre

Conseillers en
exercice _36_

Présents _32_

Votants _34_

le Conseil Communautaire du SAINT-AFFRICAIN étant assemblé en session ordinaire, à la salle des Fêtes de Vabres l'Abbaye, après convocation légale, sous la présidence de Alain FAUCONNIER.

N° 03
INSTAURATION ET DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Etaient présents : AZAM D ; DONNADIEU L ; SIRGUE B ; BLANC JL ; BLANC V ; BENEZECH B ; CANIVENQ J ; CARLES J ; CAUSSAT B ; CHARON C ; COUFFIN C ; DAVID S ; DUPLOUY A ; FAUCONNIER A ; MOURGUES JM ; PALIES MJ ; RAYNAL M ; COEURVEILLE C ; SCHMITT B ; NERNHET C ; SELLAM JJ ; TAILLEFER JL ; ARCARO C ; PANTANELLA P ; RIVIERE I ; RIVIER P ; ARTIS G ; BERNAT M ; MAZERAN JP ; IACOVO C ; DESOTEUX M ; GUENOT P

Procurations : BOUISSOU A à AZAM D ; LAPORTE M à SIRGUE B

Il a été procédé, conformément aux articles L2121-15 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, ayant obtenu la majorité des suffrages, Claudine IACOVO a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants,
Vu la modification des statuts de la Communauté de Communes du Saint-Affricain approuvée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2015 et plus particulièrement les compétences liées à l'aménagement de l'espace.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet aux communes qui l'ont institué de mettre en œuvre leur politique d'aménagement urbain, de mise en valeur du patrimoine, de loisirs et tourisme, économie, de lutte contre l'insalubrité.

Celui-ci peut s'exercer uniquement sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU, NA) délimitées par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Plans d'Occupation des Sols (POS) et sur des secteurs identifiés pour une opération d'aménagement, dans les Cartes Communales.

Le titulaire du DPU peut ainsi se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones des documents d'urbanisme (POS, PLU et Cartes Communales) où il est instauré.

Ainsi, toute mutation située dans ces zones, sous peine de nullité, doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en Mairie.

La loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du DPU au sein de l'article L 211-2 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique que « *la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, ainsi que celle de la Métropole de Lyon en matière de PLU, emporte leur compétence de plein droit en matière de DPU* ».

Conformément aux statuts approuvés par arrêté du Préfet de l'Aveyron, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU depuis le 16 décembre 2015. Ce transfert de compétence emporte donc compétence pour la Communauté de Communes du Saint-Affricain pour l'élaboration des documents d'urbanisme, mais également pour l'instauration et l'exercice du DPU.

Les articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme, permettent à un EPCI titulaire du DPU, de déléguer l'exercice de ce droit à une collectivité locale, par délibération portant transfert du DPU et précisant les conditions de cette délégation.

Suite à la réunion de la Conférence Intercommunale des Maires et du Bureau Communautaire du 08/12/2015 ainsi que suite à l'avis du Maire de Saint-Izaire reçu par mail le 16 décembre 2015, l'ensemble des communes ont émis un avis favorable sur ce principe de délégation de l'exercice du DPU aux communes membres dans l'attente de la réalisation du PLUi.

Sur avis du Bureau Communautaire du 08/12/2015, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- ✓ D'instaurer un DPU tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) délimités par les PLU, POS et secteurs des Cartes Communales mentionnés dans les documents communaux approuvés des communes membres de la Communauté de Communes du Saint-Affricain ;
- ✓ De donner délégation aux communes membres pour l'exercice du DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) des PLU ou POS communaux ainsi que dans les secteurs concernés des Cartes Communales ;
- ✓ De donner pouvoir au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le DPU.
 - A savoir :
 - La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture de l'Aveyron ;
 - La Direction Départementale des Territoires ;
 - La Direction Départementale des Finances Publiques ;
 - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris) ;
 - La Chambre des Notaires ;
 - Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Rodez ;
 - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Rodez.
 - L'affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies concernées, pendant un mois, de la présente délibération.
 - La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

Ainsi délibéré à Vabres l'Abbaye
Les jour, mois et an susdits
Suivent les signatures au Registre
POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

A. FAUCONNIER

DEPARTEMENT AVEYRON
ARRONDISSEMENT MILLAU
CANTON SAINT-AFFRIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT AFFRICAIN
Roquefort - 7 Vallons

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du mercredi 12 septembre 2018

Nombre
de Conseillers en exercice _39_
de Présents _35_
de Votants _39_

L'an deux mille dix-huit et le douze septembre
le Conseil Communautaire du SAINT-AFFRICAIN Roquefort, 7 Vallons
étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après
convocation légale, sous la présidence de Monsieur Alain FAUCONNIER
(Président)

Etaient présents :

Eric APOLIT, Christiane ARCARO, Géraldine ARTIS, André BEC, Boris BENEZECH, Michel BERNAT, Jean-Louis BLANC, Valérie BLANC, Aurélie BOUISSOU, Henri BOUSQUET, Véronique BOYÉ, Claude BOYER, Jacques CANIVENQ, Sébastien DAVID, Luc DONNADIEU, Alain FAUCONNIER, Christian FONT, Patrick GUENOT, Claudine IACOVO, Jean-Luc JAFFUEL, Aurélie MIGNOTTE, Jean-Marie MOURGUES, Marcelle OSBORNE, Marie-José PALIES, Pierre PANTANELLA, Françoise PRIVAT, Martine RAYNAL, Pascal RIVIER, Jérôme ROUVE, Véronique SAINZ, Bertrand SCHMITT, Jean-Jacques SELLAM, Bernard SIRGUE, Jean-Claude SOUYRIS, Michel VERGELY

Procurations :

Madame Brigitte CAUSSAT par Monsieur Jacques CANIVENQ
Monsieur Claude CHARON par Monsieur Boris BENEZECH
Madame Chloé COUFFIN par Monsieur Eric APOLIT
Monsieur Marc DESOTEUX par Monsieur Patrick GUENOT

Absents :

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, ayant obtenu la majorité des suffrages, Monsieur Michel BERNAT a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

OBJET
INSTAURATION ET
DELEGATION DU
DROIT DE PREEMPTION
URBAIN SUR LE
TERRITOIRE DE LA CC
DU ST AFFRICAIN
ROQUEFORT 7
VALLONS
DE_2018_114

Le Président rappelle que par délibération en date du 21/12/2015 la Communauté de Communes avait instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur le territoire "historique" de la Communauté de Communes du Saint-Affricain regroupant 10 communes à l'époque, il avait dans le même temps délégué celui-ci aux communes membres.

Depuis le 01/01/2018, la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons comprend 14 communes : Calmels et le Viala, Coupiac, Martrin, Plaisance, Roquefort-sur-Soulzon, Saint-Affrique, Saint Felix de Sorgues, Saint-Izaire, Saint-Jean-d'Alcapiès, Saint-Juéry, Saint-Rome-de-Cernon, Tournemire, Vabres-l'Abbaye et Versols et Lapeyre.

Dans ce cadre, le Président propose de compléter la délibération du 21/12/2015 d'instauration et délégation du DPU afin qu'elle prenne effet sur l'entièreté du périmètre de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons.

A ce titre, pour rappel, il était précisé dans la délibération du 21/12/2015 ceci :

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet aux communes qui l'ont institué de mettre en œuvre leur politique d'aménagement urbain, de mise en valeur du patrimoine, de loisirs et tourisme, économie, de lutte contre l'insalubrité.

Celui-ci peut s'exercer uniquement sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU, NA) délimitées par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Plans d'Occupation des Sols (POS) et sur des secteurs identifiés pour une opération d'aménagement, dans les Cartes Communales.

Le titulaire du DPU peut ainsi se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones des documents d'urbanisme (POS, PLU et Cartes Communales) où il est instauré.

Ainsi, toute mutation située dans ces zones, sous peine de nullité, doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en Mairie.

La loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du DPU au sein de l'article L 211-2 du code de l'urbanisme. Celui-ci indique que « la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, ainsi que celle de la Métropole de Lyon en matière de PLU, emporte leur compétence de plein droit en matière de DPU ».

Conformément aux statuts approuvés par arrêté du Préfet de l'Aveyron, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU depuis le 16/12/2015. Ce transfert de compétence emporte donc compétence pour la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons pour l'élaboration des documents d'urbanisme, mais également pour l'instauration et l'exercice du DPU.

Les articles L 213-3 et R 213-1 du code de l'urbanisme, permettent à un EPCI titulaire du DPU, de déléguer l'exercice de ce droit à une collectivité locale, par délibération portant transfert du DPU et précisant les conditions de cette délégation.

L'ensemble des communes ont émis un avis favorable sur ce principe de délégation de l'exercice du DPU aux communes membres dans l'attente de la réalisation du PLUi.

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- D'étendre l'exercice du DPU au périmètre de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons, tel qu'il résulte des dispositions légales du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) délimités par les PLU, POS et secteurs des Cartes Communales mentionnés dans les documents communaux approuvés des communes membres de la Communauté de Communes du Saint-Affricain, Roquefort, Sept Vallons ;
- De donner délégation aux 14 communes membres pour l'exercice du DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) des PLU ou POS communaux ainsi que dans les secteurs concernés des Cartes Communales ;

- De donner pouvoir au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le DPU.

A savoir :

- La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture de l'Aveyron ;
 - La Direction Départementale des Territoires ;
 - La Direction Départementale des Finances Publiques ;
 - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris) ;
 - La Chambre des Notaires ;
 - Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Rodez ;
 - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Rodez.
- L'affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies concernées, pendant un mois, de la présente délibération.
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.


Ainsi délibéré à SAINT-AFFRIQUE
Le 30 septembre 2018
Suivent les signatures au Registre
POUR EXTRAIT CONFORME
Signé : Le Président
M. FAUCONNIER

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SAINT-AFFRICAIN, ROQUEFORT, 7 VALLONS

Arrêté de mise à jour du PLUi



**ELABORATION
P.L.U.I.**

Approuvé le :

21/09/2021

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 novembre 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 décembre 2024

Révisions allégées n°1, n°3, n°4, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13 et n°14 approuvées le 16 octobre 2025

Arrêté de mise à jour en date du 16 octobre 2025

VISA

Date : 17.10.2025



Le Président,
DAVID Sébastien

Droit de Préemption Urbain (DPU)

5.7

DEPARTEMENT AVEYRON
ARRONDISSEMENT MILLAU
CANTON SAINT-AFFRIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT AFFRICAIN
Roquefort - 7 Vallons

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du jeudi 16 octobre 2025

Nombre
de Conseillers en exercice
37

de Présents
26

de Votants
30

Le seize octobre deux mille vingt-cinq
le Conseil Communautaire du SAINT-AFFRICAIN Roquefort, 7 Vallons
étant assemblé en session ordinaire, à l'Espace Richard Saint, salle
Michel Rivals, après convocation légale, sous la présidence de Sébastien
DAVID.

Etaient présents :

Monsieur Sébastien DAVID, Monsieur Arnaud DURAND, Madame Myriam SAHNOUN, Monsieur Guillaume BESSIERE, Madame Céline RENAUD, Monsieur Jean-Marie MOURGUES, Madame Marie-Claude AUGÉ, Monsieur Bernard GORGEON, Monsieur Bernard BIROT, Monsieur Jean-Baptiste RAMIREZ, Monsieur Jean-Luc MALET, Madame Michèle DELMAS, Monsieur Clément CARLES, Madame Anne AMBROZELLI, Monsieur Frédéric ARTIS, Madame Géraldine ARTIS, Monsieur Gérard CAILHOL, Madame Isabelle NEGRE, Madame Isabelle MAILHE, Monsieur Thierry ARNAL, Monsieur Marc DESOTEUX, Monsieur Thierry ROQUES, Monsieur Pascal RIVIER, Monsieur Bertrand SCHMITT, Monsieur Dominique ROURE, Madame Valérie BENEZECH

Procurations :

Madame Marie-Claude DIE représentée par Madame Marie-Claude AUGÉ, Madame Julie NICOLEAU représentée par Monsieur Bernard GORGEON, Monsieur Pierre PANTANELLA représenté par Monsieur Sébastien DAVID, Monsieur Raymond FABREGUES représenté par Madame Isabelle MAILHE

Absents :

Madame Emilie GRAL, Monsieur Bernard SIRGUE, Monsieur Patrick MALLEVIALE, Monsieur Jean-Luc TAILLEFER, Monsieur Jean-Claude SOUYRIS, Madame Christiane CAILLIAU, Madame Anne-Marie CONSTANS

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire de séance dans le sein du Conseil, ayant obtenu la majorité des suffrages, Arnaud DURAND a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

OBJET
INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) DE_2025_0098

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et, notamment, les articles L210-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Saint-Affricain, Roquefort, 7 Vallons en date du 21 septembre 2021 approuvant son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du 21 septembre 2021 instaurant le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi approuvé le 21 septembre 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du St Affricain, Roquefort, 7 Vallons en date du 09 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du St Affricain, Roquefort, 7 Vallons ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du St Affricain, Roquefort, 7 Vallons en date du 17 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du St Affricain, Roquefort, 7 Vallons ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire du St Affricain, Roquefort, 7 Vallons en date du 16 octobre 2025 approuvant la modification de droit commun n°1, les révisions allégées n°1 à 4 et n°7 à 14 de son PLUi ;

Monsieur le Président expose au Conseil communautaire que le Droit de Préemption Urbain peut s'appliquer sur tout ou parties des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi, selon les objectifs prévus à l'article L210-1 du Code de l'urbanisme :

- En vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme :
 - Mettre en œuvre un projet urbain,
 - Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
 - Organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
 - Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
 - Réaliser des équipements collectifs et des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
 - Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
 - Permettre le renouvellement urbain,
 - Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation et l'utilisation des espaces urbanisés ou à urbaniser,
- Ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Où cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents, décide :

- **D'ANNULER ET DE REMPLACER** la délibération du 21 septembre 2021 relative à l'instauration et à la délégation du droit de préemption urbain ;
- **D'INSTAURER** le Droit de Préemption Urbain tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimités par le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de communes du St-Affricain, Roquefort, 7 Vallons ;
- **DE RETROCEDER** pour partie l'exercice de ce droit aux communes : zones UH, UE, UM, AUH, AUE et 2AUH.

La communauté de communes conserve donc l'exercice du droit de préemption urbain pour les zones économiques actuelles et futures situées en zones UX et AUX ;

- **DE DONNER POUVOIR** au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain ; à savoir :
 - La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture de l'Aveyron,
 - La Direction Départementale des Territoires de l'Aveyron,

Date de transmission de l'acte: 17/10/2025

Date de réception de l'AR: 17/10/2025

012-200067155-DE_2025_0098-DE

AGEDI

- La Direction Départementale des Finances Publiques,
- Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris),
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Rodez,
- Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Rodez,
- L'affichage de la présente délibération au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées pendant un mois,
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

Le Président certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a fait l'objet d'une publication et a été transmise en préfecture le.....



Ainsi délibéré à SAINT-AFFRIQUE

Les jour, mois et an susdits

Suivent les signatures au Registre

POUR EXTRAIT CONFORME

Signé : Le Président

Sébastien DAVID

Le secrétaire de séance

Arnaud DURAND

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Toulouse de manière dématérialisée « Télérecours citoyen » depuis le site Internet www.telerecours.fr.

Affiché le 17.10.2025
Publié le 17.10.2025