

Acte rendu exécutoire,
après dépôt en Préfecture
le 25-05-2018
et publication
le 29-05-2018

Procédure d'acquisition de Logement

Residence la Croix de Fer Résidence Sociale Cahors

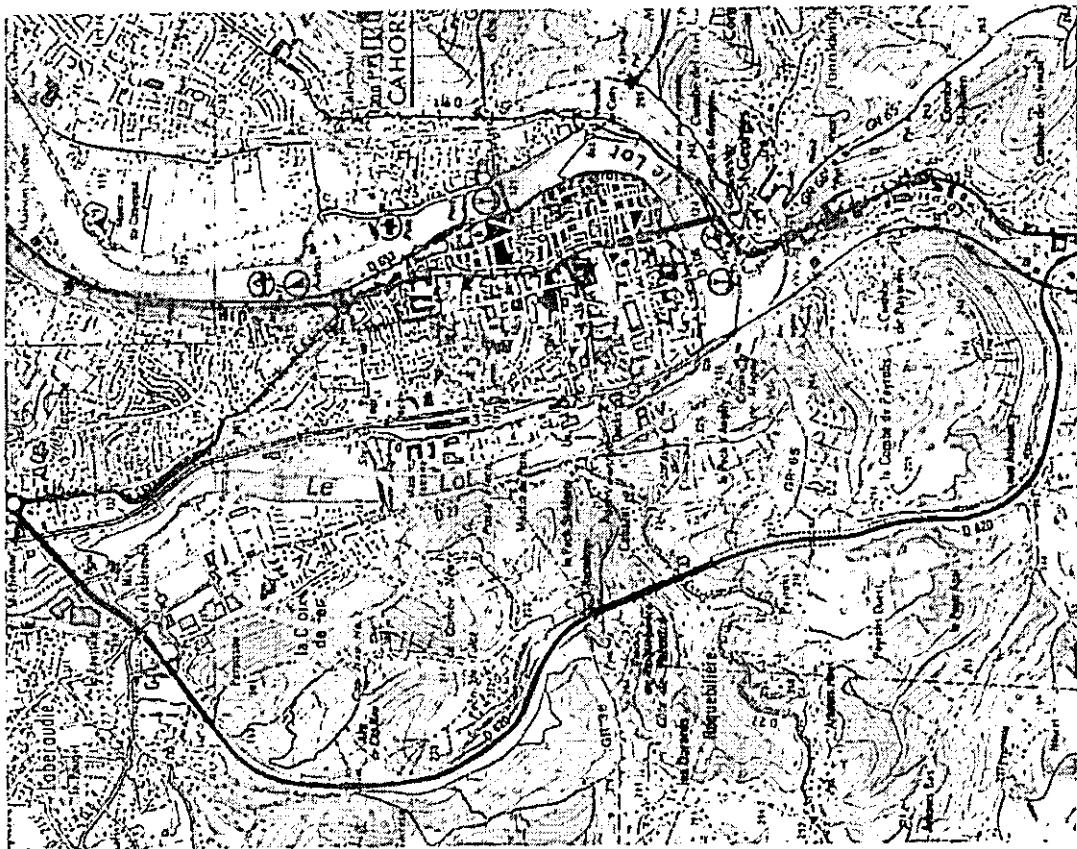
Départementale des Territoires du Lot

PRÉFET DULOT



Un site stratégique en entrée de ville

- Situé entre le Lot à l'Est et un relief accidenté à l'Ouest
 - Cumul de difficultés urbaines et sociales :
 - juxtaposition de tissus urbains mal connectés les uns aux autres du fait d'une urbanisation mal maîtrisée
 - territoire prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Cahors, identifié comme un des 4 quartiers en décrochage de l'agglomération au titre de la nouvelle géographie prioritaire
 - Présence importante d'équipements publics à caractère sportifs, scolaires et extra scolaires
 - Un quartier en pleine mutation notamment en lien avec le développement soutenu d'une grande zone commerciale (Plaine de Labéraudie)



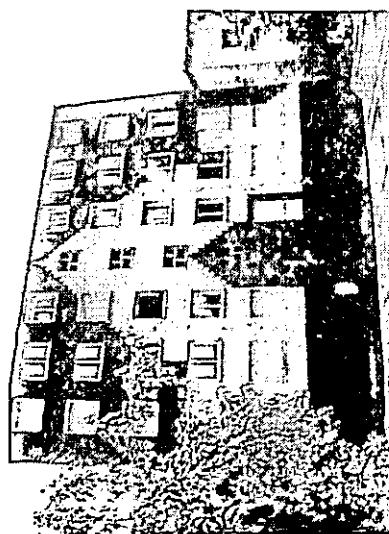
Le quartier apparaît sans véritable cohésion urbaine

Une cité d'habitat social ancienne

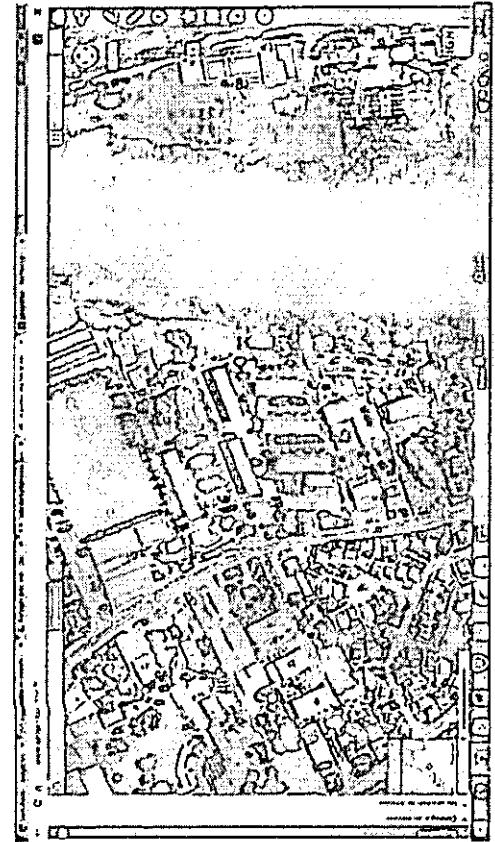


Extrait du document supplémentaire en comité de pilotage du 20 mai dernier - agence dessin de ville

- Construite dans les années 60, la cité « Rivière de Labéraudie » se compose de 7 unités d'habitation – 141 logements, essentiellement de grande taille, sur 2,1 ha dont 1,7 ha d'espace public, le tout propriété de Lot Habitat (office public départemental)
- Quatre des unités ont été rénovées en 1985 puis en 1998 (D, E, F, G)
- Une vacance importante sur les bâtiments les plus vétustes qui véhiculent une image dégradée du quartier (A, B, C)
- Une logique de spécialisation sociale qui s'accentue et contribue à une stigmatisation de la cité



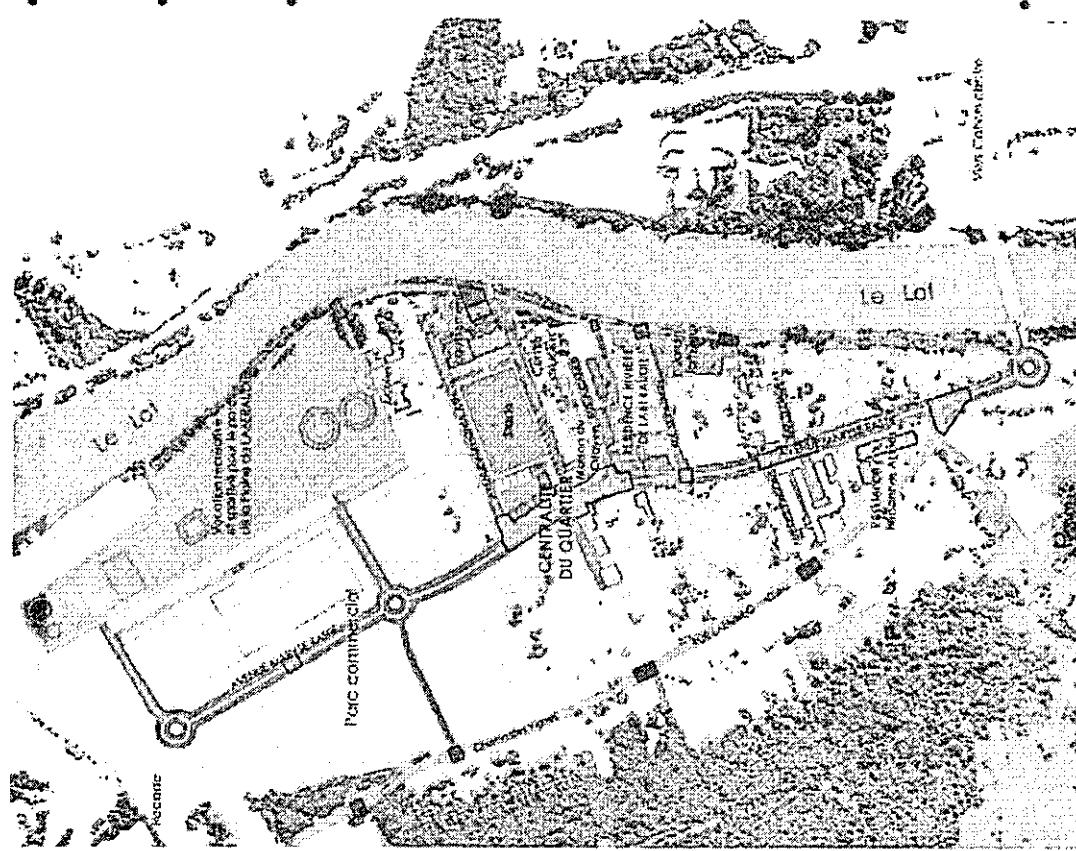
Un quartier soumis au risque d'inondation



- Le PPRi du bassin de Cahors approuvé en 2004 restreint les capacités d'urbanisation du quartier de la Croix de Fer où est implantée la cité « rivière de Labéraudie »
- L'essentiel des bâtiments est situé en zone orange et une frange Ouest en zone bleue
- La zone orange correspond aux secteurs urbanisés inondables d'aléa fort où des aménagements des constructions existantes sont admis sous conditions. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées
- La zone bleue concerne les secteurs urbanisés inondables d'aléa faible où des constructions neuves peuvent être autorisées sous respect de prescriptions
- A proximité immédiate du secteur, une zone orange O2 permet l'édification de bâtiments d'activité commerciale moyennant le respect d'une cote de plancher et des principes constructifs assurant une transparence à l'écoulement de la crue



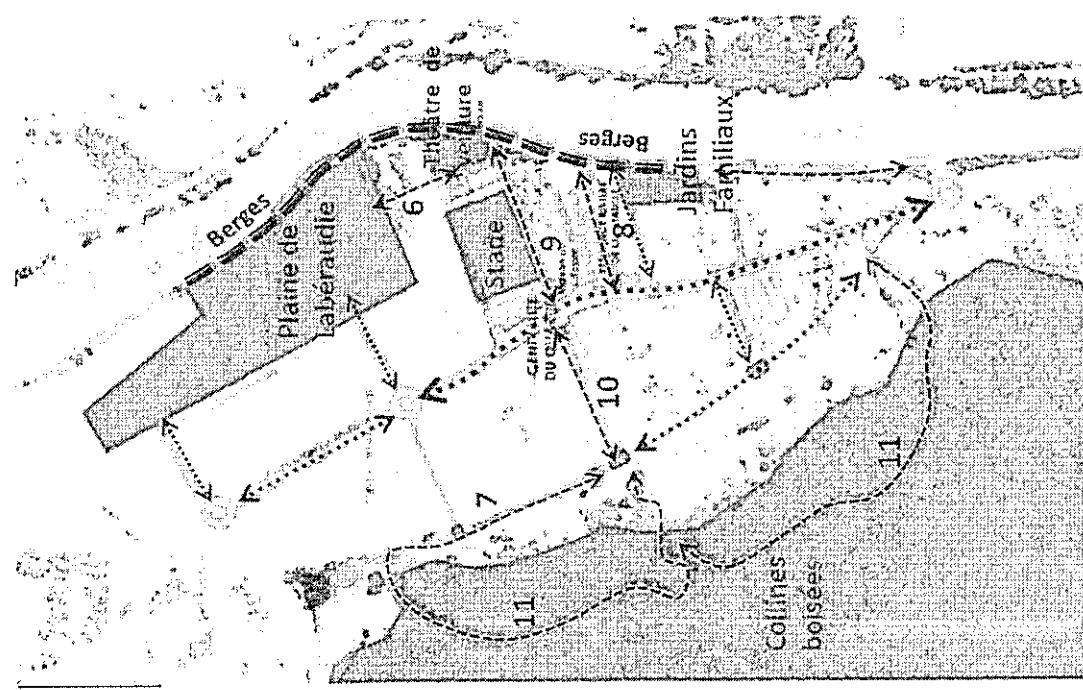
Un renouvellement urbain fortement porté par les acteurs



- Un partenariat étroit entre Lot Habitat, la Ville de Cahors, la Communauté d'Agglomération et l'État
- Un diagnostic socio-urbain réalisé en 2009 dans le cadre du PLH du Grand Cahors
- Une étude pré-opérationnelle pour le réaménagement du quartier en vue de définir un schéma directeur d'aménagement (2013)
- requalification de la résidence « Rivière de Labéraudie »
- confortement d'une trame verte
- définition d'un plan de circulation comprenant le recalibrage de l'axe central
- reconversion de l'ancienne piscine d'hiver
- valorisation des abords des commerces et services de proximité du quartier
- Un concours d'architecte pour la sélection de la maîtrise d'œuvre du projet (2014)

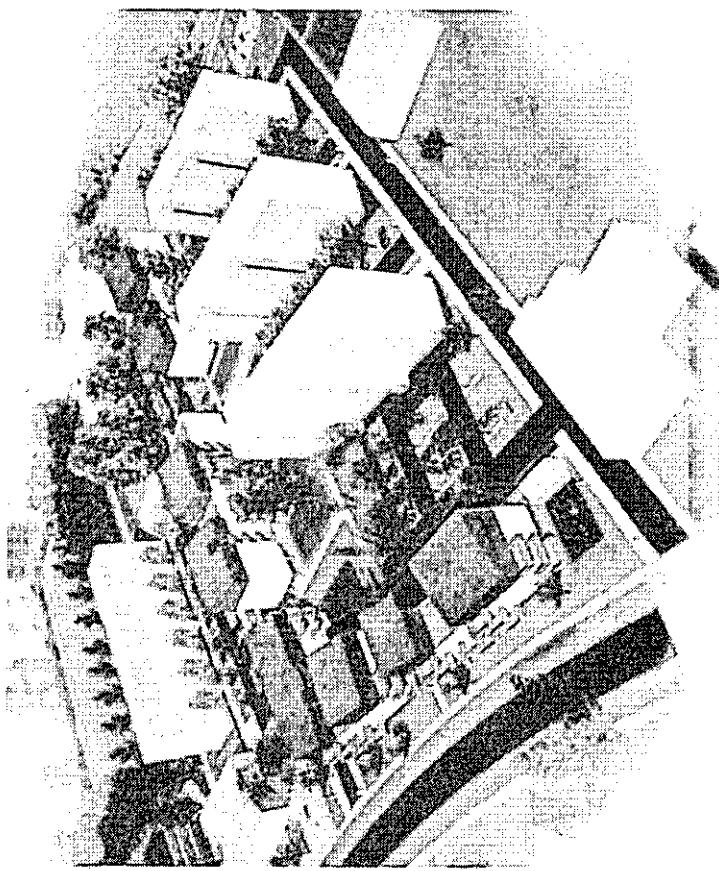
Un projet adapté aux enjeux

- Affirmer le caractère urbain du lieu
- Créer une véritable centralité au quartier
- Favoriser les échanges au sein du quartier
- Inscrire la résidence d'habitat social dans son environnement
- Améliorer la qualité des espaces collectifs et privatisés
- Produire une offre locative sociale adaptée aux besoins et favorisant la mixité sociale



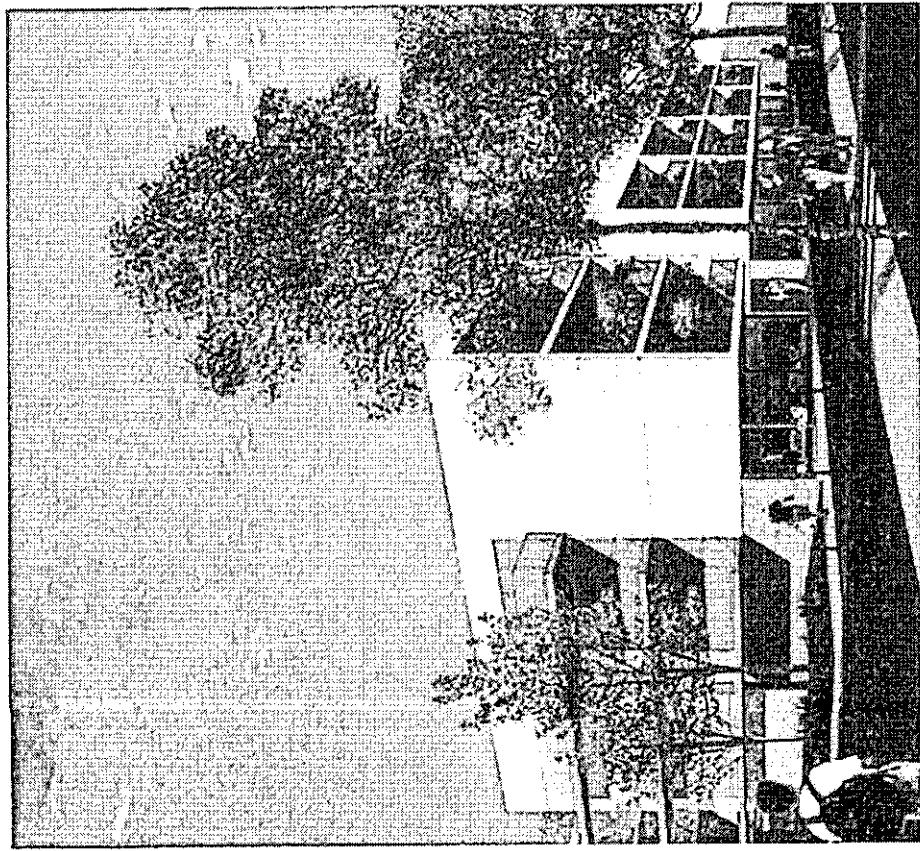
Un projet initial contraint par le PPRi

- Le programme de rénovation de la cité d'habitat prévoyait la démolition du bâti A avec reconstruction en zone bleue, la restructuration lourde des bât. B et C, et des travaux de résidentialisation des espaces extérieurs en pied d'immeuble.
- La contrainte de conservation de l'enveloppe des bât. B et C imposée par le PPRi s'est avérée fortement pénalisante pour le projet en termes de qualité urbaine, de confort d'habiter et de coût.
- Le projet ne bénéficiant pas du soutien de l'ANRU, le financement de la restructuration ne pouvait se voir attribuer les aides classiques du logement locatif social.
- Le scénario de réhabilitation lourde s'est révélé incompatible avec les objectifs de revalorisation de l'attractivité et de développement de la mixité sociale et fonctionnelle.



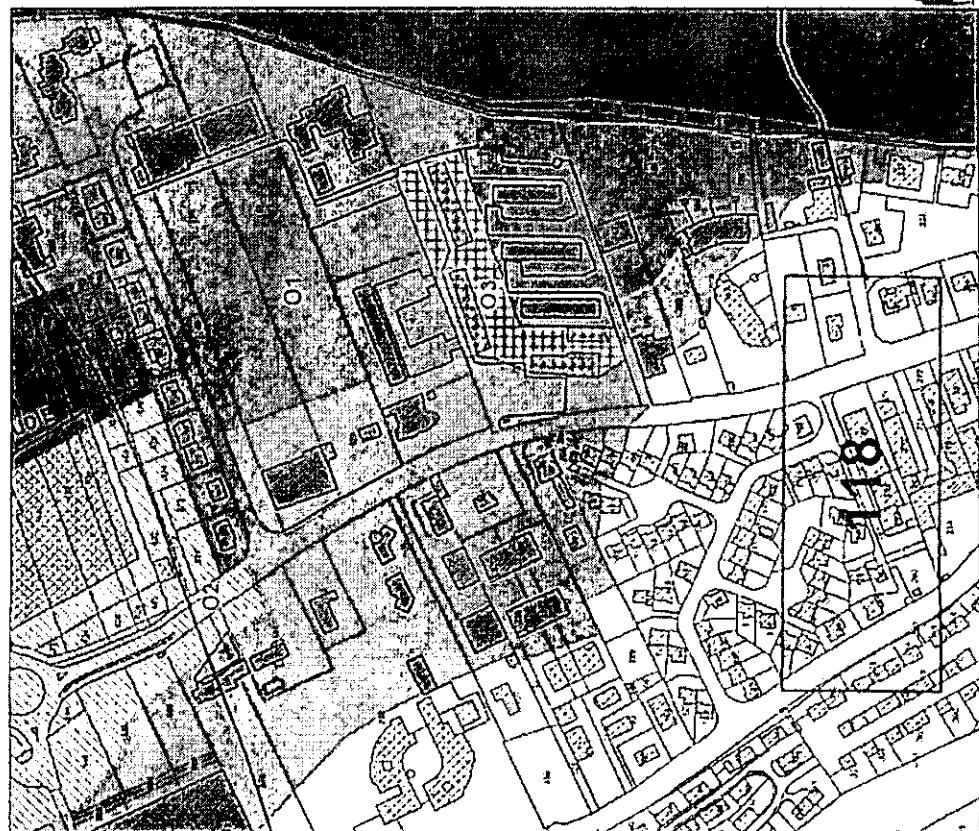
L'opportunité de la procédure intégrée pour le logement

- L'ordonnance du 3 octobre 2013 permet de conférer à des opérations de construction de logements un caractère d'intérêt général.
- La PIL permet de faciliter les projets de construction en modifiant la réglementation actuellement opposable (PLU et PPRi) en une seule procédure.
- S'agissant du PPRi, les adaptations sont encadrées :
 - elles sont limitées aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un PLU hors champs d'expansion des crues ;
 - elles ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ;
 - elles doivent prévoir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde pour assurer la sécurité des personnes et des biens sans aggraver les risques considérés.

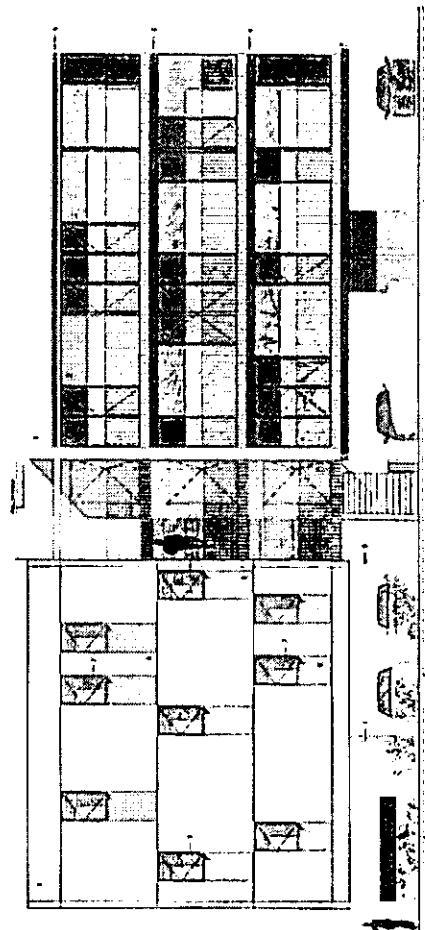


L'adaptation du PPRi

Extrait du projet de Plan de zonage adapté

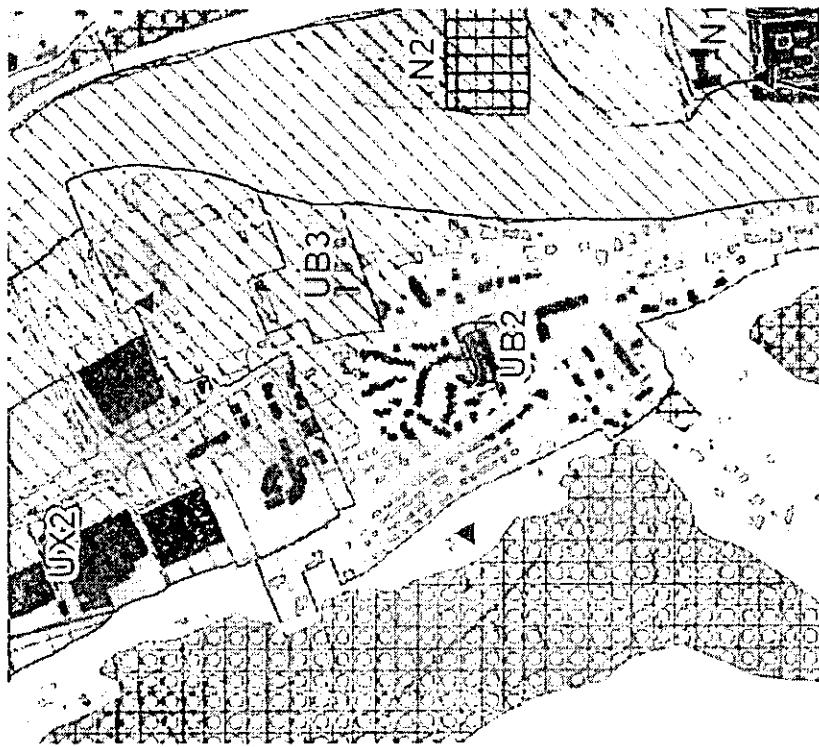


- Cr閐ation d'un sous secteur de la zone orange spécifique 脿 l'opération (O3) et permettant l'édification de nouvelles constructions et installations dans le cadre de la PLL
 - Des constructions qui doivent respecter une cote de 1^{er} plancher au niveau indiqué au PPRI
 - Une emprise au sol limit e et des dispositions constructives impos es pour assurer la meilleure transparence hydraulique



La mise en compatibilité du PLU de Cahors

- Elle s'inscrit dans la réalisation d'un projet d'intérêt général dans l'unité urbaine de Cahors.
- Les ajustements proposés ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.



- La mise en compatibilité consiste en la création d'un secteur UB3 de manière à définir des règles adaptées au projet architectural. Une OAP vient préciser les principes d'aménagement.

L'engagement de la PIL

Le contenu du dossier

- l'arrêté d'engagement de la PIL
- Les pièces de la demande de permis de construire
- Le dossier d'adaptation du PPRi
- Le dossier de mise en compatibilité du PLU
- L'évaluation environnementale

Le calendrier de la procédure

- L'engagement de la PIL intervient consécutivement selon les étapes suivantes :
 - Arrêté préfectoral – 21 juillet 2017
 - Saisine de l'Autorité Environnementale – 11 septembre 2017
 - Réunion d'examen conjoint PPA – 5 décembre 2017
 - Retour de l'Avis de l'AE – 5 décembre 2017
 - Enquête publique – février 2018
 - Rapport du CE – avril 2018
 - Consultation de la collectivité sur la mise en compatibilité du PLU (2 mois)
 - Arrêté d'approbation de la PIL – fin juin 2018

