



**AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE DE L'ANCIENNE BRIQUETERIE
SCHÉMA D'INTENTION ET APPROCHE FINANCIÈRE
RÉUNION DU 29 JUILLET 2014**

OBJECTIFS

Pour devenir le cœur du village. L'aménagement doit permettre :

- De développer un espace récréatif et un espace vert,
- D'organiser le stationnement pour délester la place de l'église et les rues avoisinantes, les parkings s'organisant sur le pourtour de l'espace,
- D'installer un pôle médical et des logements en réservant des entrées distinctes bien identifiées,
- De positionner un équipement public majeur,
- D'assurer les connexions avec les cheminements doux (piétons et cycles)
- De connecter cet espace avec le quartier d'El Cruzat et de créer le lien avec l'espace autour de l'église.
- De préserver les cônes de vue sur le Canigou et sur l'église



Articulation de l'espace autour de 4 bâtiments avec un espace central. Création de logements à l'étage. Développement de parkings sur une partie de l'espace. Espace vert intégrant les jeux



Création d'une place aménagée et conviviale. Développement du parking sur le pourtour de l'opération. Création d'un programme de logements pour se conformer au PLU

OBJECTIFS



Large priorité aux espaces verts, importance des connexions douces. Pas de programme de logements

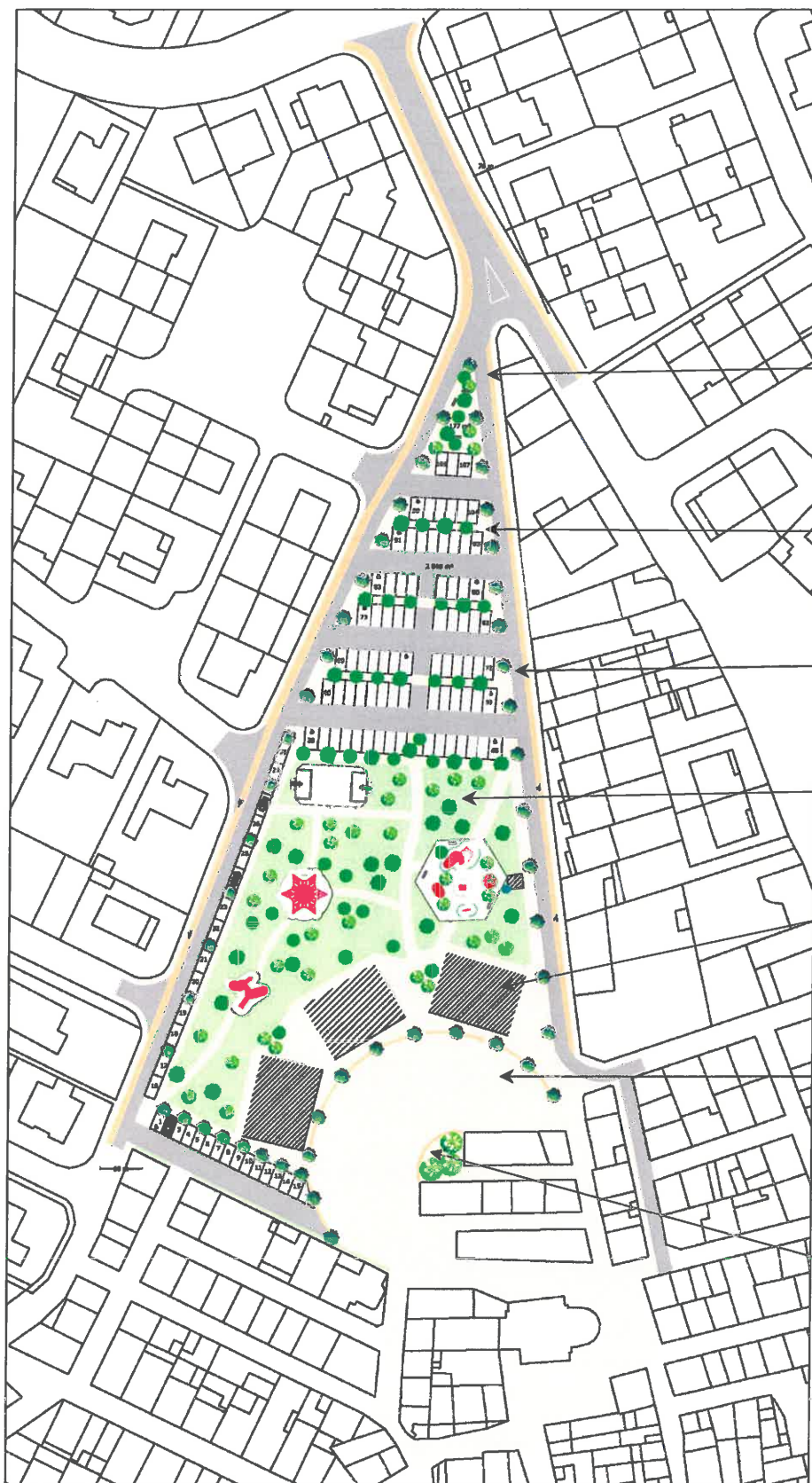


Un projet articulé autour du pôle médical, d'un programme de logements et d'équipements publics



Création d'une coulée verte sur tout le pourtour de l'opération pour améliorer le cadre de vie des maisons existantes. Création du pôle médical, des logements et des équipements publics au cœur du programme

PRÉSENTATION DU PROJET GLOBAL



Démolition de la maison en tête d'îlot

Parking arboré en tête d'opération de 78 places dont 16 places seraient réservées aux logements des immeubles

Voierie en sens unique : trottoir et piste cyclable

Espace vert arboré intégrant des jeux pour enfants et adolescents

Ensemble immobilier de 3 plots de 300m² de surface au sol composé avec 1 ou 2 étages sur RDC

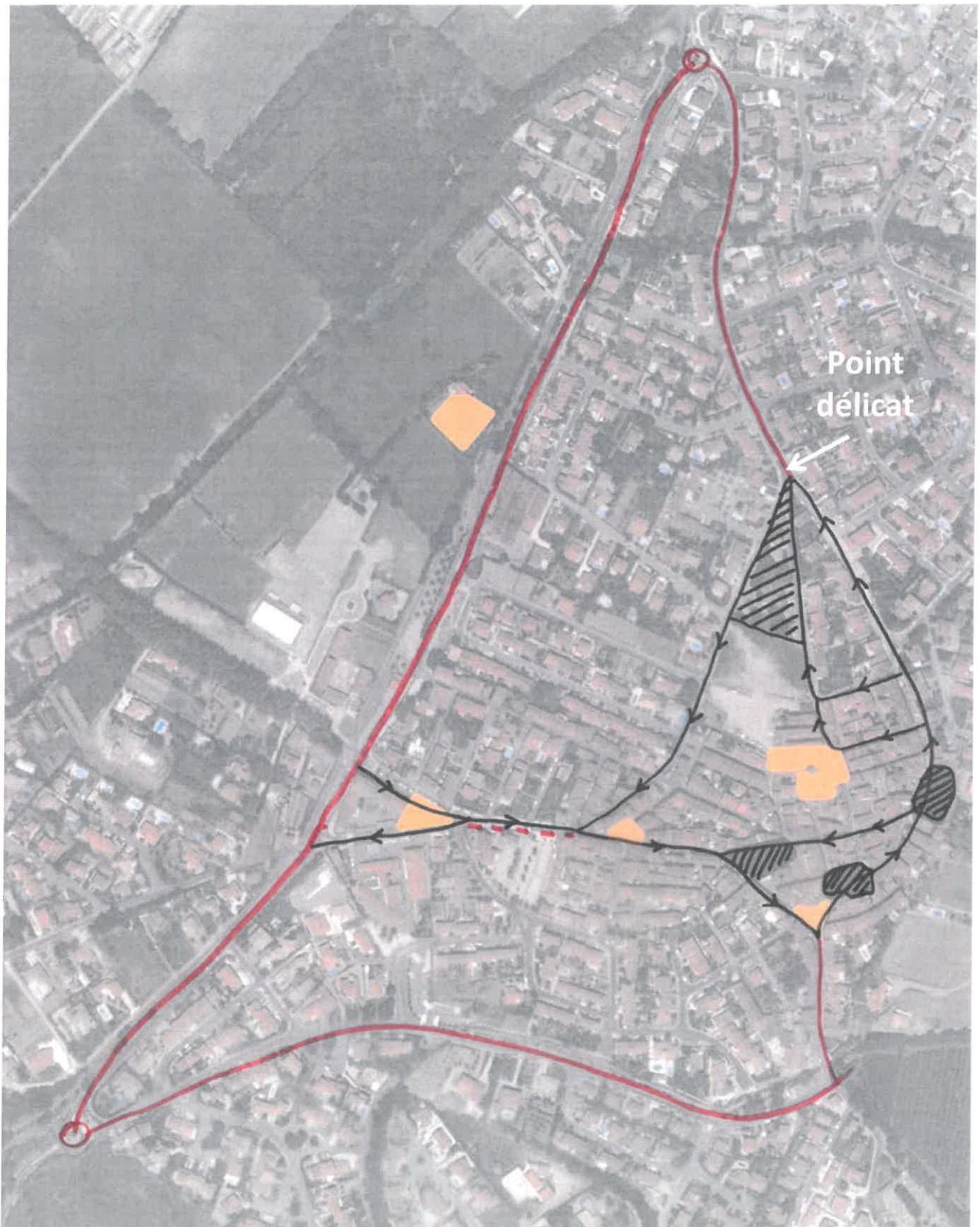
Création d'une place publique en lien direct avec la place de l'église. Cohérence de traitement de l'ensemble. Accès voiture exceptionnel pour les besoins des offices.

Intégration de murets : points d'assises lors d'animation sur la place
Création d'un lien entre les bâtiments : végétal, architectural...

PROJET SUR ETAT EXISTANT



PROPOSITION DE SCHÉMA DE CIRCULATION

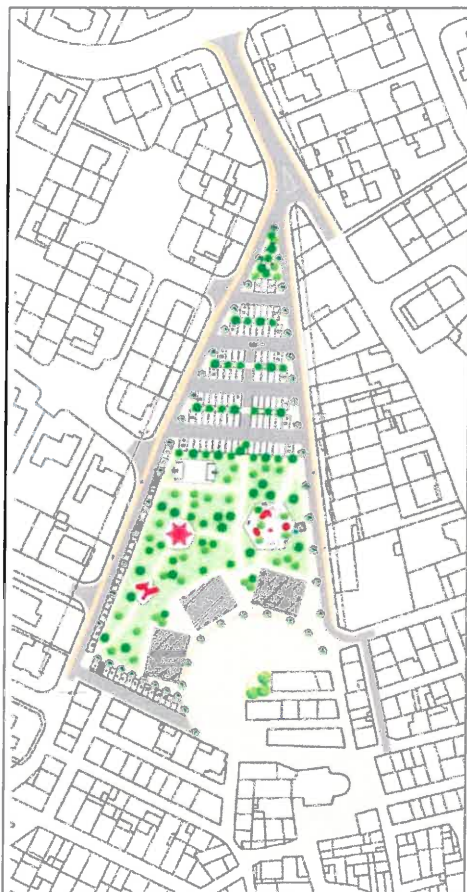


RÉPARTITION DES SURFACES

Désignation	Surface totale
Bâtiments	900 m ²
Place principale	3 488 m ²
Place de l'église	1 353 m ²
Stationnements	3 565 m ²
Espaces verts	3 713 m ²
Jeux pour enfants	694 m ²
Sous-total 1	13 713 m²
Voierie entrée d'opération	953 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et stationnements et trottoirs de part et d'autre	2 183 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et trottoirs de part et d'autre	1 386 m ²
Voierie sens unique desserte	293 m ²
Sous-total 2 voierie	4 814 m²
TOTAL surface de l'opération	18 527 m²

EXEMPLE D'AMBIANCE DE L'ESPACE VERT

L'espace est largement arboré. Il est jalonné de cheminements et d'espaces de jeux. Une place importante est laissée à « l'arbre » : Ce parti-pris permet d'intégrer les voitures dans un espace plus qualifié, de masquer leur présence, d'apporter de l'ombre et d'améliorer le confort de l'utilisateur.



ESPACE DE JEUX

Réutilisation des jeux existants sous réserve de leur qualité d'entretien

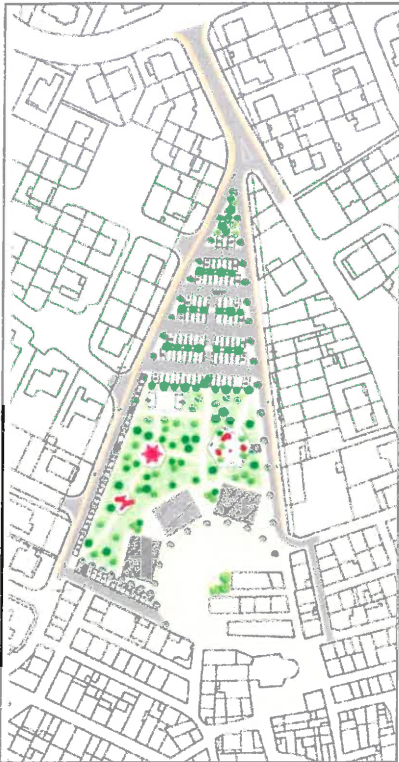
Installation de jeux destinés à des pré-adolescents / adolescents.

Proposition d'un travail avec les utilisateurs (population, crèche, halte-garderie, PIJ, riverains...)

Il peut être intéressant de choisir une ou deux thématiques fortes et d'opter pour un type de matériaux : jeux en acier, en corde, en robinier acacia. Selon les fournisseurs, les modèles proposés peuvent avoir des esthétiques très différentes.



ORGANISATION DE LA PLACE CENTRALE



Une organisation autour des bâtiments existants qui tout en étant dégradés présentent une composition intéressante (sous réserve encore d'une visite intérieure pour en mesurer la qualité et la solidité du bâti).

Les bâtiments ordonnés pour structurer la place tout en ouvrant des perspectives vers le parc et un accès direct vers le parking.

Une large place aux piétons en reportant la circulation automobile sur le pourtour. Des bornes amovibles disposées de manière judicieuse permettront de laisser ponctuellement l'accès aux véhicules. Ce parti-pris concourt à améliorer le confort visuel et l'esthétique des lieux ainsi que l'attrait du promeneur. Il évite également la souillure des sols refaits par les huiles ou les pneus des voitures.

Sur cette place, des murets pourraient être disposés pour offrir aux gens des assises utiles lors de spectacles ou de fêtes.

ORGANISATION DES BÂTIMENTS

Une hauteur limitée à celle des bâtiments existants. Il devrait être possible de créer des bâtiments en R+2. Sur une base de 15*20 m soit 300 m², on dégagerait ainsi une surface de plancher d'environ de 2 221 m².

Une réflexion sur la composition architecturale doit être menée. **Ces bâtiments doivent être d'architecture simple pour ne pas occulter l'église et les bâtiments existants et s'insérer discrètement dans l'environnement.** Pour autant, il n'est pas forcément nécessaire de plagier les constructions existantes au risque d'un résultat plus ou moins réussi avec des matériaux de qualité moindre. Si l'hypothèse d'une réalisation similaire aux bâtiments existants était privilégiée, il faudra être extrêmement attentif aux proportions retenues tant dans le volume que dans les ouvertures, aux matériaux mis en œuvre.

Un soin devra être apporté à l'organisation des RDC pour définir les façades d'ouverture des commerces : face ouvrant uniquement sur la place ou double face place – espace vert avec éventuellement des commerces traversant.

Si les étages devaient être utilisés pour du logement, **un accès indépendant et bien identifié devra être créé.**

OCCUPATION ET BESOIN EN STATIONNEMENT

Le bâtiment A réservé aux professions médicales
 Les RDC des bâtiments dédiés aux commerces avec des aménagements prévus pour une reconversion en logements

Hypothèse 1	Bâtiment A			Bâtiment B			Bâtiment C		
	Activité	SDP ou SH	Parking	Activité	SDP ou SH	Parking	Activité	SDP ou SH	Parking
RDC	C ou PM	250 m ²	5	C	250 m ²	5	C	250 m ²	5
1er	C ou PM	250 m ²	5	L	220 m ²	3	L	220 m ²	3
2ième	C ou PM	250 m ²	5	L	220 m ²	3	L	220m ²	3
Total			15 à 16 places			11 places			11 places

SDP : Surface de Plancher - SH : Surface Habitable - C : Commerce - PM : Profession Médicale - L : Logement

Hypothèse 2	Bâtiment A			Bâtiment B			Bâtiment C		
	Activité	SDP ou SH	Parking	Activité	SDP ou SH	Parking	Activité	SDP ou SH	Parking
RDC	C ou PM	250 m ²	5	L	220 m ²	3	L	220 m ²	3
1er	C ou PM	250 m ²	5	L	220 m ²	3	L	220 m ²	3
2ième	C ou PM	250 m ²	5	L	220 m ²	3	L	220m ²	3
Total			15 à 16 places			9 places			9 places

SDP : Surface de Plancher - SH : Surface Habitable - C : Commerce - PM : Profession Médicale - L : Logement

Le parking de 16 places peut être dédié à l'activité médicale. Pour les logements, des stationnements peuvent être réservés sur le parking en entrée d'opération (50m)

OCCUPATION ET BESOINS EN STATIONNEMENT



Parking arboré en tête d'opération de 78 places dont 18 places seraient réservées aux logements des immeubles

Stationnement dédié au pôle médical

AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Dossier loi sur l'eau

Dés lors qu'un projet dépasse les 10 000 m² un dossier loi sur l'eau doit être établi.

Une 2^e approche consiste à faire la démonstration que le projet est moins impactant au regard des surfaces imperméabilisées



Photo 4: Terrain avant travaux



Photo 4 : Jardin réalisé après travaux



Photo 1 : Différents points de vue du jardin intégrant l'espace hydraulique



Photo 2 : Ouvrages particuliers dont exutoire

AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le PLU

Pour mémoire

Le PPRI

Le parking et une partie de l'espace de jeux sont situés en zone d'aléa modéré. La zone d'implantation des bâtiments n'est soumise à aucun aléa.

Etudes environnementales et étude d'impact

Procédure du cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact en référence notamment à la rubrique 40 « aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles d'accueillir plus de 100 unités dans une commune non dotée à la date de la demande, d'un PLU ou d'un POS ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. ».

Concertation publique

Concertation publique L300.2 du code de l'urbanisme. Le I de cet article dispose désormais que : « - Font l'objet d'une concertation (...) : Les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. ». La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants - La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie .

Protection des édifices classés

L'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte

Redevance archéologique

Diagnostic

MONTAGE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

Un projet fortement public : création et restructuration des espaces publics puisque seulement **14 à 22 % des surfaces traitées** correspondent à la construction privée.

Réalisation de 13 à 20 logements soit l'accueil de 32 à 50 personnes nouvelles soit **0,6 à 0,9 % de la population actuelle**.

Dans le cadre d'un projet de ZAC et d'une concession à un aménageur, **leur niveau de participation** à la réalisation d'équipements publics **serait donc minime**.

L'outil qui pourrait être adapté : **le permis d'aménager sur une escalope foncière à définir**.

La collectivité pourrait ensuite :

- **soit céder le permis d'aménager** à un aménageur qui se chargera de la **réalisation des travaux** et de la **commercialisation des terrains et des lots**.
- **soit céder les droits (surface de plancher) à construire** à des promoteurs ou aux constructeurs (cf par exemple, constitution d'une SCI par les professionnels de santé pour la réalisation du pôle de santé). Dans cette hypothèse, **la commune garde la maîtrise de la réalisation** mais doit dès à présent vérifier l'intérêt des promoteurs et des professionnels pour participer à cette réalisation.

PHASAGE DE L'OPÉRATION : HYP 1

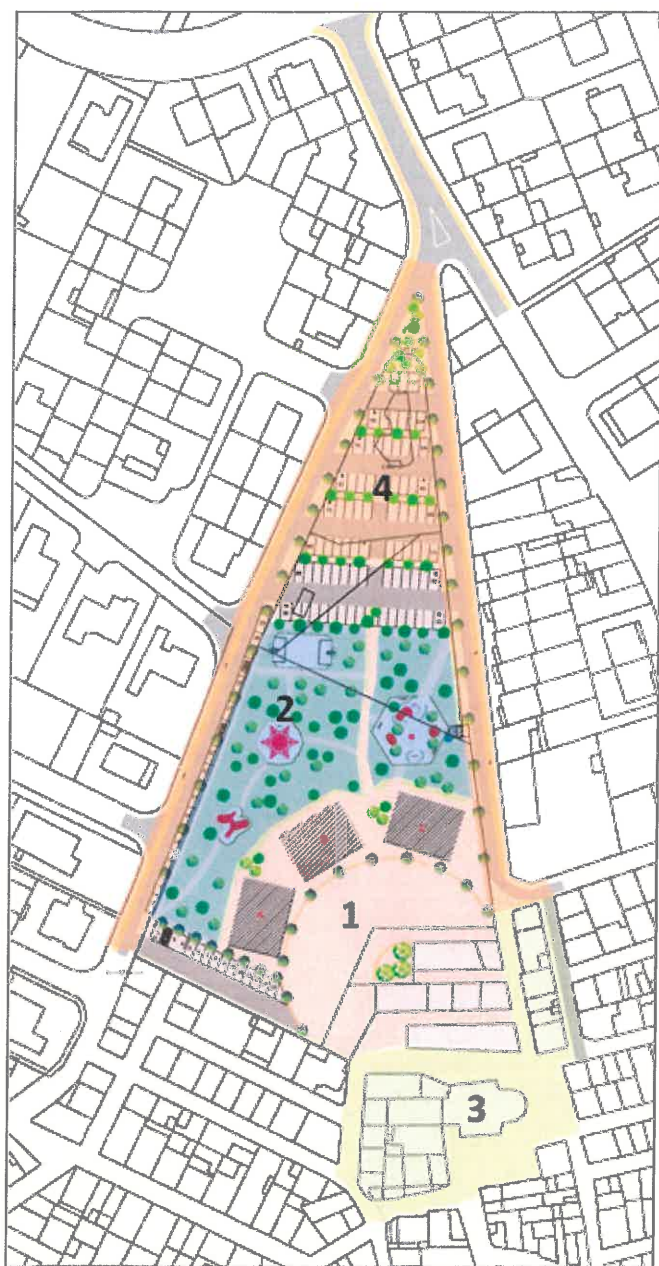


Figure 2 : Proposition de phasage



Figure 1 : Proposition de périmètre de permis d'aménager

PHASAGE DE L'OPÉRATION : HYP 2



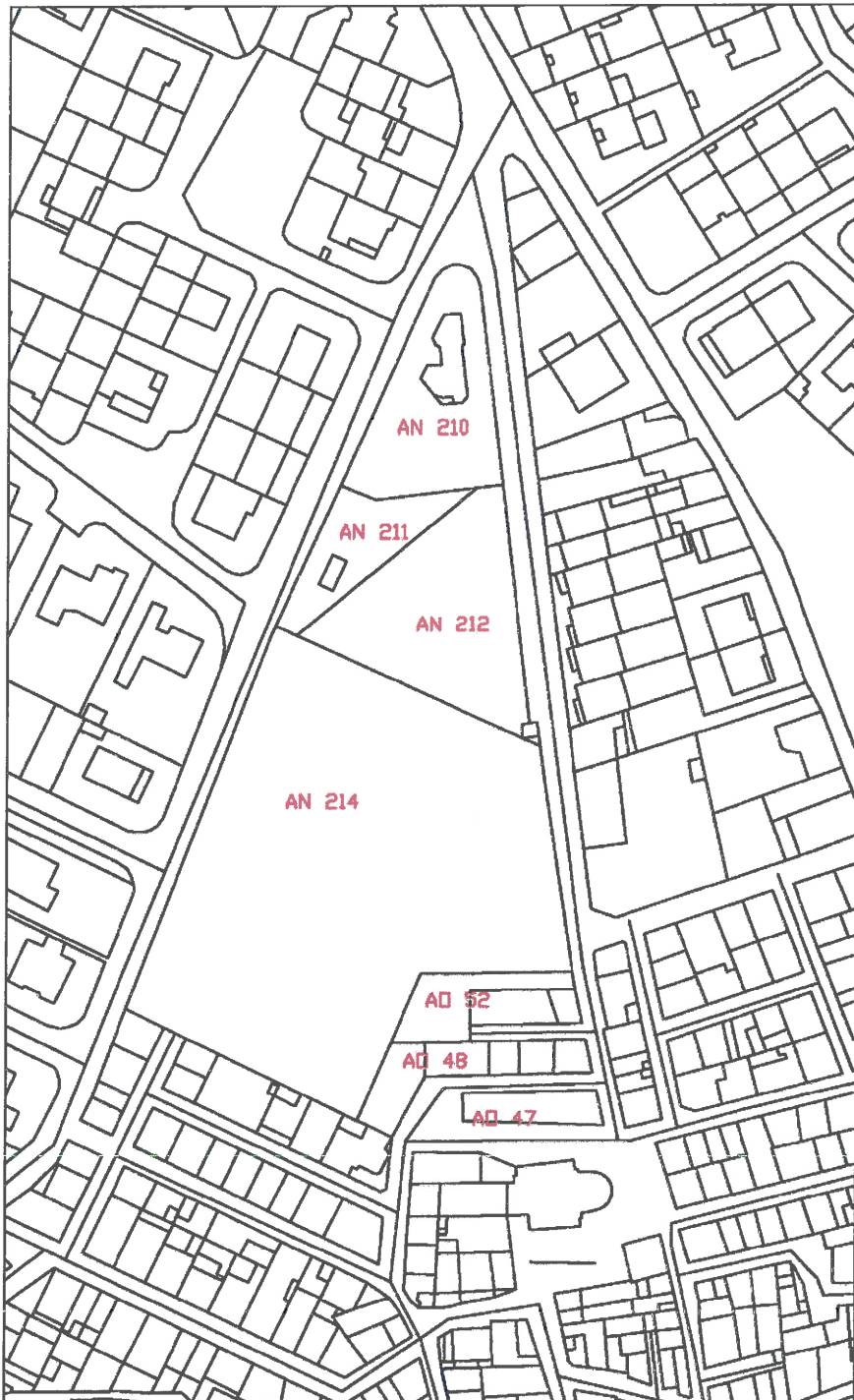
Figure 2 : Proposition de phasage n°2



Figure 1 : Proposition de périmètre du permis d'aménager

MAÎTRISE DU FONCIER

La commune est propriétaire de la majeure partie des terrains du site. Seules les parcelles AN 214 – AO 48- AO 52 appartiennent à des propriétaires privés. Une DUP doit être prise pour permettre leur acquisition



FIN

MERCI DE VOTRE ATTENTION

ELÉMENTS FINANCIERS : GAMME ORDINAIRE

PAR RATIO – 2 GAMMES DE PRESTATIONS

DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	64 413
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -	
sous-total HT	32 710
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -	
sous-total HT	201 826
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	2 164 763
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	2 823 045
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	141 152
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COUT TOTAL D'OPERATION	2 964 197
10. TVA	
sous-total	615 754
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	615 754
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	70 576
MARGE BRUTE	-2 589 012

ELÉMENTS FINANCIERS : GAMME MOYENNE

DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	81 326
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1-	
sous-total HT	43 038
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2-	
sous-total HT	304 464
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	3 348 920
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	4 137 081
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	206 854
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COUT TOTAL D'OPERATION	4 343 935
10. TVA	
sous-total	891 701
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	891 701
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	103 427
MARGE BRUTE	-4 001 600

MIXTE GAMME ORDINAIRE ET INTERMÉDIAIRE

DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	76 574
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1-	
sous-total HT	40 136
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2-	
sous-total HT	275 625
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	3 016 190
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	3 767 857
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	188 399
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COUT TOTAL D'OPERATION	3 956 250
10. TVA	
sous-total	814 164
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	814 164
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196
MARGE BRUTE	-3 604 684

ELÉMENTS FINANCIERS : HYP 1

Aménagement : Solution Intermédiaire		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
DEPENSES HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -					
sous-total HT	75 574	40 487	5 081	4 602	26 404
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -					
sous-total HT	40 156	40 156	0	0	0
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -					
sous-total HT	275 625	105 504	50 815	27 910	111 595
4. Acquisitions					
sous-total HT	349 333	349 333	0	0	0
5. Travaux d'aménagement					
sous-total HT	3 016 190	1 053 892	355 124	321 572	1 285 602
6. Charges annexes					
sous-total HT	10 000	2 500	2 500	2 500	2 500
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	3 767 857	1 591 652	393 520	356 584	1 426 101
7. Frais d'entretien					
sous-total HT	0	0	0	0	0
8. Frais de gestion et de commercialisation					
sous-total HT	189 393	79 583	19 676	17 829	71 305
9. TVA sur marge					
sous total Tva sur marge	0	0	0	0	0
COUT TOTAL D'OPERATION	3 956 250	1 671 235	413 196	374 413	1 497 406
10. TVA					
sous-total	814 164	357 161	82 639	74 883	299 481
RECETTES HT	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
1. Cessions foncier					
sous-total HT	444 262	444 262	0	0	0
2. Vente des études					
sous-total HT	1 500	1 500	0	0	0
TOTAL RECETTES HT	445 762	445 762	0	0	0
3. TVA					
sous-total HT	814 164	357 161	82 639	74 883	299 481
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196	39 791	9 838	8 915	35 653
MARGE BRUTE	-3 604 684	-1 265 264	-423 034	-383 328	-1 539 058

ELÉMENTS FINANCIERS : HYP 2

Aménagement : Solution intermédiaire		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
DEPENSES HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -					
sous-total HT	76 574	36 037	9 531	4 602	25 404
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1-					
sous-total HT	40 136	40 136	0	0	0
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2-					
sous-total HT	275 525	75 281	57 858	27 910	111 595
4. Acquisitions					
sous-total HT	349 333	349 333	0	0	0
5. Travaux d'aménagement					
sous-total HT	3 016 190	741 759	667 258	321 572	1 285 602
6. Charges annexes					
sous-total HT	10 000	2 500	2 500	2 500	2 500
SOUS TOTAL COÛT D'OPERATION HT	3 767 857	1 248 045	737 127	356 584	1 426 101
7. Frais d'entretien					
sous-total HT	0	0	0	0	0
8. Frais de gestion et de commercialisation					
sous-total HT	188 893	62 402	36 856	17 829	71 305
9. TVA sur marge					
sous total Tva sur marge	0	0	0	0	0
COÛT TOTAL D'OPERATION	3 956 250	1 310 448	773 983	374 413	1 497 406
10. TVA					
sous-total	514 154	285 004	154 797	74 883	299 461
RECETTES HT	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
1. Cessions foncier					
sous-total HT	444 262	444 262	0	0	0
2. Vente des études					
sous-total HT	1 500	1 500	0	0	0
TOTAL RECETTES HT	445 762	445 762	0	0	0
3. TVA					
sous-total HT	814 154	557 161	82 639	74 883	299 461
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196	31 201	18 428	8 915	35 653
MARGE BRUTE	-3 604 684	-895 687	-792 411	-383 328	-1 533 058



AMENAGEMENT DE L'ESPACE DE L'ANCIENNE BRIQUETERIE SCHEMA D'INTENTION ET APPROCHE FINANCIERE

JUIN 2014

SOMMAIRE

1	ÉTAT INITIAL DU SITE	4
2	PRESENTATION ET DESCRIPTION DU PROJET	5
3	PROJET SUR L'ÉTAT INITIAL	6
4	SCHEMA DE CIRCULATION : 1^{ER} SCHEMA D'INTENTION	7
5	REPARTITION DES SURFACES	8
6	EXEMPLE D'AMBIANCE DE L'ESPACE ARBORE ET DE L'ESPACE JEUX	9
7	ESPACE DE JEUX	10
7.1	Jeux à cordes	10
7.2	Jeux en robinier accacia	11
7.3	Jeux en matériaux composite	12
7.4	Jeux en acier et cordes	12
7.5	Pyramides	12
8	ORGANISATION DE LA PLACE CENTRALE	13
9	ORGANISATION DES BATIMENTS	13
10	OCCUPATION DES BATIMENTS ET BESOINS EN STATIONNEMENT	13
10.1	Hypothèse 1 : Bâtiment A pour le pôle médical, commerces sur les autres RDC	15
10.2	Hypothèse 1 : Bâtiment A pour le pôle médical, commerces sur les autres RDC	15
11	AUTRES POINTS REGLEMENTAIRES	16
11.1	Dossier loi sur l'eau	16
11.2	Périmètre de protection des édifices classés	18
11.3	Redevance archéologique	18
11.4	Etudes environnementales et étude d'impact	18
11.5	Concertation publique	19
11.6	PPRI	21
11.7	PLU – Rappel des règles principales	21
12	MONTAGE JURIDIQUE DE L'OPERATION	24
13	PHASAGE DE L'OPERATION	25
13.1	Proposition n°1	25
13.2	Proposition n°2	26
14	FONCIER	27
15	APPROCHE FINANCIERE	31
15.1	Répartition des surfaces à aménager	31
15.2	Aménagement des places piétonnes	31
15.3	Stationnements plantés	32
15.4	Espaces verts	32
15.5	voierie entrée d'opération – 12,70 m -	32
15.6	Voierie en sens unique plantée avec piste cyclable et stationnement – 10,70 m	33
15.7	Voierie en sens unique plantée avec piste cyclable – 10,20 m	33
15.8	Voierie en sens unique – 7,70 m	33
15.9	Gamme ordinaire : Synthèse financière	34

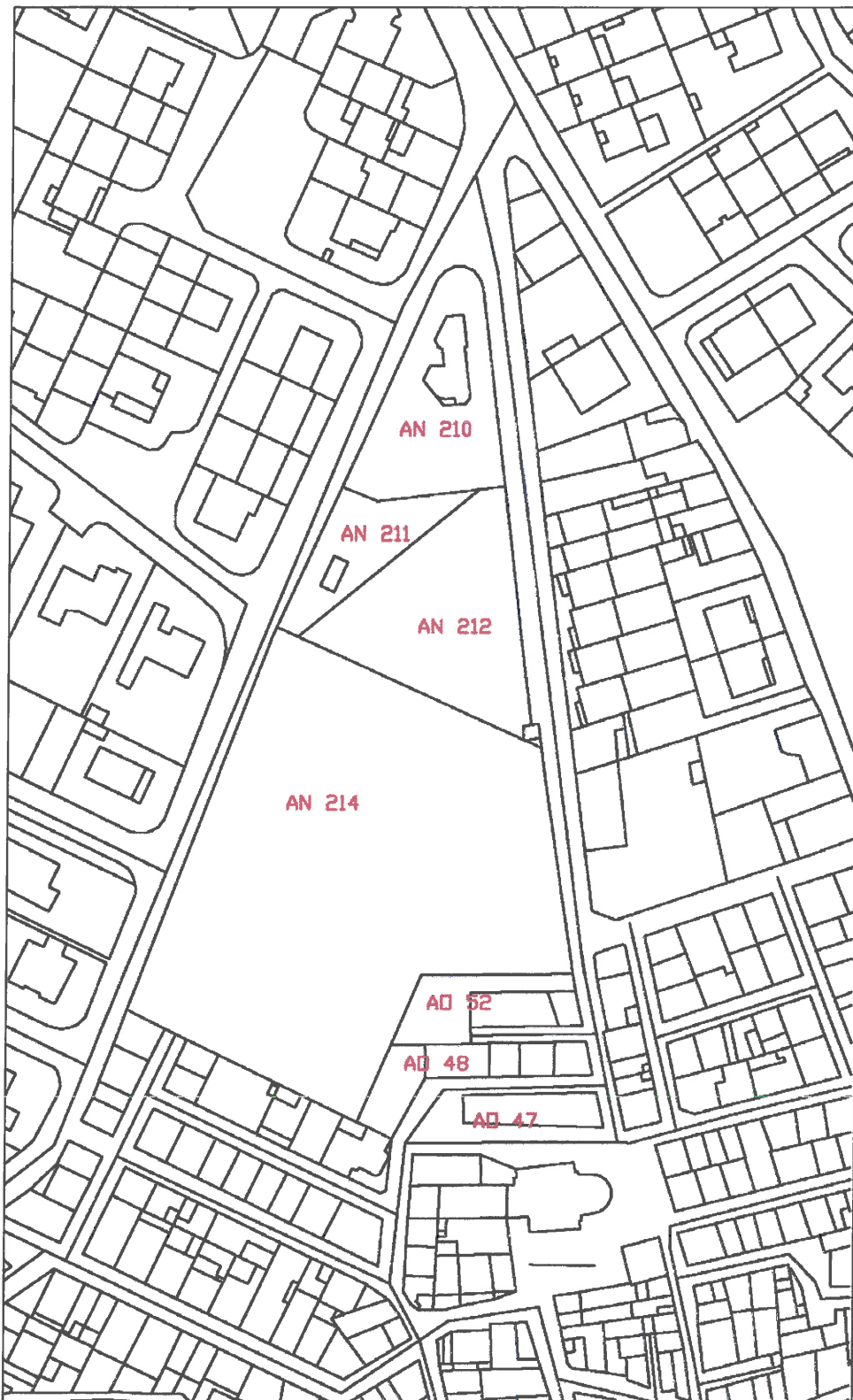
15.10	Gamme moyenne : Synthèse financière –	35
15.11	Solution intermédiaire : synthèse financière	36
16	APPROCHE FINANCIERE ET PHASAGE AVEC COMME BASE LA SOLUTION INTERMEDIAIRE	37
16.1	Proposition n° 1	37
16.2	Proposition n° 2	38
17	ANNEXE 1 : FICHE PLH	39
18	ANNEXE 2 : ETUDE D'IMPACT	40
19	ANNEXE 3 : CONVENTION D'OCCUPATION DU TERRAIN AN 214	41
	42	
20	ANNEXE 4	43
20.1	Gamme ordinaire : Budget détaillé	43
20.2	Gamme moyenne : Budget détaillé	44
20.3	Solution intermédiaire : Budget détaillé	45

1 ETAT INITIAL DU SITE

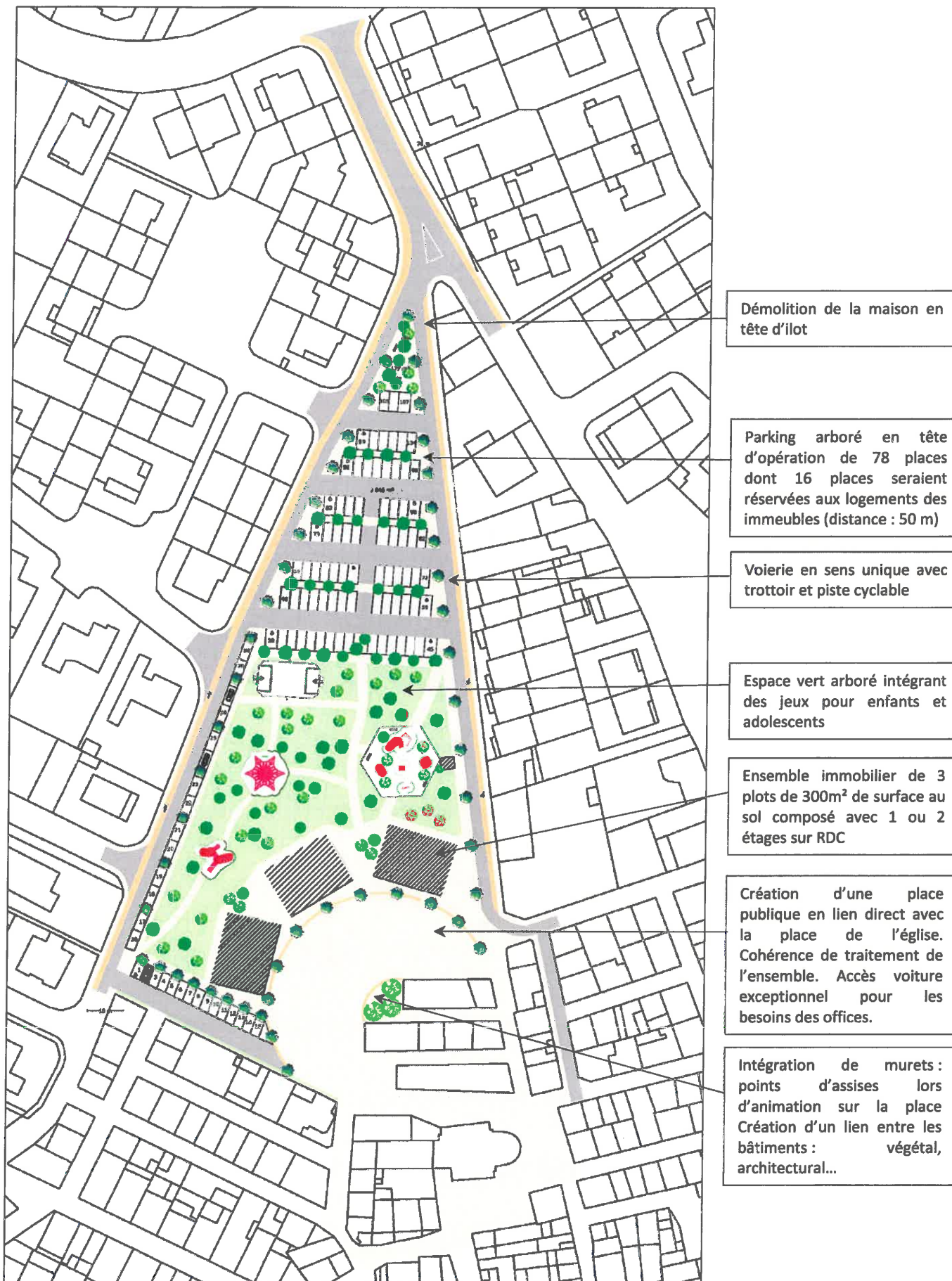
La commune est propriétaire de la majeure partie des terrains du site. Seules les parcelles AN 214 – AO 48- AO 52 appartiennent à des propriétaires privés. Les négociations amiables ayant des difficultés à aboutir, il est envisagé de lancer une procédure de DUP.

Pour le terrain AN 214, une convention de mise à disposition pour un usage à titre de stationnement est signée entre la Mairie et le propriétaire de la parcelle.

Les parcelles AO 48 et AO 52 sont partiellement bâties. Les immeubles sont pour partie vacants.



2 PRESENTATION ET DESCRIPTION DU PROJET



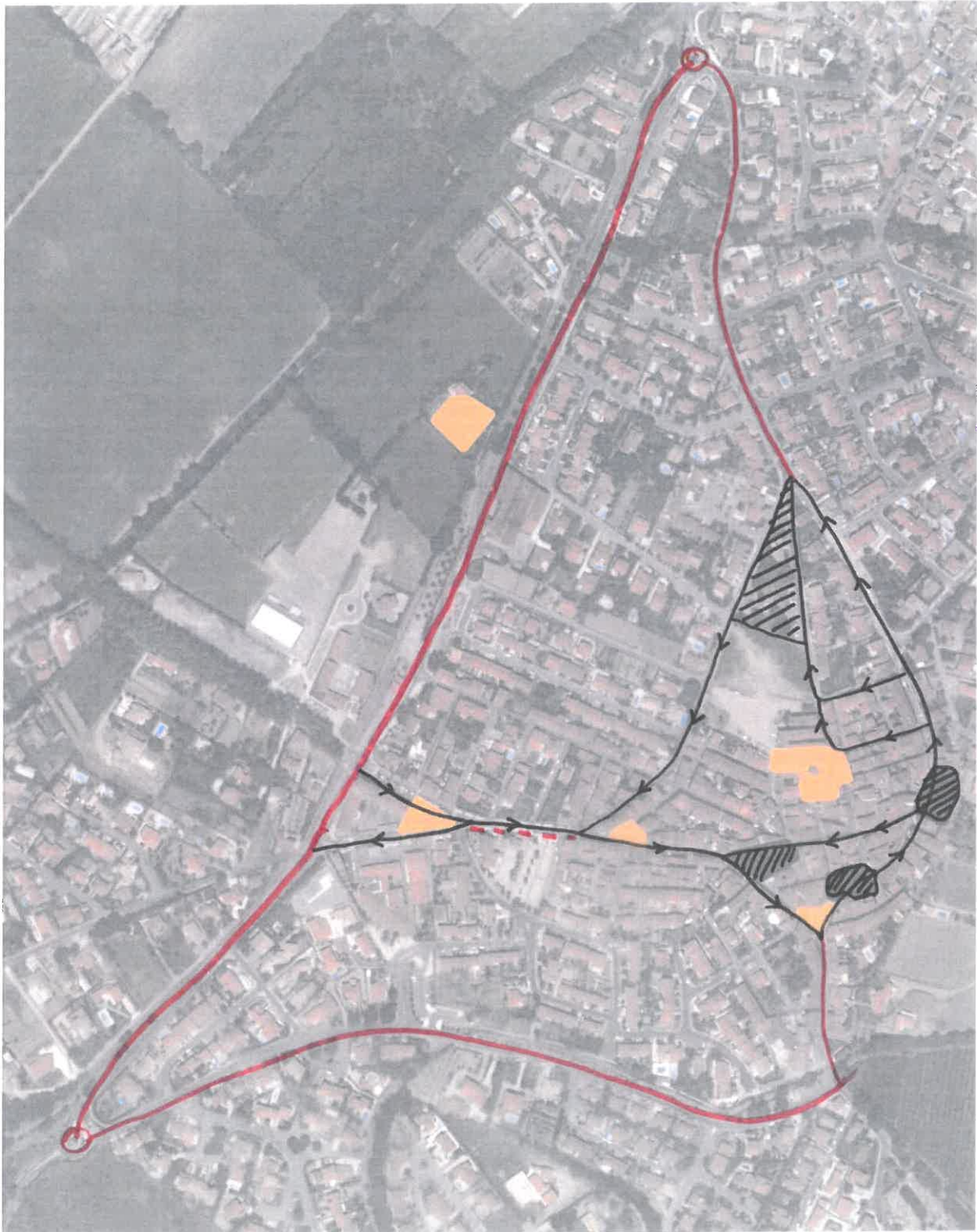
3 PROJET SUR L'ETAT INITIAL



4 SCHEMA DE CIRCULATION : 1^{ER} SCHEMA D'INTENTION

En première phase de diagnostic, deux schémas d'aménagement ont été étudiés. Après une étude plus approfondie du projet et des espaces disponibles en matière de voirie, le schéma suivant paraît le plus adapté en matière de circulation. Il permet d'éviter les croisements hasardeux au niveau des intersections dans la mesure où l'espace pour la réalisation d'un rond-point paraît insuffisante.

Les voies représentées en rouge seraient à double sens, les voies en noir à sens unique. Avant validation définitive du principe, il serait intéressant de l'étudier de manière fine, de rencontrer les riverains pour identifier les usages particuliers et de le tester.



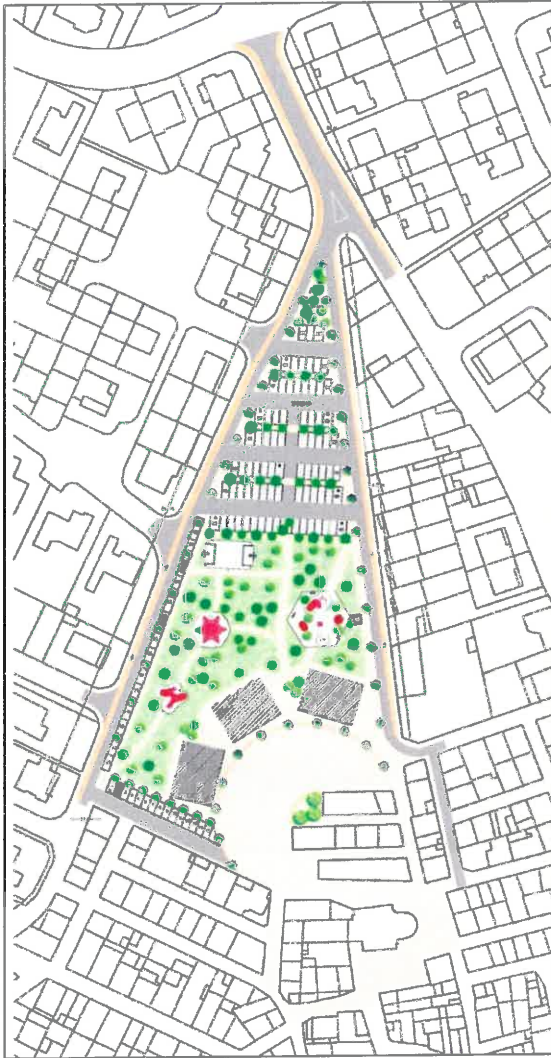
5 REPARTITION DES SURFACES

Désignation	Toutes surfaces en m ²	largeur de voirie	Surface totale
Bâtiments	900 m ²		900 m ²
Place principale	3 488 m ²		3 488 m ²
Place de l'église	1 353 m ²		1 353 m ²
Stationnements	3 565 m ²		3 565 m ²
Espaces verts	3 713 m ²		3 713 m ²
Jeux pour enfants	694 m ²		694 m ²
Sous-total 1 espace			13 713 m²
Voierie entrée d'opération	75 ml	13 ml	953 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et stationnements et trottoirs de part et d'autre	214 ml	10 ml	2 183 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et trottoirs de part et d'autre	180 ml	8 ml	1 386 m ²
Voierie sens unique desserte	65 ml	5 ml	293 m ²
Sous-total 2 voirie			4 814 m²
TOTAL surface de l'opération			18 527 m²

6 EXEMPLE D'AMBIANCE DE L'ESPACE ARBORE ET DE L'ESPACE JEUX

L'espace vert est imaginé comme un espace largement arboré, un peu moins dense à proximité des bâtiments pour les mettre en valeur. Cet espace est jalonné de cheminements permettant la déambulation et la jonction entre le parking et l'espace central. Des aires de jeux le ponctuent : cet espace central tout en étant un espace de détente devient également, globalement un espace de jeux. Afin que cet espace soit sécurisé en soirée, il sera sûrement préférable de l'éclairer.

Globalement le projet met en valeur l'arbre tant au niveau des linéaires de voirie avec une organisation régulière mais également au niveau du parking. Un tel parti-pris est certes consommateur d'espaces mais il permet d'intégrer les voitures dans un espace plus qualifié et de les masquer d'un point de vue visuel ; il permet également d'apporter de l'ombre et d'améliorer le confort de l'utilisateur.



7 ESPACE DE JEUX

Il est proposé de réinsérer dans le projet les jeux existants sous réserve de leur qualité d'entretien et d'introduire des jeux plus destinés à des pré-adolescents / adolescents. Un travail pourra être mené avec les utilisateurs (population, crèche, halte-garderie, PIJ, riverains...) pour définir précisément les jeux à retenir et leur emplacement.

Il peut être intéressant de choisir une ou deux thématiques fortes et d'opter pour un type de matériaux : jeux en acier, en corde, en robinier acacia. Selon les fournisseurs, les modèles proposés peuvent avoir des esthétiques très différentes.

7.1 Jeux à cordes



7.2 Jeux en robinier accacia



7.3 Jeux en matériaux composite



7.4 Jeux en acier et cordes



7.5 Pyramides



8 ORGANISATION DE LA PLACE CENTRALE

La place centrale s'organise **autour des bâtiments existants qui tout en étant dégradés présentent une composition intéressante** (sous réserve encore d'une visite intérieure pour en mesurer et la solidité du bâti.). Les bâtiments créés permettent **de structurer la place tout en ouvrant des perspectives vers le parc et un accès direct vers le parking**. Il est proposé de composer cet espace **en cohérence avec celui de l'église** : ceci permet de réintégrer l'ensemble dans un espace plus large et suggère la ballade et la visite.

Il est proposé sur ces espaces de faire une large place aux piétons et de **reporter la circulation automobile sur le pourtour**. **Des bornes amovibles disposées** de manière judicieuse permettront de laisser ponctuellement l'accès aux véhicules quand ce sera nécessaire. Ce parti-pris doit permettre la mise en valeur de l'église et des bâtiments en évitant les voitures tampons accolés aux murs. Il concourt à améliorer le confort visuel et l'esthétique des lieux ainsi que l'attrait du promeneur. **Il évite également la souillure des sols refaits par les huiles ou les pneus des voitures**.

Sur cette place, **des murets pourraient être disposés** pour offrir aux gens des assises utiles lors de spectacles ou de fêtes. Pour autant, il faudra être attentif à ne pas occulter les façades et à laisser un large passage le long des commerces.

9 ORGANISATION DES BATIMENTS

Les bâtiments créés devraient avoir **une hauteur qui se limite à celle des bâtiments existants**. Sous réserve d'en vérifier cette hauteur, **il devrait être possible de créer des bâtiments en R+2**. Sur une base de 15*20 m soit 300 m², on dégagerait ainsi une surface de plancher d'environ de 2 221 m².

Une réflexion sur la composition architecturale doit être menée. **Ces bâtiments doivent être d'architecture simple pour ne pas occulter l'église et les bâtiments existants et s'insérer discrètement dans l'environnement**. Pour autant, il n'est pas forcément nécessaire de plagier les constructions existantes au risque d'un résultat plus ou moins réussi avec des matériaux de qualité moindre. Si l'hypothèse d'une réalisation similaire aux bâtiments existants était privilégiée, il faudra être extrêmement attentif aux proportions retenues tant dans le volume que dans les ouvertures, aux matériaux mis en œuvre.

Un soin devra être apporté à l'organisation des RDC pour définir les façades d'ouverture des commerces : face ouvrant uniquement sur la place ou double face place – espace vert avec éventuellement des commerces traversant.

Si les étages devaient être utilisés pour du logement, **un accès indépendant et bien identifié devra être créé**. Pour les commerces, il sera intéressant de définir un profil des vitrines (ex vitrine toute hauteur sans soubassement) et l'organisation des enseignes.

10 OCCUPATION DES BATIMENTS ET BESOINS EN STATIONNEMENT

Pour mémoire, il est indiqué dans le PLU : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Le stationnement par logement et visiteur doit être aménagé à l'intérieur des parcelles ou à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour les logements, il doit être réalisé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement peuvent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les constructions commerciales, les professions libérales, les bureaux et les services, il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 30 m² de surface de plancher. **Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant**.

Pour les équipements publics, les établissements recevant du public et les activités de toute sorte, le nombre de places de stationnement doit correspondre à la destination du bâtiment, et il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins

des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. De plus, pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, ou procéder à la participation pour non réalisation de places de stationnement (délibération du Conseil Municipal).

Dans le cadre du projet, il est envisagé de créer 3 bâtiments, chacun ayant une emprise au sol de l'ordre de 300 m² et une surface de plancher de 740 m².

A ce stade de l'étude, différents scénarios d'occupation sont envisageables :

En premier lieu (hypothèse 1), pour les bâtiments construits le long de la Place, il est proposé de :

- Réaliser le pôle médical dans l'ensemble du bâtiment A à proximité de la zone de stationnement,
- Développer une activité commerciale sur les RDC des autres bâtiments afin de créer un point d'animation de la place.
- Développer du logement sur les autres étages de ces bâtiments. En intégrant, les données du PLH, 27,5% de ces logements créés devraient être du logement social. (En annexe 1 : fiche PLH de la commune de Canohès)

Dans l'hypothèse (hypothèse 2) où les locaux commerciaux des bâtiments B et C ne trouvaient pas preneurs, ceux-ci pourraient être transformés en logements. Ceci suppose que les plans des RDC soient étudiés selon ces deux hypothèses de telle sorte que l'implantation des entrées et des réseaux soient programmés.

Afin d'affiner les hypothèses, il sera nécessaire :

- de revoir les professions médicales, para-médicales et la pharmacie pour préciser leurs besoins et engagements,
- de faire un point des locaux commerciaux actuellement vacants et de la tendance du marché en parallèle avec l'augmentation et la venue de nouvelles populations.

Occupation	Hypothèse 1		Hypothèse 2	
	Surface de plancher	Nombre	Surface de plancher	Nombre
Pôle médical	740 m ²		740 m ²	
Commerces	494 m ²		0 m ²	
Logements	988 m ²	Environ 13 logements	1 482 m ²	Environ 20 logements
TOTAL	2 222 m²		2 222 m²	

Pour les bâtiments existants en Cayrou, le projet consiste à les transformer en équipements publics pour une destination qui reste à préciser : maison des associations, bibliothèque, médiathèque, ludothèque...

En matière de stationnement, les tableaux ci-dessous récapitulent les besoins dans l'une et l'autre solution. Pour le pôle médical, 16 places de stationnement se situent en accès immédiat.

Les places des autres commerces et des logements peuvent être situées dans le parking en tête d'ilot. Conformément à la délibération du Conseil Municipal, le promoteur pourrait participer pour non réalisation des places de stationnement sur sa parcelle. La détermination du besoin en places est encore à confirmer en fonction des projets développés.

10.1 Hypothèse 1 : Bâtiment A pour le pôle médical, commerces sur les autres RDC

Estimation du besoin en stationnement au regard du PLU Hypothèse 1	Bâtiment A					Bâtiment B					Bâtiment C						
	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3)	Besoin en stationnement	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3) ou Surface hors circulation commune (90%)	Besoin en stationnement Sur la parcelle	Besoin en stationnement Emprise collective	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3) ou Surface hors circulation commune (90%)	Besoin en stationnement Sur la parcelle	Besoin en stationnement Emprise collective
RDC	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5		Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	
1er	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3
2ième	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3
TOTAL		900 m²	740 m²	494 m²	16		900 m²	740 m²	609 m²	11	6		900 m²	740 m²	609 m²	11	6

10.2 Hypothèse 1 : Bâtiment A pour le pôle médical, commerces sur les autres RDC

Estimation du besoin en stationnement au regard du PLU Hypothèse 2	Bâtiment A					Bâtiment B					Bâtiment C						
	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3)	Besoin en stationnement	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3) ou Surface hors circulation commune (90%)	Besoin en stationnement Sur la parcelle	Besoin en stationnement Emprise collective	Affectation	Surface au sol	Surface de plancher	Surface de vente (2/3) ou Surface hors circulation commune (90%)	Besoin en stationnement Sur la parcelle	Besoin en stationnement Emprise collective
RDC	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3	logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3
1er	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3
2ième	Commerces ou professions médicales	300 m ²	247 m ²	165 m ²	5	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3	Logements	300 m ²	247 m ²	222 m ²	3	3
TOTAL		900 m²	740 m²	494 m²	16		900 m²	740 m²	666 m²	8	6		900 m²	740 m²	666 m²	8	8

11 AUTRES POINTS REGLEMENTAIRES

11.1 Dossier loi sur l'eau

Dès lors que la surface d'aménagement d'un projet dépasse 10 000m², un dossier loi sur l'eau doit être établi.

En considérant l'ensemble du projet, la surface à aménager atteint 18 527 m². Pour autant, les surfaces de voirie pourraient être exclues dans la mesure où elles sont existantes et que le projet ne consiste qu'à les recalibrer et à les réhabiliter. Ces surfaces représentent approximativement 4 814 m².

La surface du projet serait alors ramenée à 13 713 m². Au stade de ce niveau d'étude, le besoin d'un dossier loi sur l'eau et la réalisation d'un bassin hydraulique a été comptabilisé. L'emprise du bassin pourra être travaillée au niveau de l'espace vert en trouvant un modelé qui permette d'assurer la rétention nécessaire mais tout en permettant de développer un espace récréatif. Cf en exemple projet de jardin ludique servant également de bassin de rétention.

Un autre calcul consisterait à faire la démonstration que le projet n'augmente pas les surfaces actuellement imperméabilisées voir améliorent la situation. En première approche, nous serions sur les bases suivantes :

Désignation <i>Hors voirie</i>	Surfaces imperméabilisées avant projet	Surfaces imperméabilisées après projet	Désignation	Surfaces imperméabilisées avant projet	Surfaces perméabilisé s après projet
Bâtiments	137 m ²		Bâtiments	900 m ²	
Place de l'église	1 353 m ²		Place de l'église	1 353 m ²	
Terrain vague en stabilisé, utilisé pour le	7 372 m ²		Place principale	3 488 m ²	
Espaces verts		1 690 m ²	Stationnements	3 565 m ²	
Jeux pour enfants	500 m ²		Espaces verts	1 128 m ²	2 585 m ²
Espace voirie réintégré dans les limites du projet	2 661 m ²		Jeux pour enfants	694 m ²	
TOTAL	12 023 m²	1 690 m²	TOTAL	11 128 m²	2 585 m²
	13 713 m²			13 713 m²	

Exemple de jardin récréatif ayant également un usage de bassin hydraulique



Photo 4: Terrain avant travaux



Photo 4 : Jardin réalisé après travaux



Photo 1 : Différents points de vue du jardin intégrant l'espace hydraulique



Photo 2 : Ouvrages particuliers dont exutoire

11.2 Périmètre de protection des édifices classés

L'église Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte est inscrite au titre des Monuments Historiques. Cette inscription implique la création d'une servitude d'utilité publique (AC 1) matérialisée par un rayon de 500 mètres de protection et classée à l'initiative du Ministère de la Culture par arrêté. Aussi, l'ensemble des autorisations d'urbanismes est soumis à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sein du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).



Photo : base Mérimée, Ministère de la Culture

11.3 Redevance archéologique

Il est probable que le projet fasse l'objet d'un diagnostic archéologique du fait de la proximité avec le site de l'église, à moins que le terrain ait déjà été fouillé. Une demande spécifique spontanée pourra être réalisée auprès de la DRAC. Le diagnostic pour conduire à la réalisation de fouilles ou de préconisations particulières. Une redevance archéologique est dans tous les cas à intégrer au coût du projet.

11.4 Etudes environnementales et étude d'impact

Le projet pourrait être soumis à la procédure du cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact en référence notamment à la rubrique 40 « aires de stationnement ouvertes au publics, lorsqu'elles sont susceptibles d'accueillir plus de 100 unités dans une commune non dotée à la date de la demande, d'un PLU ou d'un POS ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. ». Cf en annexe, le texte global sur le sujet.

Les questions à se poser seront alors les suivantes :

1. La création d'aires de stationnement est-elle interprétée strictement en fonction de chaque aire créée ou de manière globale.
2. La notion « ouvertes au publics » vaut-elle pour des places sur terrain privé mais avec un accès libre au public ?
3. La commune est-elle couverte par un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu (POS, PAZ) ou d'une carte communale ?

Pour ce dernier point, dans le cas d'une réponse positive, il faut alors s'interroger sur le point de savoir, non seulement si le document local d'urbanisme a ou non fait l'objet d'une évaluation environnementale mais encore si cette évaluation permet l'opération. Cette étape du raisonnement impose de revenir sur le sujet de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

L'ensemble des PLU ne sont pas obligatoirement soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'article R.121-14 du Code de l'urbanisme liste les documents devant faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet pourra donc se trouver sur le territoire d'une commune couverte par un PLU qui aura ou pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Reste que le fait que le PLU ait fait l'objet d'une évaluation environnementale ne suffit pas à faire échapper, en toutes hypothèses, le projet concerné à la procédure d'étude d'impact : il ne suffit pas que le PLU ou un document en tenant lieu ou une carte communale ait fait l'objet d'une évaluation environnementale mais encore faut-il que cette dernière permette l'opération projetée par le maître d'ouvrage.

A défaut de précision supplémentaire du code de l'environnement, et dans l'attente de la jurisprudence qui ne manquera pas d'intervenir sur ce sujet, il est vivement conseillé d'interpréter très restrictivement cette mention.

Rappelons en effet que l'enjeu est la validité de l'acte de création ou de l'autorisation administrative. Dit autrement, ne pourront, selon nous, échapper, systématiquement, à l'étude d'impact que les projets de ZAC, lotissement, opérations soumises à permis d'aménager concernant le territoire d'un PLU, ayant fait l'objet d'une évaluation écologique mais également prévoyant l'opération elle-même c'est-à-dire précisant, à tout le moins, son périmètre et son programme prévisionnel. Les cas dans lesquels les conditions prévues par le texte seront réunies et permettront à l'aménageur d'échapper à la réalisation d'une étude d'impact seront, selon toute probabilité, en pratique, très rares.

En ce qui concerne le projet, trois aires de stationnement distinctes sont créées soit :

- Un espace privé à usage public de 15 places dédié au pôle médical,
- Du stationnement longitudinal soit 14 places dans le cadre de la recomposition de la voirie
- Une aire de stationnement de 78 places dont 12 à 16 places seront dédiées aux logements des bâtiments B et C et donc à usage privé.

Par conséquent, même en regroupant l'ensemble des zones de stationnement nouvellement créée, le nombre de places devrait rester inférieur à 100 places (soit 95 places).

Par ailleurs, par convention avec le propriétaire de la parcelle AN214, l'espace est dans sa majeure partie déjà dédié à l'usage de stationnement (cf document joint en annexe 3).

Sur la base de ces arguments, le projet ne devrait pas être soumis à l'étude d'impact. Pour s'en assurer, il est, malgré tout proposer de consulter de manière informelle, sans garantie pour autant de retour, les services de la DREAL.

11.5 Concertation publique

Concertation publique L300.2 du code de l'urbanisme. Le I de cet article dispose désormais que : « - Font l'objet d'une concertation (...) :

1. L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
2. La création d'une zone d'aménagement concerté ;
3. **Les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. »**

Les opérations d'aménagement qui entrent dans le champ d'application de la loi sont définies de manière limitative par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme comme celles qui : « ont pour objets :

1. de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
2. d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
3. de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
4. de lutter contre l'insalubrité,
5. de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

Mais seules les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre. Les opérations soumises aux obligations du point 3 (ex point c) sont listées à l'article R. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Les opérations listées à l'article R. 300-1 du Code de l'urbanisme

Les opérations d'aménagement réalisées par les communes et les autres personnes publiques ou pour leur compte, qui sont soumises aux obligations prévues au c de l'article L. 300-2 sont les opérations suivantes :

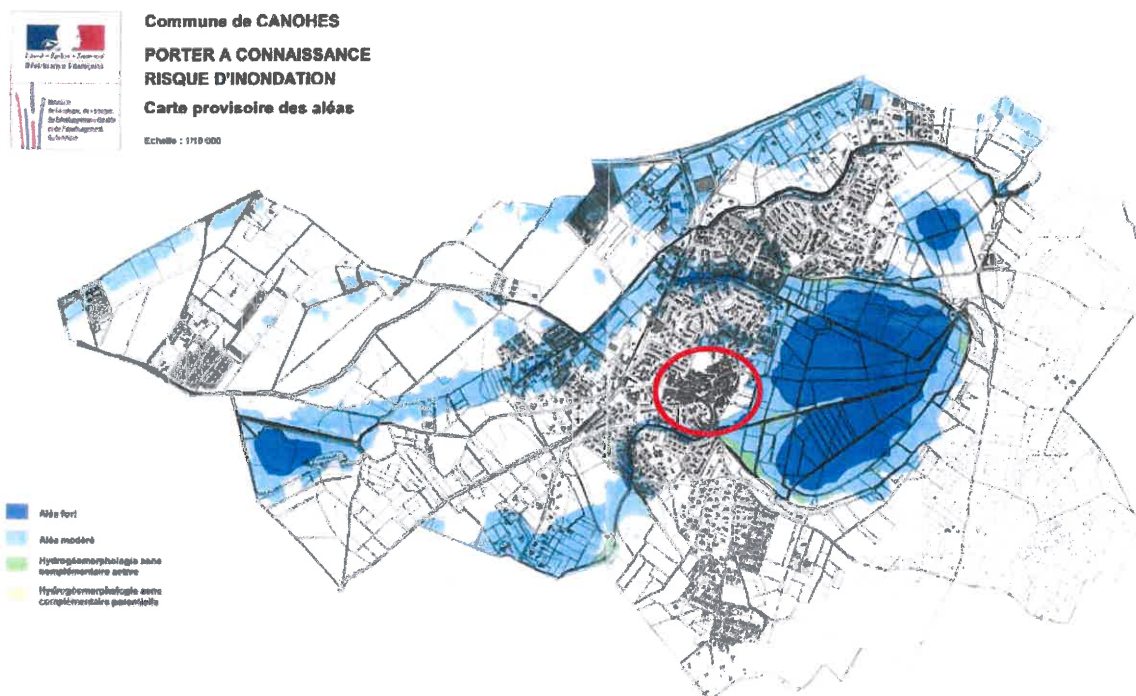
L'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors œuvre brute ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;

1. La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;
2. **La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;**
3. La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
4. Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
5. Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;
6. Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;
7. Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

Dans la mesure où des modifications sont apportées au profil de voirie et à l'usage actuel du terrain AN214, par sécurité juridique, il est préférable, de lancer une concertation publique dont les modalités restent à définir.

11.6 PPRI

Le parking et une partie de l'espace de jeux sont situés en zone d'aléa modéré. La zone d'implantation des bâtiments n'est soumise à aucun aléa.



11.7 PLU – Rappel des règles principales

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtiage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et logements locatifs sociaux sans pouvoir toutefois excéder 11.5 mètres (R + 2). Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services instructeurs consultés :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.
- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

ARTICLE UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le style architectural environnant.

1. Formes

a) Toitures

Les toitures auront une pente de 30% à 33%, et devront respecter les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes. La pente de toit doit être perpendiculaire à la voie.

Pour les constructions annexes, la pente pourra être ramenée à 20 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit.

La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées. Toutefois, les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) et pour les bâtiments publics ou recevant du public, les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) Fenêtres de toits

Les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

c) Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale sauf pour les baies vitrées.

2. Matériaux

a) Façades

Les enduits des façades seront teintés dans la masse. Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres. En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel après avis motivé des services instructeurs consultés. Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnées par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal. Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêtue, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures. Les encadrements des ouvertures devront être conservés dans le cadre de réhabilitations de façades. Il pourra être exigé de les mettre en valeur dans le respect des bâtiments et en cohérences avec ceux-ci. Les portes de granges dans le cas de modification de la destination du bâtiment devront être conservées. Si il y a une impossibilité technique, une nouvelle porte pourra être installée à condition de conserver l'aspect agricole de l'ouverture et de la porte comme témoignage d'une activité agricole passée. Les ornements traditionnelles devront être conservées et entretenues. Leur mise en valeur lors de réhabilitations est une obligation.

b) Toitures :

Les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur rouge.

c) Toitures terrasses :

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades. Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut. Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, il conviendra d'en rompre la monotonie: mur en retrait, redans, alternance de hauteur.... Les matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnées par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris de jardins, abris pour le bois, pergolas et autres annexes telles que les barbecues ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie renouvelable, HQE, Développement Durable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Les panneaux solaires seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

7. Enseignes et pré enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. Antennes et paraboles :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public

12 MONTAGE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Le projet retenu porte essentiellement sur la création et la restructuration des espaces publics puisque seulement 2 000 à 3000 m² sur les 13 713 m² (hors voirie) du projet relève du champ de la construction soit environ 14 à 22%.

La réalisation de 13 à 20 logements conduirait à l'arrivée de 32 à 50 personnes nouvelles (taux de 2,5 personnes par ménage constaté sur Canohès appliqué) soit 0,6 à 0,9 % de la population actuelle.

Dans le cadre d'un projet de ZAC et d'une concession à un aménageur, leur niveau de participation à la réalisation d'équipements publics serait donc minime. Par ailleurs, il faut rester attentif à ne pas confier à un concessionnaire les projets d'aménagement qui relèvent de la compétence de la collectivité vu leur ampleur ou leur positionnement dans la commune.

L'outil qui pourrait être adapté serait le permis d'aménager sur une escalope foncière à définir. Afin de maîtriser le projet, la commune pourrait être à l'initiative de la constitution et du dépôt du permis d'aménager. Elle pourrait ensuite :

1. soit céder le permis d'aménager à un aménageur qui se chargera de la réalisation des travaux et de la commercialisation des terrains et des lots. La commune devra alors être attentive au respect du projet par les aménageurs et à ne pas valider des demandes de modifications du permis d'aménager qui ne permettrait pas de maintenir les objectifs initiaux. Les espaces publics (cheminements entre les bâtiments par exemple) seront ensuite rétrocéder à la collectivité. Un PUP pourrait être mis en place pour convenir de la participation des aménageurs à la réalisation des autres espaces publics, pour autant cette participation comme dans le cadre de la ZAC restera minime.
2. soit céder les droits (surface de plancher) à construire à des promoteurs ou aux constructeurs (cf par exemple, constitution d'une SCI par les professionnels de santé pour la réalisation du pôle de santé). Dans cette hypothèse, la commune garde la maîtrise de la réalisation mais doit dès à présent vérifier l'intérêt des promoteurs et des professionnels pour participer à cette réalisation.

13 PHASAGE DE L'OPERATION

En fonction du phasage de la réalisation des espaces publics, le périmètre du permis d'aménager peut varier. Le chapitre bilan financier étudie ces 2 hypothèses de phasage.

13.1 Proposition n°1



Figure 1 : Proposition de phasage



Figure 2 : Proposition de périmètre de permis d'aménager

13.2 Proposition n°2

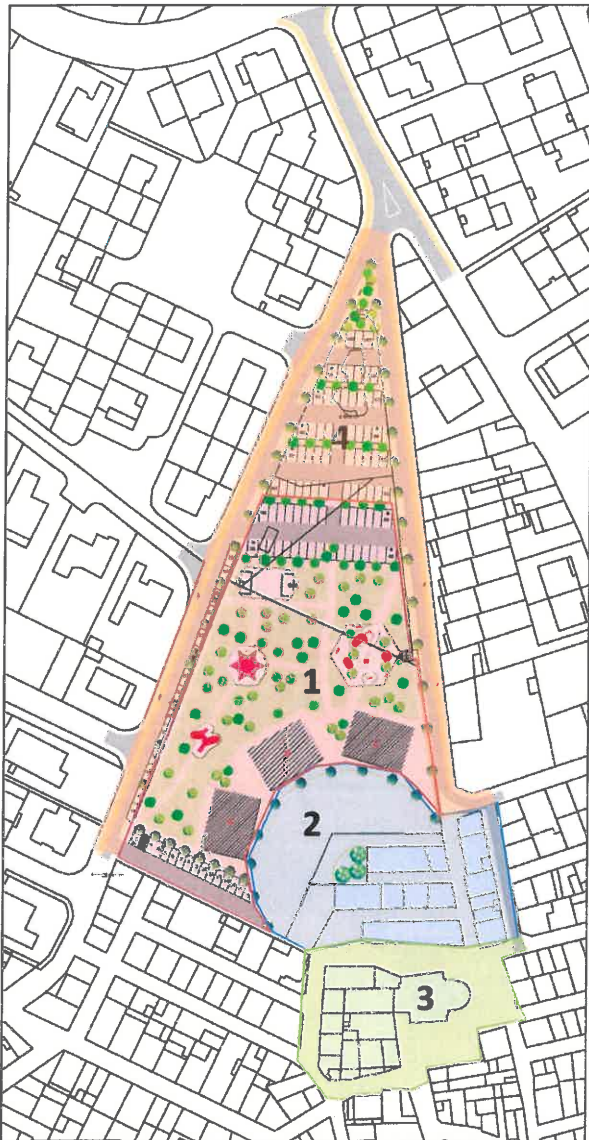


Figure 3 : Proposition de phasage n° 2



Figure 4 : Proposition de périmètre du permis d'aménager

**FICHE DE PRESENTATION
IMMEUBLE CADASTRE SOUS LE N° AO48**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE



COMPOSITION DE L'IMMEUBLE



OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

A compléter après visite

ETAT DE L'IMMEUBLE

A compléter après visite

ESTIMATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE ET COMMENTAIRES

A compléter après visite

Tableau de calcul des prix en détaillant les surfaces avec 1 ou 2 hypothèses

**FICHE DE PRESENTATION
IMMEUBLE CADASTRE SOUS LE N° A052**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE



COMPOSITION DE L'IMMEUBLE



OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

A compléter après visite

ETAT DE L'IMMEUBLE

A compléter après visite

ESTIMATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE ET COMMENTAIRES

A compléter après visite

Tableau de calcul des prix en détaillant les surfaces avec 1 ou 2 hypothèses

FICHE DE PRESENTATION
IMMEUBLE CADASTRE SOUS LE N° AN214

LOCALISATION DU TERRAIN



PRESENTATION DU TERRAIN



ETAT DU TERRAIN

Le terrain était occupé jusqu'en XXX par une briqueterie. A compléter après recherches historiques et étude de sol pour définir la qualité du sol et son niveau de pollution

ESTIMATION DE LA VALEUR DU TERRAIN ET COMMENTAIRES

A compléter après visite

Tableau de calcul des prix en détaillant les surfaces avec 1 ou 2 hypothèses

15 APPROCHE FINANCIERE

Trois approches financières sont réalisées avec comme principales différences le niveau des prestations des réalisations. Ces approches sont réalisées à partir des ratios définis par la SCET, dans le cadre de l'analyse des opérations d'aménagement menées sur l'ensemble du territoire national. Des coefficients particuliers sont définis à l'échelle des régions.

En fonction des choix opérés sur la qualité des espaces réalisés, l'économie du projet peut varier de manière conséquente.

Les études d'esquisse et d'avant-projet devraient permettre de mieux analyser l'existant (*par exemple, les réseaux, l'état des jeux,*), de définir les attentes quant au niveau des prestations pour établir plus précisément le coût du projet.

A ce stade de l'étude, aucune surface de plancher n'est intégrée en recettes pour les bâtiments existants sur les parcelles AO48 et AO52 dans la mesure où leur destination est plutôt pressentie pour être d'usage public.

15.1 Répartition des surfaces à aménager

Désignation	Toutes surfaces en m ²	largeur de voirie	Surface totale
Bâtiments	900 m ²		900 m ²
Place principale	3 488 m ²		3 488 m ²
Place de l'église	1 353 m ²		1 353 m ²
Stationnements	3 565 m ²		3 565 m ²
Espaces verts	3 713 m ²		3 713 m ²
Jeux pour enfants	694 m ²		694 m ²
Sous-total 1 espace			13 713 m²
Voierie entrée d'opération	75 ml	13 ml	953 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et stationnements et trottoirs de part et d'autre	214 ml	10 ml	2 183 m ²
Voierie sens unique plantée avec piste cyclable et trottoirs de part et d'autre	180 ml	8 ml	1 386 m ²
Voierie sens unique desserte	65 ml	5 ml	293 m ²
Sous-total 2 voirie			4 814 m²
TOTAL surface de l'opération			18 527 m²

15.2 Aménagement des places piétonnes

Gamme ordinaire – 100 € HT par m²

Surfaces : 70 à 75 % minérales - 25 à 30 % espaces verts

- chaussées : enrobé noir
- zones piétonnes : enrobé noir et stabilisé
- bordures et bordurettes béton gris
- éclairage : mâts acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations : arbres tiges 14/17
- espaces verts : 60 % gazon, 40 % arbustes ou plantes tapissantes

Moyenne gamme – 174 € HT par m²

Surfaces : 75 à 80 % minérales - 20 à 25 % espaces verts

- chaussées : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé
- zones piétonnes : dalles et pavés béton grenailé
- bordures et bordurettes béton grenailé
- éclairage : mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations : arbres tiges 18/20
- espaces verts : 50 % gazon, 50 % arbustes ou plantes tapissantes

15.3 Stationnements plantés

Gamme ordinaire – 101 € HT par m²

Surfaces : 90 % minérales - 10 % espaces verts

- stationnements : enrobé noir
- bordures béton gris
- éclairage : mâts acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations : arbres tiges 14/17
- espaces verts : 100 % gazon

Moyenne gamme – 123 € HT par m²

Surfaces : 85 % minérales - 15 % espaces verts

- stationnements : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé
- bordures béton grenailé
- éclairage : mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations : arbres tiges 18/20
- espaces verts : 80 % gazon, 20 % arbustes ou plantes tapissantes

15.4 Espaces verts

Gamme ordinaire – 73 € HT par m²

Surfaces : 20 % minérales - 80 % espaces verts

- zones piétonnes : enrobé noir et stabilisé
- zones jeux : dalles plastiques sécurité
- bordures et bordurettes béton gris
- éclairage : mâts acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations : arbres tiges 14/17 et conifères 150/175
- espaces verts : 80 % gazon, 10 % arbustes ou plantes tapissantes, 10 % baliveaux

Moyenne gamme – 129 € HT par m²

Surfaces : 30 % minérales - 70 % espaces verts

- zones piétonnes : béton désactivé, dalles et pavés béton grenailé
- zones jeux : dalles plastiques sécurité
- bordures et bordurettes béton grenailé
- éclairage : mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations : arbres tiges 18/20 et conifères 175/200
- espaces verts : 70 % gazon, 15 % arbustes ou plantes tapissantes, 15 % baliveaux

15.5 voirie entrée d'opération – 12,70 m -

Gamme ordinaire - réhabilitation superficielle – 91 € HT par m²

- chaussées et parkings : enrobé noir, bordures béton gris
- trottoirs : enrobé noir, bordurettes béton gris
- éclairage mât acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations d'alignement 14/17
- bandes vertes 100 % gazon

Moyenne gamme - réhabilitation superficielle – 117 € HT par m²

- chaussées et parkings : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé, bordures béton grenailé
- trottoirs : béton désactivé, laniérages pavés béton grenailé, bordurettes béton grenailé
- éclairage mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations d'alignement 18/20
- bandes vertes : 80 % gazon, 20 % arbustes ou plantes tapissantes

15.6 Voierie en sens unique plantée avec piste cyclable et stationnement – 10,70 m

Gamme ordinaire – neufs ou réhabilitation lourde -223 € HT par m² -

- chaussées et parkings : enrobé noir, bordures béton gris
- trottoirs : enrobé noir, bordurettes béton gris
- éclairage mât acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations d'alignement 14/17
- bandes vertes 100 % gazon

Moyenne gamme – neufs ou réhabilitation lourde – 248 € HT par m²

- chaussées et parkings : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé, bordures béton grenailé
- trottoirs : béton désactivé, laniérages pavés béton grenailé, bordurettes béton grenailé
- éclairage mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations d'alignement 18/20
- bandes vertes : 80 % gazon, 20 % arbustes ou plantes tapissantes

15.7 Voierie en sens unique plantée avec piste cyclable – 10,20 m

Gamme ordinaire – neufs ou réhabilitation lourde -223 € HT par m² -

- chaussées et parkings : enrobé noir, bordures béton gris
- trottoirs : enrobé noir, bordurettes béton gris
- éclairage mât acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations d'alignement 14/17
- bandes vertes 100 % gazon

Moyenne gamme – neufs ou réhabilitation lourde – 248 € HT par m²

- chaussées et parkings : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé, bordures béton grenailé
- trottoirs : béton désactivé, laniérages pavés béton grenailé, bordurettes béton grenailé
- éclairage mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations d'alignement 18/20
- bandes vertes : 80 % gazon, 20 % arbustes ou plantes tapissantes

15.8 Voierie en sens unique – 7,70 m

Gamme ordinaire – neufs ou réhabilitation lourde -195 € HT par m² -

- chaussées et parkings : enrobé noir, bordures béton gris
- trottoirs : enrobé noir, bordurettes béton gris
- éclairage mât acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue
- plantations d'alignement 14/17
- bandes vertes 100 % gazon

Moyenne gamme – neufs ou réhabilitation lourde – 214 € HT par m² -

- chaussées et parkings : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé, bordures béton grenailé
- trottoirs : béton désactivé, laniérages pavés béton grenailé, bordurettes béton grenailé
- éclairage mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue
- plantations d'alignement 18/20
- bandes vertes : 80 % gazon, 20 % arbustes ou plantes tapissantes

15.9 Gamme ordinaire : Synthèse financière

Gamme ordinaire	Aménagement de la zone urbanisable
DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	64 413
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -	
sous-total HT	32 710
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -	
sous-total HT	201 826
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	2 164 763
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	2 823 045
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	141 152
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COUT TOTAL D'OPERATION	2 964 197
10. TVA	
sous-total	615 754
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	615 754
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	70 576
MARGE BRUTE	-2 589 012

15.10 Gamme moyenne : Synthèse financière –

	Aménagement de la zone urbanisable
DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	81 326
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -	
sous-total HT	43 038
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -	
sous-total HT	304 464
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	3 348 920
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	4 137 081
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	206 854
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COÛT TOTAL D'OPERATION	4 343 935
10. TVA	
sous-total	891 701
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	891 701
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	103 427
MARGE BRUTE	-4 001 600

15.11 Solution intermédiaire : synthèse financière

Dans cette solution, les voiries ont été estimées sur la base de prestations ordinaires. Les espaces verts ont été estimés sur une base intermédiaire entre la gamme ordinaire et moyenne. Par contre, le coût d'aménagement des places et des parkings ont été établis sur la gamme moyenne pour permettre une certaine qualité de réalisation et une présence suffisante des plantations.

Aménagement : Solution intermédiaire	
DEPENSES HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -	
sous-total HT	76 574
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -	
sous-total HT	40 136
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -	
sous-total HT	275 625
4. Acquisitions	
sous-total HT	349 333
5. Travaux d'aménagement	
sous-total HT	3 016 190
6. Charges annexes	
sous-total HT	10 000
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	3 767 857
7. Frais d'entretien	
sous-total HT	0
8. Frais de gestion et de commercialisation	
sous-total HT	188 393
9. TVA sur marge	
sous total Tva sur marge	0
COUT TOTAL D'OPERATION	3 956 250
10. TVA	
sous-total	814 164
RECETTES HT	TOTAL
1. Cessions foncier	
sous total HT	444 262
2. Vente des études	
sous total HT	1 500
TOTAL RECETTES HT	445 762
3.TVA	
sous total HT	814 164
FONDS PROPRES	
BESOIN EN TRESORERIE	
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196
MARGE BRUTE	-3 604 684

16 APPROCHE FINANCIERE ET PHASAGE AVEC COMME BASE LA SOLUTION INTERMEDIAIRE

16.1 Proposition n° 1



Figure 1 : Plan de situation

Aménagement : Solution Intermédiaire		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
DEPENSES HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -					
sous-total HT	76 574	40 487	5 081	4 602	26 404
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -					
sous-total HT	40 136	40 136	0	0	0
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -					
sous-total HT	275 625	105 304	30 815	27 910	111 595
4. Acquisitions					
sous-total HT	349 333	349 333	0	0	0
5. Travaux d'aménagement					
sous-total HT	3 016 190	1 053 892	355 124	321 572	1 285 602
6. Charges annexes					
sous-total HT	10 000	2 500	2 500	2 500	2 500
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	3 767 857	1 591 652	393 520	356 584	1 426 101
7. Frais d'entretien					
sous-total HT	0	0	0	0	0
8. Frais de gestion et de commercialisation					
sous-total HT	188 393	79 583	19 676	17 829	71 305
9. TVA sur marge					
sous total Tva sur marge	0	0	0	0	0
COUT TOTAL D'OPERATION	3 956 250	1 671 235	413 196	374 413	1 497 406
10. TVA					
sous-total	814 164	357 161	82 639	74 883	299 481
RECETTES HT	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
1. Cessions foncier					
sous total HT	444 262	444 262	0	0	0
2. Vente des études					
sous total HT	1 500	1 500	0	0	0
TOTAL RECETTES HT	445 762	445 762	0	0	0
3. TVA					
sous total HT	814 164	357 161	82 639	74 883	299 481
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196	39 791	9 838	8 915	35 653
MARGE BRUTE	-3 604 684	-1 265 264	-423 034	-383 328	-1 533 058

16.2 Proposition n° 2



Aménagement : Solution intermédiaire		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
DEPENSES HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -					
sous-total HT	76 574	36 037	9 531	4 602	26 404
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -					
sous-total HT	40 136	40 136	0	0	0
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -					
sous-total HT	275 625	78 281	57 838	27 910	111 595
4. Acquisitions					
sous-total HT	349 333	349 333	0	0	0
5. Travaux d'aménagement					
sous-total HT	3 016 190	741 759	667 258	321 572	1 285 602
6. Charges annexes					
sous-total HT	10 000	2 500	2 500	2 500	2 500
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT	3 767 857	1 248 045	737 127	356 584	1 426 101
7. Frais d'entretien					
sous-total HT	0	0	0	0	0
8. Frais de gestion et de commercialisation					
sous-total HT	188 393	62 402	36 856	17 829	71 305
9. TVA sur marge					
sous total Tva sur marge	0	0	0	0	0
COUT TOTAL D'OPERATION	3 956 250	1 310 448	773 983	374 413	1 497 406
10. TVA					
sous-total	814 164	285 004	154 797	74 883	299 481
RECETTES HT	TOTAL	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
1. Cessions foncier					
sous total HT	444 262	444 262	0	0	0
2. Vente des études					
sous total HT	1 500	1 500	0	0	0
TOTAL RECETTES HT	445 762	445 762	0	0	0
3. TVA					
sous total HT	814 164	357 161	82 639	74 883	299 481
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
FRAIS DES PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux/2)	94 196	31 201	18 428	8 915	35 653
MARGE BRUTE	-3 604 684	-895 887	-792 411	-383 328	-1 533 058

PLH 2013-2018

Fiche communale : **CANOES**

Les données de cadrage 2009 <small>(DGfip-MEDDTL 2009)</small>		PMCA
Population 2008 <small>(Insee-population municipale 2008)</small>	4 849 habitants	248 742 habitants
Population 2011 <small>(DGfip-MEDDTL 2009 - estimation AURCA 2011)</small>	5 317 habitants	264 548 habitants
Nombre de logements vacants <small>(log vacants depuis + 4 ans)</small>	26 (1 % du parc)	2 %
Nombre de résidences principales	1975 (92 % du parc)	75 %
... dont collectif	7 % (138)	48 %
... dont locatif (Privé+public)	20 % (398)	44 %
... dont potentiellement indigne	3 % (56)	9 %
... dont accession sociale (PMCA 2011)	nc PSLA	83 PSLA
Logements locatifs sociaux (Comptabilité SRU) (PMCA 2011)	1.7 % (34 LLS)	12 %
Logements LLS manquants (Comptabilité SRU) (PMCA 2011)	372 LLS	7241 LLS
Demande sociale <small>(1^{er} Unique-DDTM66 2010, FSL-CG 66 2011)</small>	100 dossiers	5 820 dossiers
	132 en prorata des ménages	
Revenu fiscal médian /foyer/mois <small>(hors aides sociales)</small>	2 381 €	1757 €
Ménages sous le seuil de pauvreté <small>(hors aides sociales)</small>	14 %	18 %
Ménages âgés de >60 ans	41 % (811)	42 %
Places d'hébergement/1000 pers de + de 75 ans <small>(CG66.2011)</small>	129	71
Places d'hébergement <small>(urgence, insertion, relais, RHVS, RHJ)</small>	0	417

Les évolutions récentes 2005-2011

Démographie 2005-2011 <small>(DGfip-MEDDTL 2009)</small>	+ 241 personnes (40/ an en moy.)
Construction neuve 2005-2011 <small>(Sitelod2-MEDDTL 2011)</small>	+ 175 logements (29/ an en moy.)
Intensité de l'urbanisation 2005-2009 <small>(Majic2 - AURCA 2011)</small>	16 log/ ha (501 m ² / log construit)
Vacance structurelle 2005-2009 <small>(DGfip-MEDDTL 2009)</small>	10 log vacants depuis + de 4 ans et désormais occupés

Repérage des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat 2011 (AURCA 2011)

Surfaces urbanisables à court terme	73 hectares
Réserves urbanisables (à urbaniser après modification)	6 hectares
Réserves inscrites en ZAD (portion inscrite en zone NC ou A)	38 hectares

OBJECTIFS TERRITORIALISES

2013-2018

Secteur d'appartenance PLH : Couronne urbaine

RESIDENCES PRINCIPALES	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	DENSITE (logement /ha)
747	206	23

PMCA cherchera à atteindre un objectif complémentaire équivalent à 5% de la production de résidences principales, visant l'accès social à la propriété (type PSLA ou équivalent), développé prioritairement sur les terrains de tensions.



HÔTEL D'AGGLOMÉRATION | 11 Boulevard Saint-Absisac | BP 20641 - 66006 Perpignan cedex
Tél : 04 68 08 60 00 / Fax : 04 68 08 60 01 | E-mail : accueil@perpignan-mediterranee.org



18 ANNEXE 2 : ETUDE D'IMPACT

Rubrique générale « travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains » : exemples de rubriques susceptibles d'intéresser les EPL

Catégories d'aménagement, d'ouvrages ou de travaux	Projets soumis à étude d'impact (de manière systématique)	Projets soumis à la procédure du cas par cas
Rubrique 33 ZAC, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : • soit crée une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 mètres carrés ET dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 10 hectares • soit crée une surface de plancher inférieure à 40 000 mètres carrés et le terrain d'assiette couvre une superficie comprise entre 5 et 10 hectares
Rubrique 34 ZAC, permis d'aménager et lotissements situés, à la date du dépôt de la demande sur le territoire d'une commune dotée ni d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 3 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 mètres carrés.
Rubrique 36 Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher \geq à 40 000 m ²	Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher \geq à 10 000 m ² et $<$ à 40 000 m ²
Rubrique 37 Travaux ou constructions soumis à PC, situés, à la date du dépôt de la demande, sur le territoire d'une commune dotée ni d'un PLU, ni d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale	Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher \geq à 40 000 m ²	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher \geq à 3 000 m ² et $<$ à 40 000 m ²
Rubrique 38 Construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs	Equipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes	Equipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes et moins de 5 000 personnes
Rubrique 39 Projets soumis à une étude d'impact prévue par le SCOT en application de l'article L. 122-1-5 du Code de l'urbanisme	Tout projet	
Rubrique 40 aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs		Lorsqu'ils sont susceptibles d'accueillir plus de 100 unités dans une commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un POS ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale

19 ANNEXE 3 : CONVENTION D'OCCUPATION DU TERRAIN AN 214

N° 15/13.05.2008

République Française

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Département des
Pyrénées-Orientales

COMMUNE DE CANOHES

Nombre de Conseillers

SEANCE DU 13 MAI 2008

En exercice : 27
Présents : 25
Votants : 25

L'an deux mille huit et le treize mai, le Conseil Municipal de la Commune de Canohès, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la Salle des Fêtes, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis CHAMBON, Maire.

Date de convocation
et Affichage le :
6 mai 2008

Étaient présents : MM. MMES : CHAMBON - SOLER - CASAS Jeannine - COLL-PAYRE - LACOUR - ALENDA - TRILLES - DELAPORTE - QUINTA - RONDEAU - BLAD - FERNANDEZ - DE JESUS - BOFILL - VERNET - SOLER Delphine - LAURET - MEDINILLA - AUSSEIL - DEGER - AYRAL - TROUCHE - CASAS Brigitte - NEGRE.

Ont donné pouvoir : Martine HERNANDEZ à Jean-Luc BLAD
Marti CAMA à Pierre DEGER.

Madame Isabelle DELAPORTE est désignée secrétaire de séance.

OBJET : CONVENTION DE PRET A USAGE – TERRAIN CADASTRE AN 214

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que Monsieur Jean MARTY, propriétaire du terrain cadastré AN 214, situé près de l'Eglise, nous propose de signer une convention de prêt à usage pour la mise à disposition gratuite de ce terrain. La commune pourra autoriser sur le terrain prêté le stationnement, mais aucun aménagement ou construction pouvant avoir le caractère d'ouvrage public ne pourra être permis.

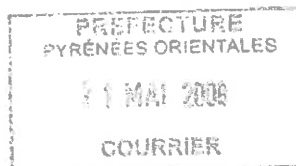
La présente convention définit les droits et obligations des parties résultant de la mise à disposition gratuite à la Commune, par Monsieur Jean MARTY, du terrain lui appartenant.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé et après en avoir délibéré, A LA MAJORITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES 5 ABSTENTIONS (MM et MMES - AUSSEIL - AYRAL - TROUCHE - CASAS - NEGRE) – Messieurs DEGER et CAMA ne prennent pas part au vote.

PREND ACTE que cette mise à disposition sera gratuite et valable pour une durée indéterminée.
AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention, ainsi que toutes pièces afférentes à cette affaire.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

CANOHES, le 16 mai 2008



Le Maire,

Jean Louis CHAMBION.

PRET A USAGE

Entre :

1/ Monsieur Jean MARTY, demeurant et domicilié à Perpignan, 3, rue Emile Zola, ci-après désigné « le prêteur », soussigné,

2/ La commune de CANOHES (66680), représentée par Monsieur Jean Louis CHAMBON, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008, dont copie est annexée aux présentes, aussi soussigné, ci-après désigné « l'emprunteur »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le prêteur est propriétaire d'une parcelle de terrain sise au territoire de CANOHES, cadastrée sous le numéro 214 de la section AN.

La commune souhaite pouvoir disposer de ce terrain aux fins de

Sur ce, les parties conviennent de ce qui suit :

1/ Le prêteur met à la disposition de la commune, à compter de ce jour, à titre de prêt à usage la parcelle ci-dessus désignée, sous les conditions générales des articles 1875 à 1891 du Code civil. Ce prêt est fait et accepté sans autre garantie que celle de l'existence du terrain prêté, que l'emprunteur déclare parfaitement connaître.

2/ Ce prêt est consenti et accepté à titre gratuit exclusif de toute contre-partie constitutive d'un loyer.

3/ Le prêt est fait et accepté pour une durée indéterminée. Chacune des parties pourra y mettre fin à tout moment, moyennant simple préavis de trois mois donné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4/ L'emprunteur prendra le terrain dans son état actuel, précision faite qu'il est délivré nu et en état de propreté, et devra être restitué au prêteur dans le même état.

5/ La commune aura seule la garde du terrain prêté et devra assurer sa responsabilité civile au cas de dommage ou accident survenant sur ledit terrain. Elle s'opposera à tous empiètements et devra aviser le prêteur de toute atteinte portée à sa propriété. Elle exercera ses pouvoirs de police sur le terrain prêté.

6/ La commune ne pourra faire sur le terrain prêté aucun aménagement ou construction pouvant avoir le caractère d'ouvrage public.

Elle pourra autoriser le stationnement sur le terrain prêté, mais sans aucun aménagement ou construction pouvant avoir le caractère d'ouvrage public.

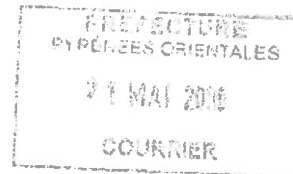
Telles sont les conventions des parties.

DONT ACTE, fait et signé en trois originaux, à
L'an deux mille huit et le 16 mai 2008
Le Maire,

Jean-Louis CHAMBON



[Signature]



[Signature]
du et approuvé

20 ANNEXE 4

20.1 Gamme ordinaire : Budget détaillé

DEPENSES HT	Aménagement du secteur de la Briqueterie				
	Quantité	Prix unitaire	Taux avancement	TOTAL HT	TVA
1. Etudes préalables - tranche ferme -					
Maitre d'œuvre - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Scénarios et esquisse soit DIAG et ESQ - Cette prestation inclut l'étude faune - flore, l'étude d'impact ainsi que l'étude hydraulique et le dossier loi sur l'eau soit sommes forfaitaire de 20 000 €. Il est également proposé d'inclure une prestation architecturale pour la conception des bâti jusqu'au stade esquisse soit un coût estimé à 24 000 € (300*3*1200, 12, 1)	2 164 763	0%	11%	34 287 €	20%
Mandatitaire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation	2 378 570	4%	18%	17 126 €	20%
Etude avant démolition, termites, plomb				8 000 €	
Lévé topo				5 000 €	20%
sous-total HT				64 419 €	
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -					
Maitre d'œuvre - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Avant Projet AVP	2 164 763	0%	0%	7 793 €	20%
Mandatitaire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation	2 378 570	4%	12%	11 417 €	20%
Architecte coordonnateur	3	500 €		1 500 €	
Etude géomorphologique				- €	20%
Etude de sol y compris étude de pollution				12 000 €	20%
sous-total HT				32 710 €	
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - tranche conditionnelle 2 -					
Maitre d'œuvre - Réalisation des aménagements - PRO, ACT, EXE, DET, ADR, OPC	2 164 763	0%	83%	107 805 €	20%
Mandatitaire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation	2 378 570	4%	70%	66 400 €	20%
Lévés topographiques (bornage, implantations, plan masse, règlement de copropriété) par lot				5 000 €	20%
Diagnostic et fouilles archéologiques (ppm) par m²	13 713 m²	0,53 €		7 268 €	20%
Coordination SP	2 164 763	0,50%		10 824 €	20%
Contrôleur technique	2 164 763	0,20%		4 330 €	20%
sous-total HT				201 836 €	
4. Acquisitions					
Parcelle AN 214 Terrain nu	6 804	30 €		204 120 €	
Parcelle AO48 Terrain et Foncier bâti	200	30 €		6 000 €	
	189	30 €		57 845 €	
	333	30 €		9 990 €	
Parcelle AO52 Terrain et Foncier bâti	244	200 €		48 704 €	
Parcelle AO49 Foncier bâti	89	1 000 €			
Parcelle AO50 Foncier bâti	104	1 000 €			
Parcelle AO51 Foncier bâti	102	1 000 €			
Parcelle AO53 Foncier bâti	74	1 000 €			
Frais de notaire l'ensemble des parcelles				24 533 €	
Honoraires SPL	18 141	100%		18 141 €	
sous-total HT				349 353 €	
5. Travaux d'aménagement * L'estimation n'intègre pas la dépollution éventuelle des sols					
Voies en entrée d'opérations, réhabilitation	953 m²	91 €		86 678 €	20%
Voies en sens unique plantée avec piste cyclable et stationnement, trottoirs de part et d'autre	2 183 m²	223 €		486 764 €	20%
Voies en sens unique plantée avec piste cyclable, trottoirs de part et d'autre	1 384 m²	223 €		308 632 €	20%
Voies en sens unique pour desserte	293 m²	195 €		57 089 €	20%
Aménagement des parvis et des stationnements longitudinaux, aborés, gamme moyenne	3 565 m²	101 €		360 065 €	20%
Aménagement des espaces verts	3 713 m²	73 €		271 049 €	20%
Réhabilitation des jeux pour enfants				45 000 €	20%
Aménagement de la place principale	3 488 m²	100 €		348 800 €	20%
Aménagement de la place de l'église	1 353 m²	100 €		135 300 €	20%
Bassin hydraulique	400 m³	50 €		30 000 €	20%
Transformateur ou intervention concessionnaire				100 000 €	20%
Démolition	1,00	30 000 €		30 000 €	20%
Divers (10%)			10%	194 049 €	20%
sous-total HT				2 164 763 €	
7. Charges annexes					
Taxe foncière par m² et par an					
Divers (Repra + appels publics)	1	10 000 €		10 000 €	20%
sous-total HT				10 000 €	
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT				2 922 045 €	
8. Frais d'entretien					
Gros entretien (3%)	0	3%		- €	20%
Entretien courant (2%)	0	2%		- €	20%
sous-total HT				- €	
9. Frais de gestion et de commercialisation					
Participation aux frais de communication (2%)	2 823 045	2%		56 461 €	20%
Participation aux frais de l'agence (3%)	2 823 045	3%		84 691 €	20%
sous-total HT				141 152 €	
10. TVA sur marge					
sous-total TVA sur marge				- €	
COUT TOTAL D'OPERATION HT				3 063 197 €	
11. TVA					
Tva sur dépenses				526 601 €	
Tva collectée payée				89 152 €	
sous-total				615 754 €	
RECETTES HT					
1. Cessions foncier					
Cession de terrain à des particuliers (surface de terrain maison individuelle)	0	230 €		- €	Sur marge
Cession de surface de plancher à des promoteurs R + 2 (surface de plancher collectif)	2 221 m²	200 €		444 262 €	20%
Cession de surface de terrain à des bailleurs sociaux (surface de plancher maison individuelle)	0	120 €		- €	
Cession de surface de plancher à des bailleurs sociaux (surface de plancher collectif)	0	120 €		- €	
sous-total HT				444 262 €	
2. Vente des études					
Via des permis de construire	3	500 €		1 500 €	
sous-total HT				1 500 €	
TOTAL RECETTES HT				445 762 €	
3. TVA					
TVA sur dépenses				526 601 €	
TVA sur recettes les ventes immobilières				89 152 €	
sous-total HT				615 754 €	
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (3% au profit des travaux ?)				70 376 €	
MARGE BRUTE				- 2 587 012 €	

20.2 Gamme moyenne : Budget détaillé

Gamme moyenne	Aménagement du secteur de la Inquartier				
	Quantité	Prix unitaire	Taux avancement	TOTAL HT	TVA
1. Etudes pré-faisabilité - tranche ferme -					
Maître d'œuvre - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Scénarios et esquisses soit DIAG et ESO - Cette prestation inclut l'étude faune - flore, l'étude d'impact ainsi que l'étude hydraulique et le dossier loi sur l'eau soit sommes forfaitaire de 20 000 € Il est également proposé d'inclure une prestation architecturale pour la conception des bati jusqu'au stade esquisse soit un coût estimé à 26 000 € (300*3*1200*12*1)	3 348 920	6%	11%	42 103 €	20%
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 642 066	4%	18%	26 223 €	20%
Etude avant démolition, terres, plomb				8 000 €	
Lavé topo				5 000 €	20%
sous-total HT				81 326 €	
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -					
Maître d'œuvre - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Avant Projet AVP -	3 348 920	6%	6%	12 056 €	20%
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 642 066	4%	12%	17 482 €	20%
Architecte coordonnateur	3	500 €		1 500 €	
Etude géomorphologique				- €	20%
Etude de sol y compris étude de pollution				12 000 €	20%
sous-total HT				43 038 €	
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - tranche conditionnelle 2 -					
Maître d'œuvre - Réalisation des aménagements - PRO, ACT, EXE, DEI, AOR, OPC	3 348 920	6%	83%	166 776 €	20%
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 642 066	4%	70%	101 978 €	20%
Lévés topographiques (bornage, implantations, plan masse, règlement de copropriété)				5 000 €	20%
Topol	13 713 m²	0,53 €		7 268 €	20%
Diagnostic et fouilles archéologiques (ppm) par m²	3 348 920	0,50%		16 745 €	20%
Coordination SPS	3 348 920	0,20%		6 698 €	20%
Contrôle technique	3 348 920	0,20%		6 698 €	20%
sous-total HT				304 644 €	
4. Acquisitions					
Parcelle AN 214 Terrain nu	2 804	30 €		204 120 €	
Parcelle AO48 Terrain et Foncier Bâti	235	30 €		6 000 €	
	189	200 €		37 845 €	
	333	30 €		9 990 €	
Parcelle AO52 Terrain et Foncier bâti	244	200 €		48 704 €	
Parcelle AO49 Foncier bâti	89	1 000 €		89 000 €	
Parcelle AO50 Foncier bâti	104	1 000 €		104 000 €	
Parcelle AO51 Foncier bâti	102	1 000 €		102 000 €	
Parcelle AO53 Foncier bâti	74	1 000 €		74 000 €	
Frais de notaire Tenement des parcelles		9%		24 533 €	
Honoraires SP	18 141	100%		18 141 €	
sous-total HT				349 333 €	
5. Travaux d'aménagement * L'estimation n'intègre pas la dépollution éventuelle des sols					
Voie en entrée d'opérations, réhabilitation	993 m²	117 €		111 443 €	20%
Voie en sens unique plantée avec piste cyclable et stationnements, trottoirs plantés	2 183 m²	248 €		541 384 €	20%
Voie en sens unique plantée avec piste cyclable, trottoirs plantés	1 386 m²	248 €		343 728 €	20%
Voie en sens unique pour desserte	293 m²	214 €		62 995 €	20%
Aménagement des parkings et des stationnements longitudinaux, arborés, gamme moyenne	3 565 m²	123 €		438 495 €	20%
Aménagement des espaces verts	3 713 m²	129 €		478 989 €	20%
Réalisation des jeux pour enfants	694 m²	65 000 €		45 100 €	20%
Aménagement de la place principale	3 488 m²	174 €		606 596 €	20%
Aménagement de la place de l'église	1 353 m²	174 €		235 300 €	20%
Démolition	1,00	30 000 €		30 000 €	
Bassin hydraulique	600 m³	50 €		30 000 €	20%
Transformateur ou intervention concessionnaire				100 000 €	20%
Quers (10%)		10%		30 000 €	20%
sous-total HT				3 348 120 €	
7. Charges annexes					
Taxe foncière par m² et par an				10 000 €	20%
Divers (Repra - appas publics)	1	10 000 €		10 000 €	20%
sous-total HT				10 000 €	
SOUS-TOTAL COUT D'OPERATION HT				4 137 081 €	
8. Frais d'entretien					
Gros entretien (3%)	0	3%		- €	20%
Entretien courant (2%)	0	2%		- €	20%
sous-total HT				- €	
9. Frais de gestion et de commercialisation					
Participation aux frais de communication (2%)	4 137 081	2%		82 742 €	20%
Participation aux frais de l'agence (3%)	4 137 081	3%		124 112 €	20%
sous-total HT				206 854 €	
10. TVA sur marge					
sous-total TVA sur marge				- €	
COUT TOTAL D'OPERATION HT				4 343 935 €	
11. TVA					
TVA sur dépenses				802 540 €	
Tva collectée payée				89 152 €	
sous-total				891 701 €	
RECETTES HT					
1. Cessions foncier					
Cession de terrain à des particuliers (surface de terrain maison individuelle)	0	230 €		- €	Sur marge
Cession de surface de plancher à des promoteurs R + 2 (surface de plancher collectif)	2 221 m²	200 €		444 262 €	20%
Cession de surface de terrain à des bailleurs sociaux (surface de plancher maison individuelle)	0	120 €		- €	
Cession de surface de plancher à des bailleurs sociaux (surface de plancher collectif)	0	120 €		- €	
sous-total HT				444 262 €	
2. Vente des études					
Via des permis de construire	3	500 €		1 500 €	
sous-total HT				1 500 €	
TOTAL RECETTES HT				445 762 €	
3. Tva					
TVA sur dépenses				802 540 €	
Tva sur recettes les ventes immobilières				89 152 €	
sous-total HT				891 701 €	
FONDS PROPRES					
BESOIN EN TRESORERIE					
TRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (4% du COUT des Travaux)				103 427 €	
MARGE BRUTE				- 4 001 600 €	

20.3 Solution intermédiaire : Budget détaillé

Solution intermédiaire				
DEPENSES HT	Quantité	Prix unitaire	Taux avancement	TOTAL HT
1. Etudes préalables - tranche ferme -				
Maitre d'ouvrage - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Scénarios et esquisse soit DIAG et ESQ - Cette prestation inclut l'étude faune - flore, l'étude d'impact ainsi que l'étude hydraulique et le dossier loi sur l'eau soit sommes forfaitaire de 20 000 € Il est également proposé d'inclure une prestation architecturale pour la conception des bâti jusqu'au stade esquisse soit un coût estimé à 26 000 € (3009*1200* 12* 1	3 016 190	6%	11%	39 907 €
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 287 042	4%	18%	23 667 €
Etude avant démolition, terrées, plomb				8 000 €
Levé topo				5 000 €
sous-total HT				76 574 €
2. Etudes pré-opérationnelles - tranche conditionnelle 1 -				
Maitre d'ouvrage - Etude de faisabilité et d'opportunité, études architecturales et paysagères, études techniques - Avant Projet AVP -	3 016 190	6%	6%	10 859 €
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 287 042	4%	12%	15 778 €
Architecte coordonnateur	3	500 €		1 500 €
Etude géomorphologique				- €
Etude de sol y compris étude de pollution				12 000 €
sous-total HT				40 136 €
3. Etudes opérationnelles - Honoraires techniques pour la réalisation de l'opération - Tranche conditionnelle 2 -				
Maitre d'ouvrage - Réalisation des aménagements - PRO, ACT, EXE, DET, AOR, OPC	3 016 190	6%	83%	150 206 €
Mandataire, études techniques, juridique, commerciales, suivi des études et de la réalisation.	3 287 042	4%	70%	92 037 €
Lévés topographiques (bornage, implantations, plan masse, règlement de copropriété) par lot				5 000 €
Diagnostic et fouilles archéologiques (ppm) par m²	19 713 m²	0,53 €		7 268 €
Coordination SFS	3 016 190	0,50%		15 081 €
Contributeur technique	3 016 190	0,20%		6 032 €
sous-total HT				278 625 €
4. Acquisitions				
Parcelle AN 214 Terrain nu	6 804	30 €		204 120 €
Parcelle AO48 Terrain et Foncier bâti	200	30 €		6 000 €
	189	200 €		37 845 €
	333	30 €		9 990 €
Parcelle AO52 Terrain et Foncier bâti	244	200 €		48 704 €
Parcelle AO49 Foncier bâti	89	1 000 €		
Parcelle AO50 Foncier bâti	104	1 000 €		
Parcelle AO51 Foncier bâti	102	1 000 €		
Parcelle AO53 Foncier bâti	74	1 000 €		
Frais de notaire l'ensemble des parcelles		8%		24 533 €
Honoraires SPL	18 141	100%		18 141 €
sous-total HT				349 833 €
5. Travaux d'aménagement * L'estimation n'intègre pas la dépollution éventuelle des sols				
Voie en entrée d'opérations, réhabilitation	953 m²	91 €		86 678 €
Voie en sens unique plantée avec piste cyclable et stationnements, trottoirs plantés	2 183 m²	223 €		486 764 €
Voie en sens unique plantée avec piste cyclable, trottoirs plantés	1 386 m²	223 €		309 078 €
Voie en sens unique pour desserte	293 m²	195 €		57 036 €
Aménagement des parkings et des stationnements longitudinaux, arborés, gamme moyenne	3 565 m²	123 €		438 495 €
Aménagement des espaces verts	3 713 m²	80 €		297 040 €
Réalisation des jeux pour enfants	694 m²			65 000 €
Aménagement de la place principale	3 488 m²	174 €		606 598 €
Aménagement de la place de l'église	1 353 m²	174 €		235 300 €
Démolition	1,00	30 000 €		30 000 €
Basin hydraulique	600 m³	50 €		100 000 €
Transformateur ou intervention concessionnaire				100 000 €
Divers (10%)		10%		274 199 €
sous-total HT				3 016 190 €
7. Charges annexes				
Taxe foncière par m² et par an				
Divers (Respo + appels publics)	1	10 000 €		10 000 €
sous-total HT				10 000 €
SOUS TOTAL COUT D'OPERATION HT				
				3 747 937 €
8. Frais d'entretien				
Gros entretien (3%)	0	3%		- €
Entretien courant (2%)	0	2%		- €
sous-total HT				- €
9. Frais de gestion et de commercialisation				
Participation aux frais de communication (2%)	3 767 857	2%		75 357 €
Participation aux frais de l'agence (3%)	3 767 857	3%		113 036 €
sous-total HT				188 393 €
10. TVA sur marge				
sous total Tva sur marge				- €
COUT TOTAL D'OPERATION HT				
				3 956 290 €
11. TVA				
Tva sur dépenses				725 012 €
Tva collectée payée				89 152 €
sous-total				814 164 €
RECETTES HT				
1. Cessions foncier				
Cession de terrain à des particuliers (surface de terrain maison individuelle)	0	230 €		- €
Cession de surface de plancher à des promoteurs R + 2 (surface de plancher collectif)	2 221 m²	200 €		444 262 €
Cession de surface de terrain à des bailleurs sociaux (surface de plancher maison individuelle)	0	120 €		- €
Cession de surface de plancher à des bailleurs sociaux (surface de plancher collectif)	0	120 €		- €
sous total HT				444 262 €
2. Vente des études				
Visa des permis de construire	3	500 €		1 500 €
sous total HT				1 500 €
TOTAL RECETTES HT				
				445 762 €
3. Tva				
Tva sur dépenses				725 012 €
Tva sur recettes les ventes immobilières				89 152 €
sous total HT				814 164 €
FONDS PROPRES				
BESOIN EN TRESORERIE				
FRAIS ou PRODUITS FINANCIERS (5% du coût des travaux)				
				94 194 €
MARGE BRUTE				
				3 404 684 €

LOCALISATION DES PRISES DE VUES

VASTE ZONE EN STABILISE



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

ESPACE DE JEUX



Photo 6



Photo 7



Photo 8

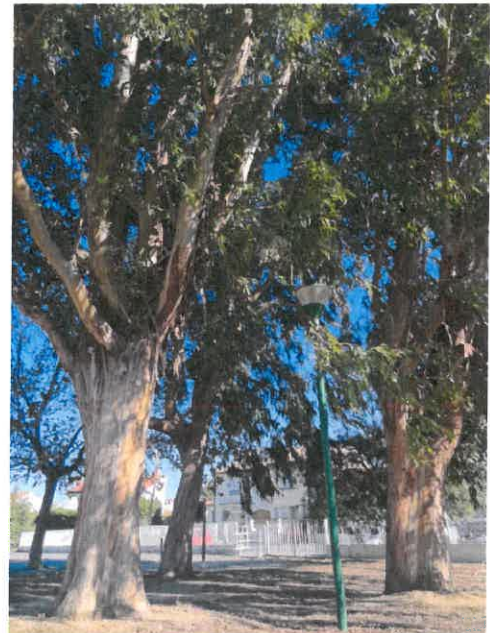


Photo 9

MAISON EN TETE D'ÎLOT



Photo 10



Photo 11



Photo 12

BATIMENTS EXISTANTS EN LIMITE D'OPERATIONS



Photo 13



Photo 14



Photo 15

PLAN DE LOCALISATION DES PHOTOS

Commune de Canohès - Aménagement de l'espace de la Briqueterie - La Teuleria - Localisation des prises de vue

Date: 02/09/2014



IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014 - IGN © IGN 2014

0 10 20 m

1:1 000

