DOSSIER COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

ETUDE SPECIFIQUE LOI MONTAGNE

En application de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE DU VIGEAN

NOTICE EXPLICATIVE PROJET :

. Extension de la zone d'activités de la DINOTTE 2

19 avril 2018

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PREAMBULE REGLEMENTAIRE – DOSSIER CDNPS – COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Article R341-16 Code de l'Environnement Modifié par Décret n°2015-1676 du 15 décembre 2015 - art. 1 *« La commission départementale de la nature, des paysages et des sites concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles, et de l'espace dans un souci de développement durable. Elle est régie par les dispositions des articles 8 et 9 du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006. I. Au titre de la protection de la nature, la commission est notamment chargée d'émettre un avis, dans les cas et selon les modalités prévus par les dispositions législatives ou réglementaires, sur les projets d'actes réglementaires et individuels portant sur les réserves naturelles, les sites Natura 2000, les biotopes, la faune et la flore, le patrimoine géologique et les établissements hébergeant des animaux d'espèces non domestiques autres que les espèces de gibier dont la chasse est autorisée. Elle constitue une instance de concertation qui peut être consultée sur la constitution, la gestion et l'évaluation du réseau Natura 2000 dans le département. II. Au titre de la préservation des sites et des paysages, du cadre de vie et de la gestion équilibrée de l'espace, la commission exerce notamment, dans les cas et selon les modalités prévus par les dispositions législatives ou réglementaires, les attributions suivantes : 1° Elle prend l'initiative des inscriptions et des classements de site, émet un avis sur les projets relatifs à ces classements et inscriptions ainsi qu'aux travaux en site classé ; 2° Elle veille à l'évolution des paysages et peut être consultée sur les projets de travaux les affectant ; 3° Elle émet les avis prévus par le code de l'urbanisme ; 4° Elle se prononce sur les questions posées par la publicité, les enseignes et les pré-enseignes ; 5° Elle émet un avis sur les projets d'unités touristiques nouvelles. III.- Au titre de la gestion équilibrée des ressources naturelles, la commission, dans les cas et selon les modalités prévues par les dispositions législatives ou réglementaires, élabore le schéma départemental des carrières et se prononce sur les projets de décisions relatifs aux carrières. »*

Articles L122-5 à L122-7 du code de l'urbanisme *« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés au premier alinéa. Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »*

⇒ Le présent dossier est soumis à l'avis de la CDNPS pour discontinuité au titre du L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Table des matières

Avant-propos : 7

I- Situation du site 13

1. Localisation du site 21
2. Situation foncière 25
3. Situation des réseaux 29
4. Occupation du sol 31
5. Les éléments liés à l'environnement : 32
6. Risques naturels 35
7. Rappel du cadre règlementaire (servitudes impactant le site, zonage actuel…) 37

II- Continuite / discontinuite 39

III- Perception visuelle du site – analyse des paysages 43

1. Analyse de la topographie 45
2. Analyse paysagère 47

IV- Le projet d'Aménagement 59

1. Le projet : présentation des objectifs 61
2. Prise en compte des sensibilités du site et respect des objectifs de la Loi Montagne 63
3. Le projet de zonage du PLU en cours d'élaboration 69
4. Le projet de règlement du PLU 71
5. L'orientation d'aménagement et de programmation de la DINOTTE 2 : 77
6. Conclusions : impacts et mesures 80

ANNEXES 81

AVANT-PROPOS

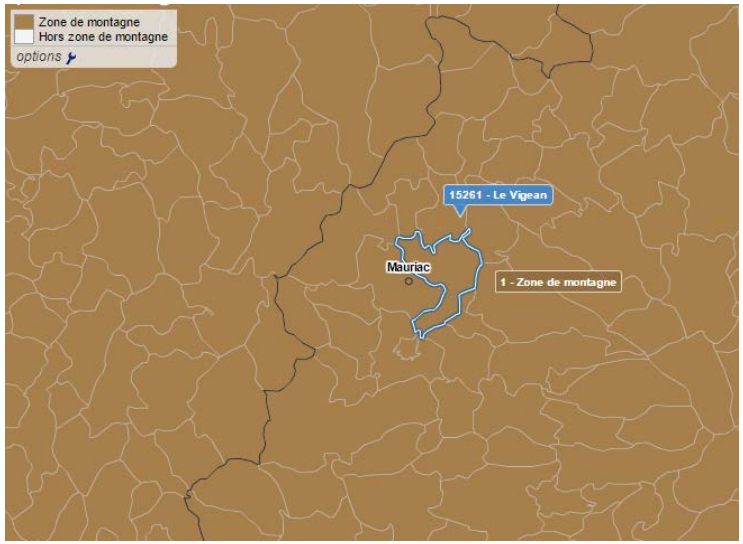
LA LOI MONTAGNE « LE PRINCIPE D'URBANISATION EN CONTINUITÉ »

La commune du Vigean est soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne. Ces dispositions, codifiées à l'Art. Article L122-7 du Code de l'Urbanisme, précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants »

Ce dossier doit confirmer que le projet est compatible avec les grands objectifs de protection des terres agricoles pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel montagnard, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

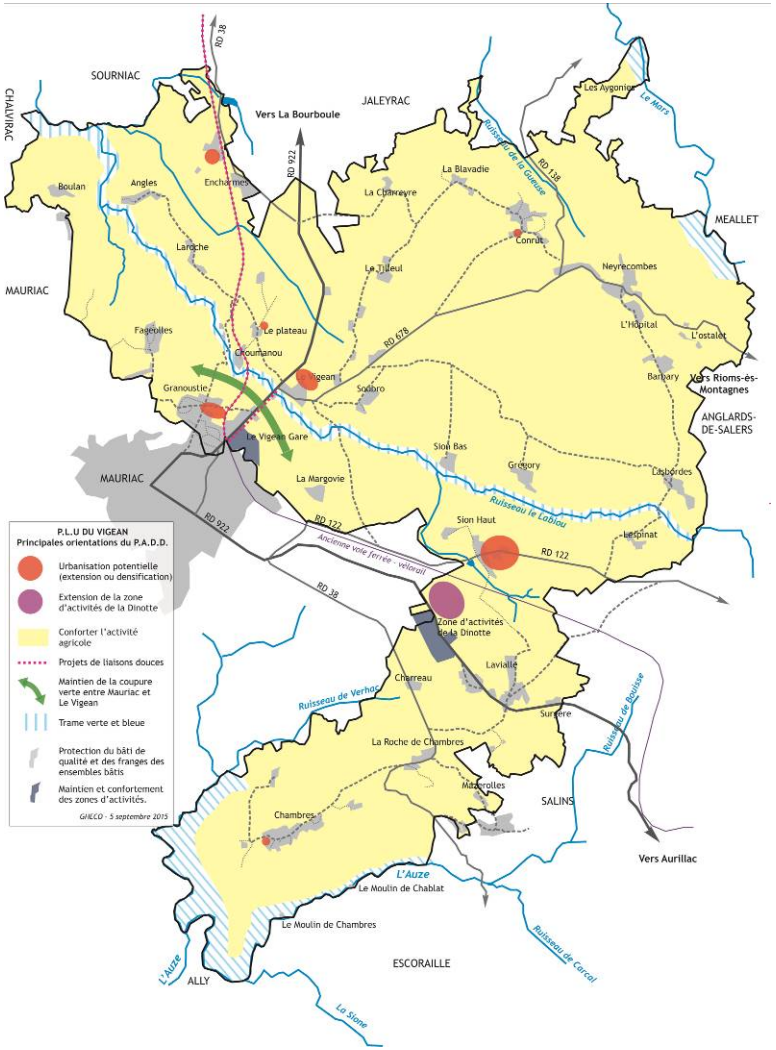
Le projet d'extension de la zone d'activité de la Dinotte est prévu (au regard de la loi Montagne) en discontinuité de l'urbanisation existante ; le projet nécessite donc une étude spécifique « loi Montagne » qui sera soumise à l'avis de la CDNPS avant arrêt du PLU.

Zone de Montagne



http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#z=212018,5694188,138816,96418;l=fr;i=zone_mont.zone_mont;v=map43

LE PLU, UN DOCUMENT STRATEGIQUE POUR PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES DU TERRITOIRE LOCAL ET ENCADRER SON DEVELOPPEMENT



Carte du PADD du PLU

Afin de prendre en compte un contexte territorial local qui a évolué rapidement et de s'inscrire dans la stratégie définie à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Mauriac, la commune a lancé la révision de son POS approuvé le 28 juin 1963. **Ce document révisé sera arrêté à l'été 2018.** Ce document de planification territoriale traduit les orientations d'aménagement de la commune à l'horizon d'une dizaine d'années, en cohérence avec les documents et règles de portée supérieure. Le PADD du PLU (projet d'aménagement et de développement durables) exprime le projet de la commune et il se concrétise au travers des pièces règlementaires (OAP, zonage, règlement écrit).

C'est dans le cadre de cet axe de projet que la commune est aujourd'hui amenée à présenter un dossier de dérogation loi Montagne pour l'extension de la zone d'activité de la Dinotte 2. Le projet d'extension de la zone de la Dinotte 2 relève de la compétence intercommunale et s'inscrit dans un projet de territoire plus vaste que l'intercommunalité.

<u>Quelques chiffres clefs de l'évolution du POS en PLU :</u>

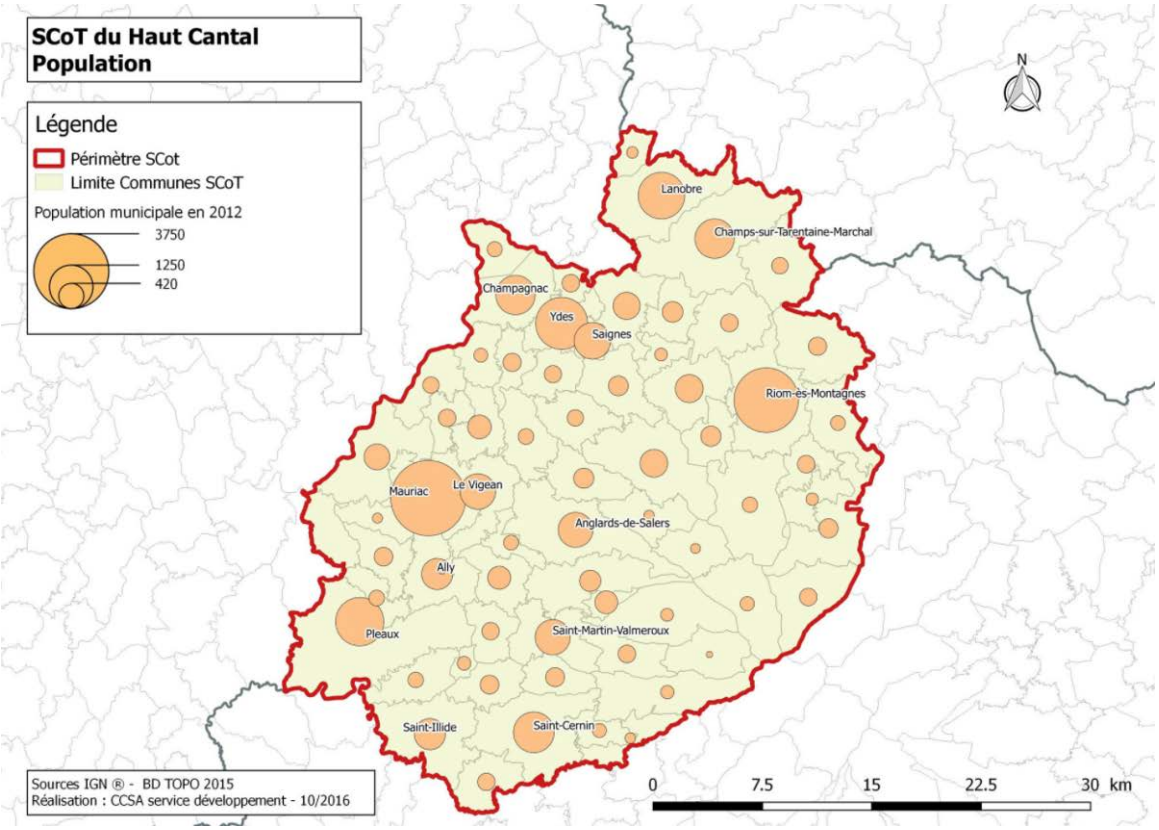
- 144.27 ha du territoire qui étaient en zone U au POS ont été placées en zone non constructibles (A ou N).

- une diminution réelle de la surface constructible de 53 ha

- un ajustement du zonage par rapport aux besoins futurs (mobilisation du potentiel de densification, de la vacance, des changements de destination et une zone 1AU à vocation d'habitat),

- prise en compte des besoins de développement local avec la création d'une zone à urbaniser à vocation économique (1AUY et 2AUY).

I- SITUATION DU SITE



Source : SCOT du Haut Cantal – site internet www.scot-hcd.fr *2017*

Le contexte

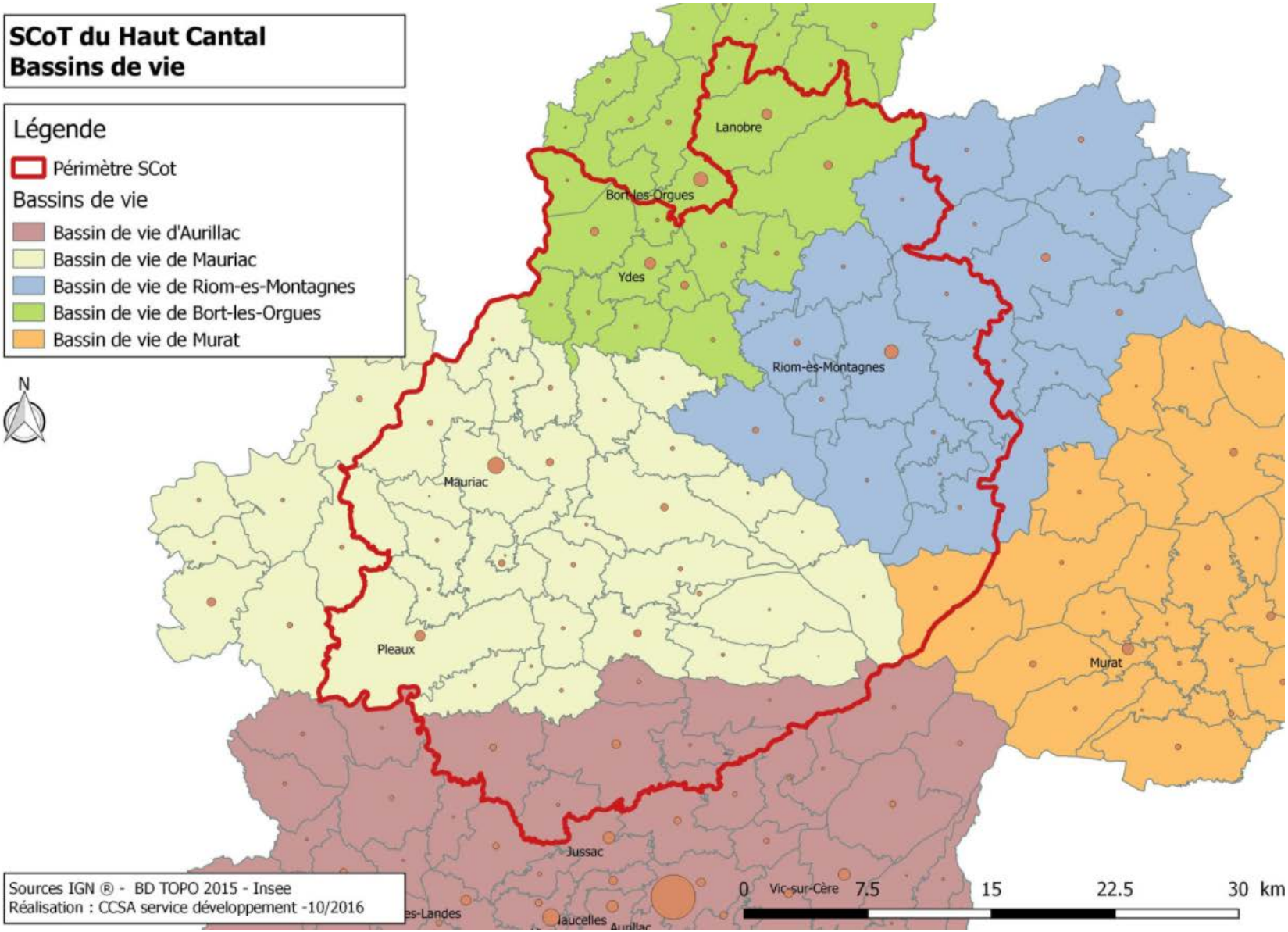
La commune du Vigean est située dans le périmètre du futur SCOT du Haut Cantal (prescrit le 12-11-2015) qui regroupe les 4 communautés de communes du pays Gentiane, du pays de Mauriac, du pays de Salers et de Sumène Artense, soit un périmètre d'étude comprenant 67 communes.

Le Vigean fait partie de la communauté de communes du Pays de Mauriac (6794 habitants – chiffres de 2014) et de son bassin de vie, dont la ville centre Mauriac regroupe 3 720 habitants. Il s'agit du secteur urbain regroupant le plus d'habitants au sein du périmètre du SCOT.

Au sein du bassin de vie, Mauriac se positionne comme une véritable ville centre, la commune du Vigean (836 habitants – chiffres de 2014) bénéficie de l'extrême proximité avec Mauriac.

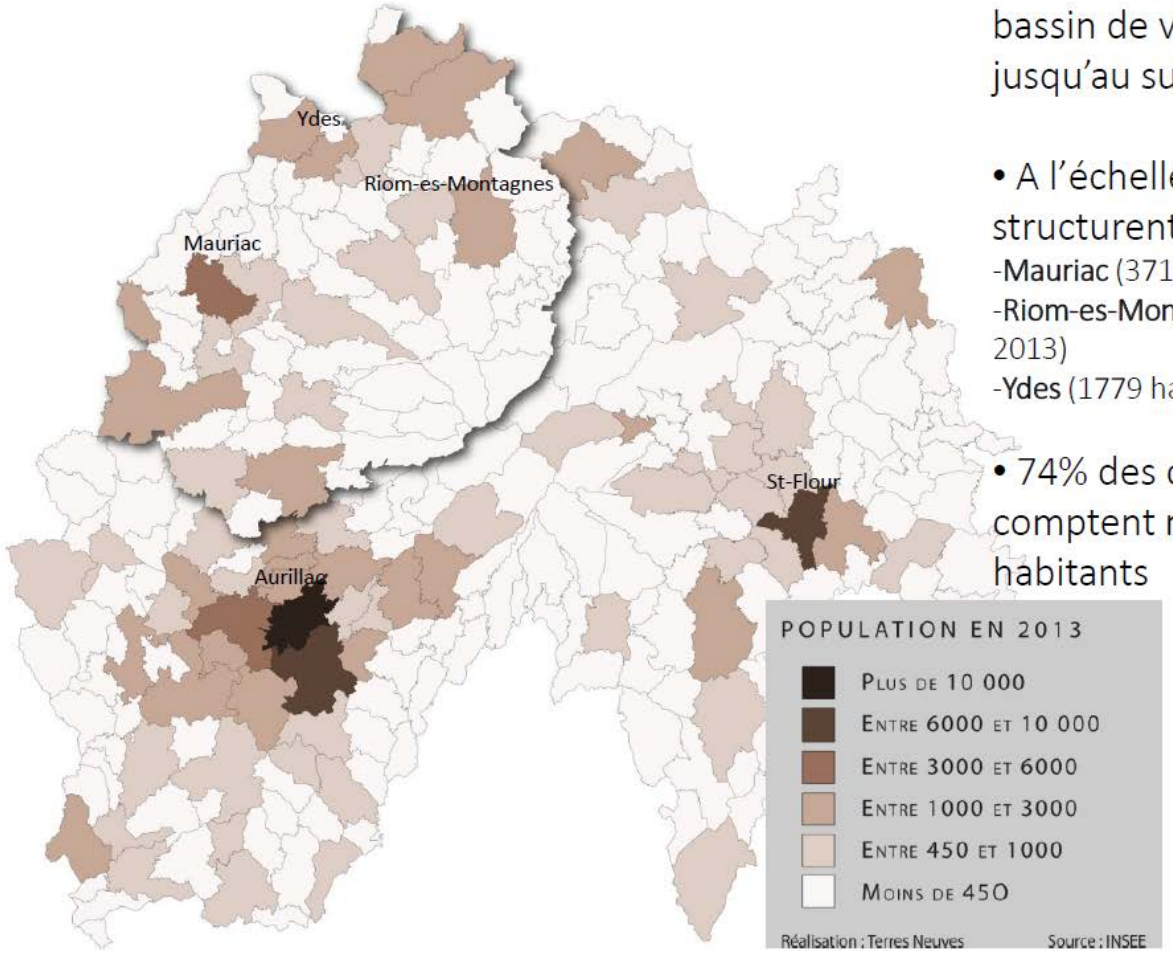
Mauriac est une ville centre dans l'armature territoriale du SCOT, elle concentre la moitié des équipements, commerces et emplois du territoire.

La centralité est « la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure », définition que W. Christaller propose en 1933 dans La théorie des lieux centraux.



Source : SCOT du Haut Cantal – site internet www.scot-hcd.fr *2017*

MAURIAC UNE CENTRALITE STRUCTUANTE AU SEIN DU TERRITOIRE DU SCOT



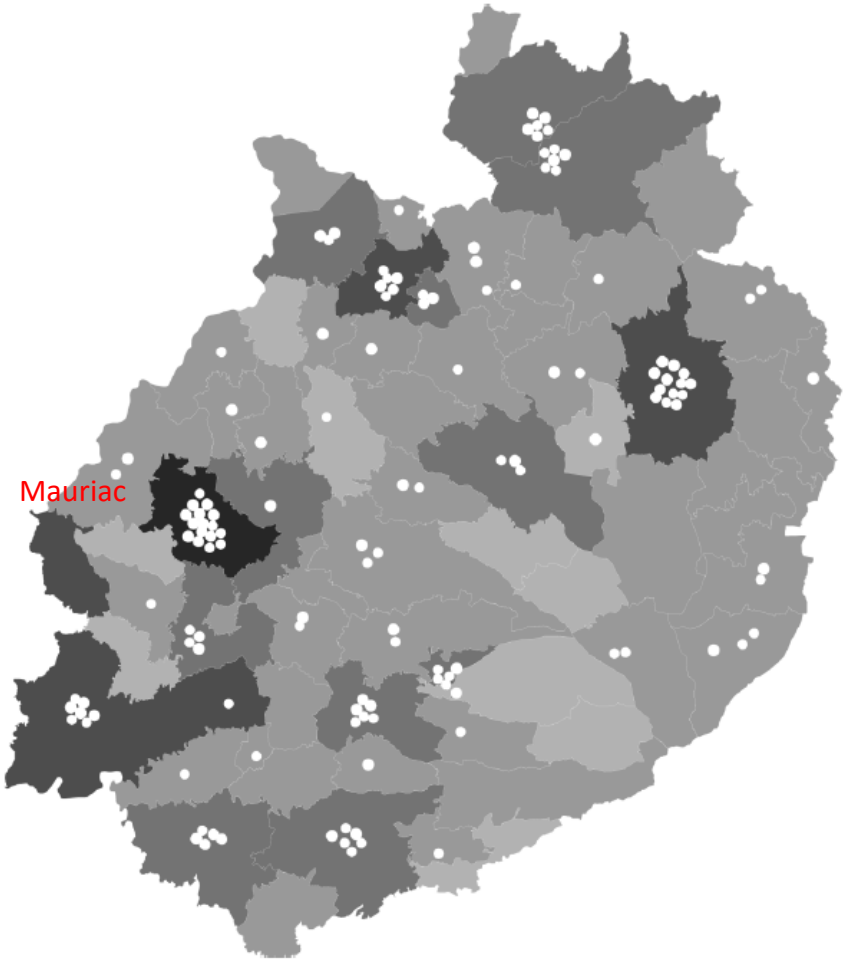
- Aurillac polarise un large bassin de vie, qui s'étend jusqu'au sud du SCoT

- A l'échelle du SCoT : 3 pôles structurent le territoire
  -**Mauriac** (3718 habitants en 2013)
  -**Riom-es-Montagnes** (2733 habitants en 2013)
  -**Ydes** (1779 habitants en 2013)

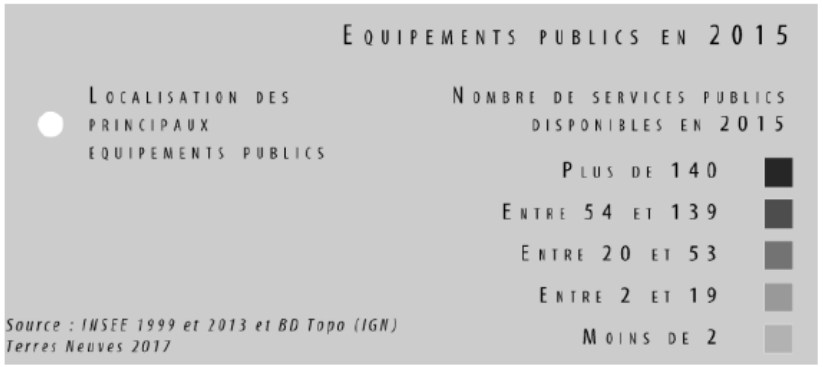
- 74% des communes du SCoT comptent moins de 450 habitants

Source : atelier projet SCOT-Thématique habitat-population- décembre 2017

Les équipements et services public

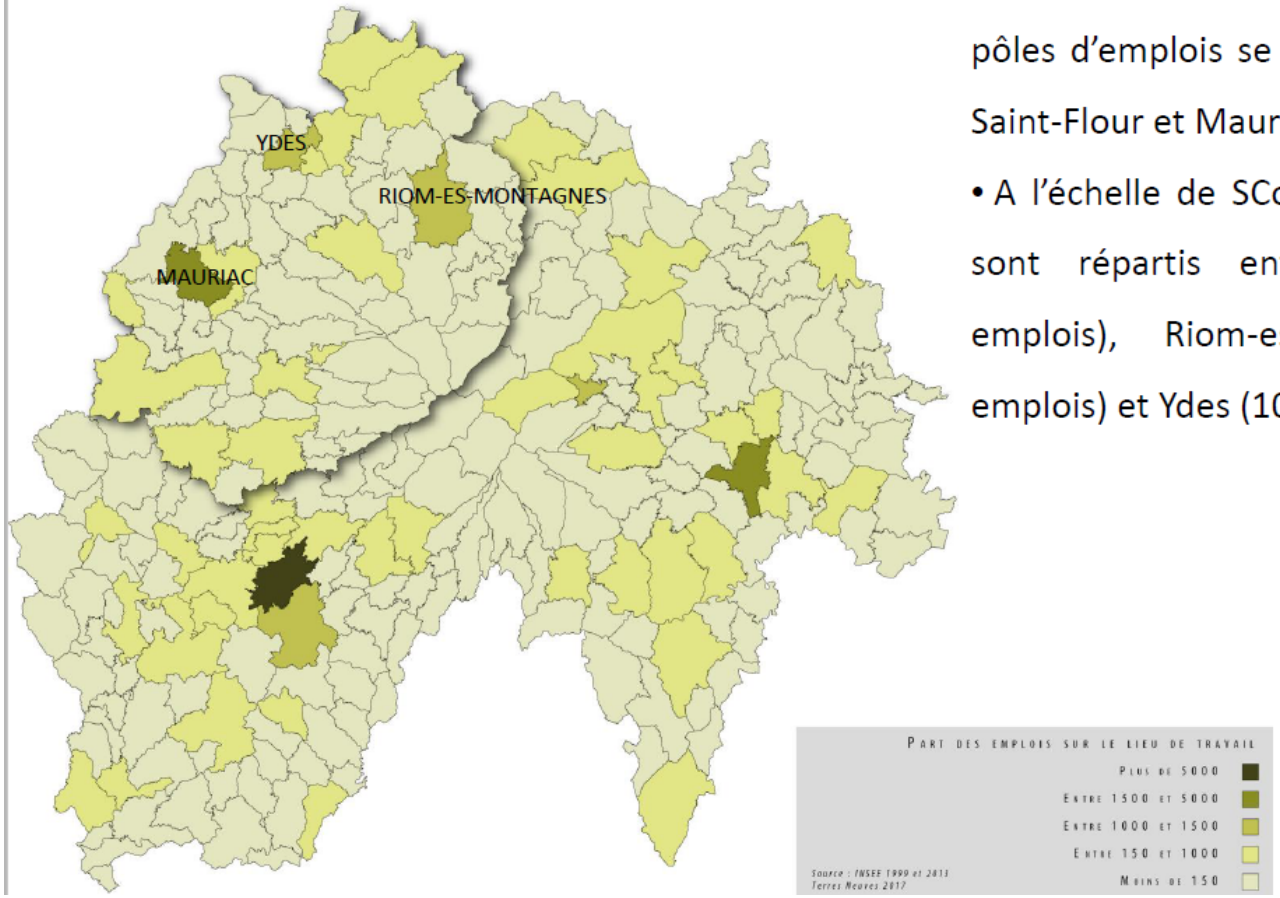


- Ils comprennent les équipements de service public :
  - De santé
  - De formation
  - De protection (gendarmerie, pompiers…)
  - De service de proximité (poste)
- Mauriac compte la moitié des équipements du territoire
- Les communes les moins équipées se situent dans les versants du massif.



Source : atelier projet SCOT-Thématique habitat-population- décembre 2017

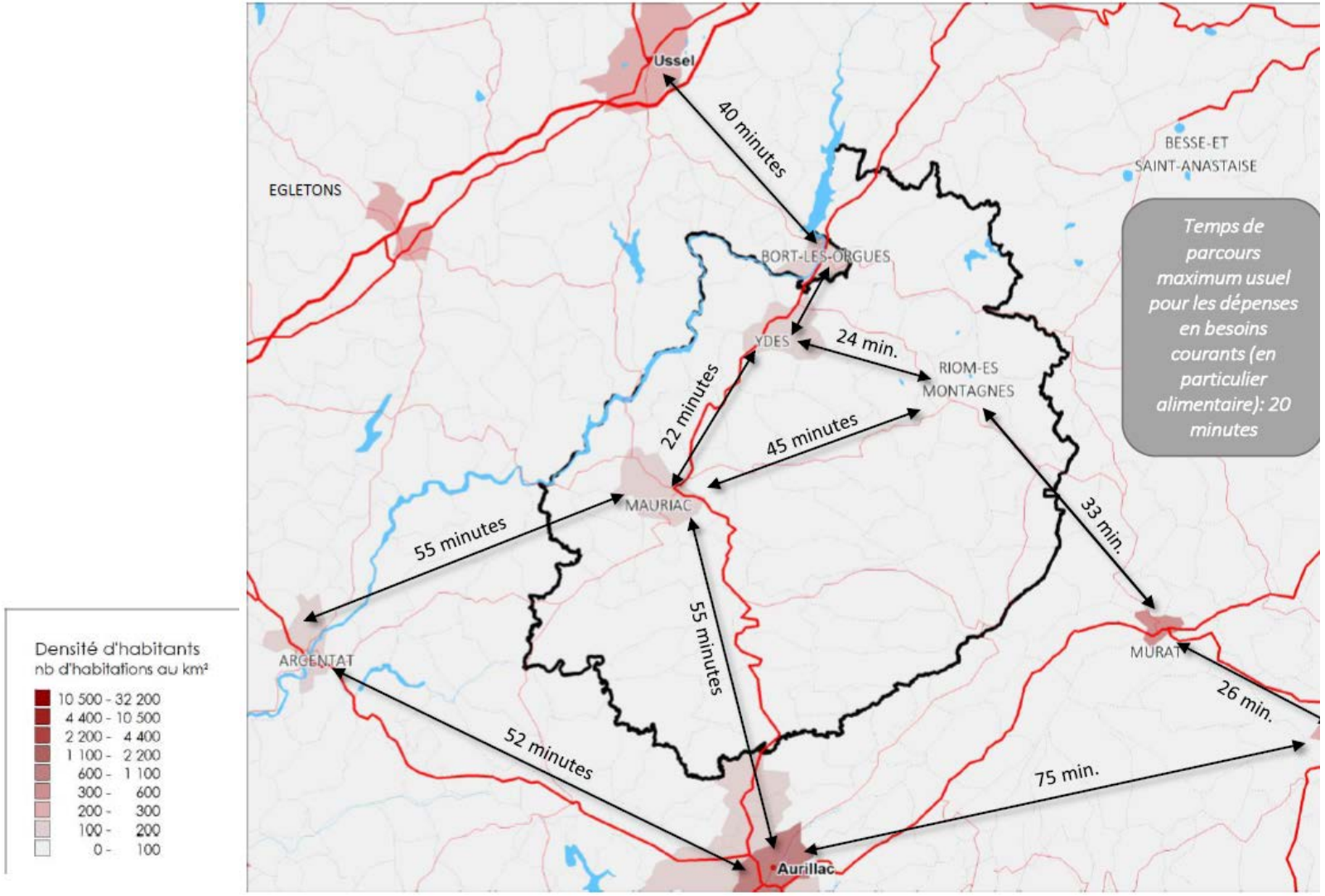
L'emploi au lieu de travail sur le département et le territoire du SCoT



- A l'échelle de du département des pôles d'emplois se détachent à Aurillac, Saint-Flour et Mauriac.
- A l'échelle de SCoT les pôles d'emploi sont répartis entre Mauriac (2268 emplois), Riom-es-Montagnes (1442 emplois) et Ydes (1071)

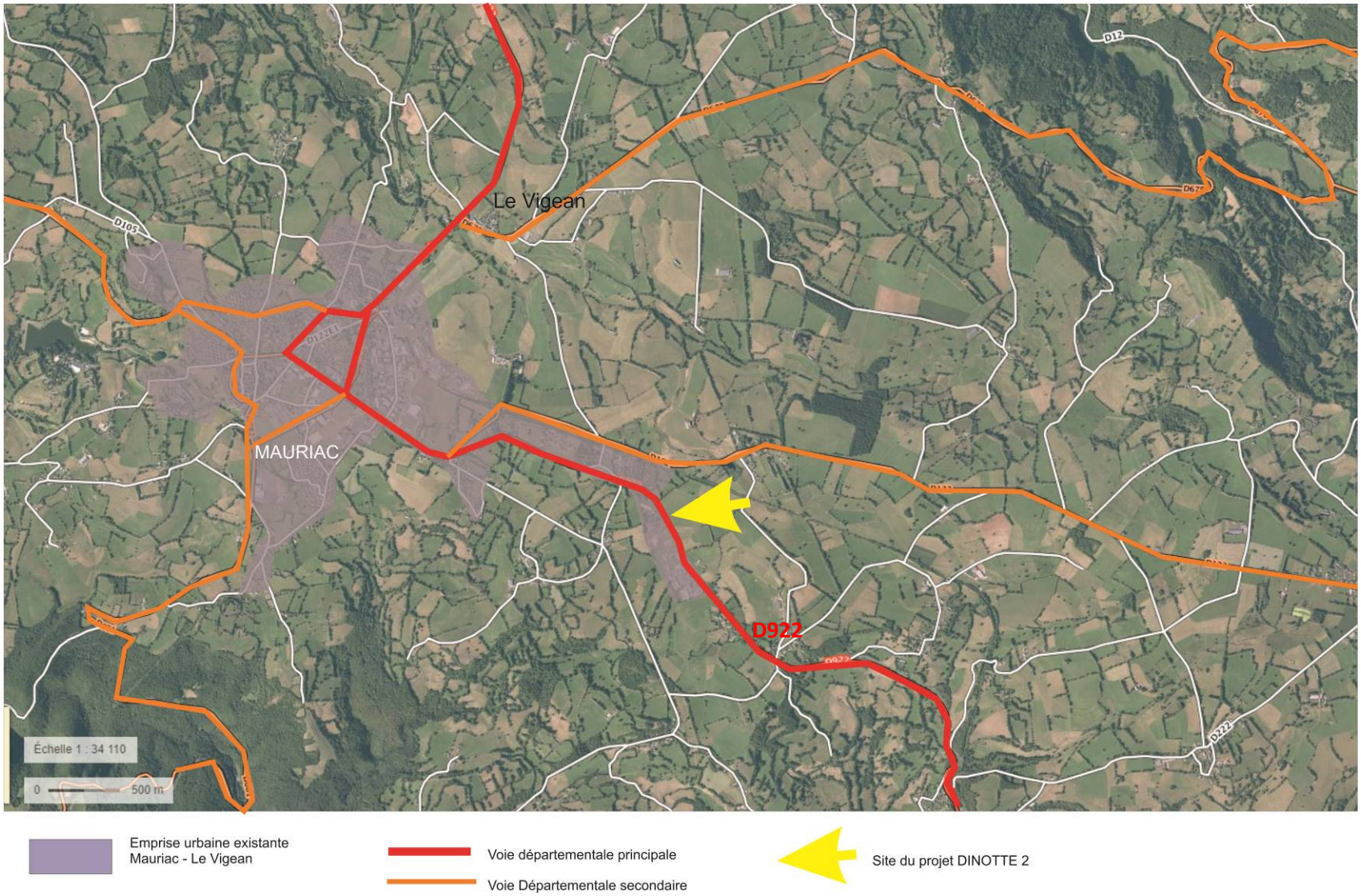
Source : atelier projet SCOT-Thématique habitat-population- décembre 2017

DENSITE ET TEMPS DE PARCOURS, DES FACTEURS INFLUANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE



Source : atelier projet SCOT-Thématique économie décembre 2017

1. Localisation du site : en périphérie proche de l'agglomération de Mauriac



La **localisation de la zone est jugée excellente par ses occupants d'un point de vue économique** :

Elle est située au centre du bassin de vie, dans la zone de chalandise de la plupart des entreprises, ce qui permet de desservir au mieux les clients de l'agglomération de Mauriac.

A noter par ailleurs que par sa grande proximité avec le pôle centre du territoire, la localisation de la Dinotte limite les déplacements motorisés.

La **grande proximité avec les autres entreprises** (clients, fournisseurs) **et les nombreux services aux professionnels** (banques, comptables, services administratifs, téléphonie…) de Mauriac est un atout. Les entreprises « ciblées » par cette extension ne pourraient pas s'implanter dans le centre-ville de Mauriac, du fait des nuisances générées par leurs activités et de leurs besoins en surfaces importantes.

Les réseaux desservant la zone sont du meilleur niveau disponible sur le département, et ce, sans aménagements nouveaux :

Voirie (RD 922), téléphonie – internet (présence de la fibre optique). Toutefois le projet ajoute une accessibilité suffisante (entrée/sortie) sur la RD 922.

Les professionnels de l'actuelle zone de la Dinotte constituent déjà un tissu économique partiel avec des activités qui s'alimentent l'une l'autre : recyclage des déchets, pesage, transport routier, bâtiment, réparation de véhicules, comptabilité…. Le choix de l'extension permet d'alimenter ce système.

La Dinotte ouvre aux entreprises cantaliennes le marché de la Corrèze :

En effet la grande proximité des secteurs de Neuvic, Egletons, Ussel ou Argentat permet un développement hors région, non concurrentiel d'autres zones d'activités cantaliennes. A l'inverse, il permet une attractivité des entreprises exogènes.

A titre d'illustration, la SARL Bontemps de Neuvic a construit sa succursale cantalienne sur la Dinotte. A l'inverse l'entreprise Lacombe a pu se développer en ouvrant une annexe en Corrèze.

Une mutualisation des services aux entreprises est facilitée, alors qu'elle aurait été impossible sur un nouvel emplacement.

Dans le cadre de l'étude d'aménagement, les entreprises de l'actuelle zone de la Dinotte ont été interrogées sur les services qui manquent à leur activité. Un élément principal a été communiqué : le besoin d'un emplacement pour les poids-lourds en attente de chargement – déchargement. Ainsi, le projet d'extension a intégré cette demande en prévoyant un espace poids-lourds. Ce bénéfice aurait évidemment été impossible en choisissant un autre site.

De la même façon, les entreprises déjà implantées envisagent la création d'un service commun de gardiennage des bâtiments, aujourd'hui difficile pour la taille de la zone actuelle (rapport d'échelle).

Enfin la dimension du **confort personnel, avec la présence de services au particulier à proximité** est un critère déterminant dans le choix de l'implantation, il joue en effet sur le confort de vie du responsable de l'entreprise et des salariés.

Par conséquent, il facilite l'embauche de personnel, délicat dans plusieurs métiers de l'artisanat et de l'industrie.

En mutualisant les services sur l'actuelle zone et son extension, comme le stationnement des poids lourds et le gardiennage, le projet répond aux exigences d'économies de terres, notamment agricole et de concentration des agglomérations.

2. Historique du projet : une destination des terrains prévue de longue date

La zone de la Dinotte a été créée en 1997, suite à une demande de l'entreprise de réseaux Lavigne (45 à 50 employés, filiale d'Eiffage), celle-ci était en effet basée dans le centre Mauriac et il lui était nécessaire de trouver un terrain plus adapté aux activités du site.
Le choix du site de la Dinotte, répondant à une exigence de l'entreprise, s'est imposé comme une évidence, au vu de sa localisation à l'entrée de l'agglomération, en bordure de la route d'Aurillac.
Les Elus de la Communauté ont saisi cette opportunité pour créer une zone d'activités destinée aux entreprises de transformation, de prestation professionnelle et d'artisanat.

La première tranche de la zone a consisté en l'aménagement d'un accès sécurisé depuis la RD922, la création de réseaux et la mise à disposition de 6 lots, sur une surface de 3ha, dont le principal était préréservé par Lavigne.

- De 1997 à 1999, les 5 autres lots ont été rapidement cédés. 3 lots ont permis l'installation d'entreprises extérieures : CMBH, garage Roux et EAC Combes.
- Dès 2000, une nouvelle tranche de 10 lots a été décidée pour répondre à la demande.
- En 2002 une extension de cette nouvelle tranche a permis de satisfaire la demande de 2 entreprises désirant des lots de grande surface.

Enfin, le Conseil Départemental a créé un « tourne à gauche » pour accéder à la zone de façon sécurisée, au regard de la fréquentation grandissante.

Aujourd'hui, la zone de la Dinotte offre un visage varié, avec des activités très diverses et en partie complémentaires, offrant un écosystème économique favorable à de nouvelles installations : réparation de véhicules, bâtiment, location de locaux artisanaux, comptabilité, transport, recyclage des déchets, pesée …

<u>Etat de la zone d'activité existante : Dinotte 1</u>

La zone est commercialisée à 100 % depuis juin 2011.
La zone de la Dinotte dont tous les lots sont commercialisés, compte actuellement 14 entreprises, dans divers domaines (artisanat et industrie):

menuiserie bois
recyclage
couverture menuiserie charpente
transport routier
travaux publics
compta et gestion pour les entreprises
location vente matériel agricole
réseaux électriques
Peinture plâtre
Menuiserie fabriquant et installateur alu PVC
Agence Renault
Equipement, restauration collective
Travaux forestiers commerce et transport de bois

Selon la Communauté de commune du Pays de Mauriac, la zone actuelle regroupe 130 à 150 emplois.

3. Situation foncière

Capacité d'accueil des zones d'activités au sein de la communauté de communes du Pays de Mauriac :

Le territoire intercommunal regroupe aujourd'hui les 11 communes du canton de Mauriac : Arches, Auzers, Chalvignac, Drugeac, Jaleyrac, LeVigean, Mauriac, Méallet, Moussages, Salin s, Sourniac rassemblant 6973 habitants. La Communauté de Communes du Pays de Mauriac (CCPM) intervient dans plusieurs domaines (développement économique et touristique, social, culture…) dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées.

Le bassin d'emploi du secteur s'étend sur 1 278 km2 (5 % de la superficie régionale) et regroupe 55 communes, il dépasse donc les frontières intercommunales.

Depuis 6 ans, le Pays de Mauriac ne dispose plus de terrains disponibles pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles et de services professionnels.

119 ha de zones d'activités toutes vocations confondues ont été recensés dans un périmètre de 30 km à vol d'oiseau de la Dinotte, y compris en Corrèze. Sur ces surfaces, il restait en novembre 2017 18,4 ha disponibles, soit un taux d'occupation de 84,5 %.
Par ailleurs, ces 18,4 ha comprennent les zones à vocation commerciale. **La surface disponible dédiée aux activités artisanales, industrielles et de services professionnels n'est aujourd'hui que de 15 ha sur un rayon de 30 km**.

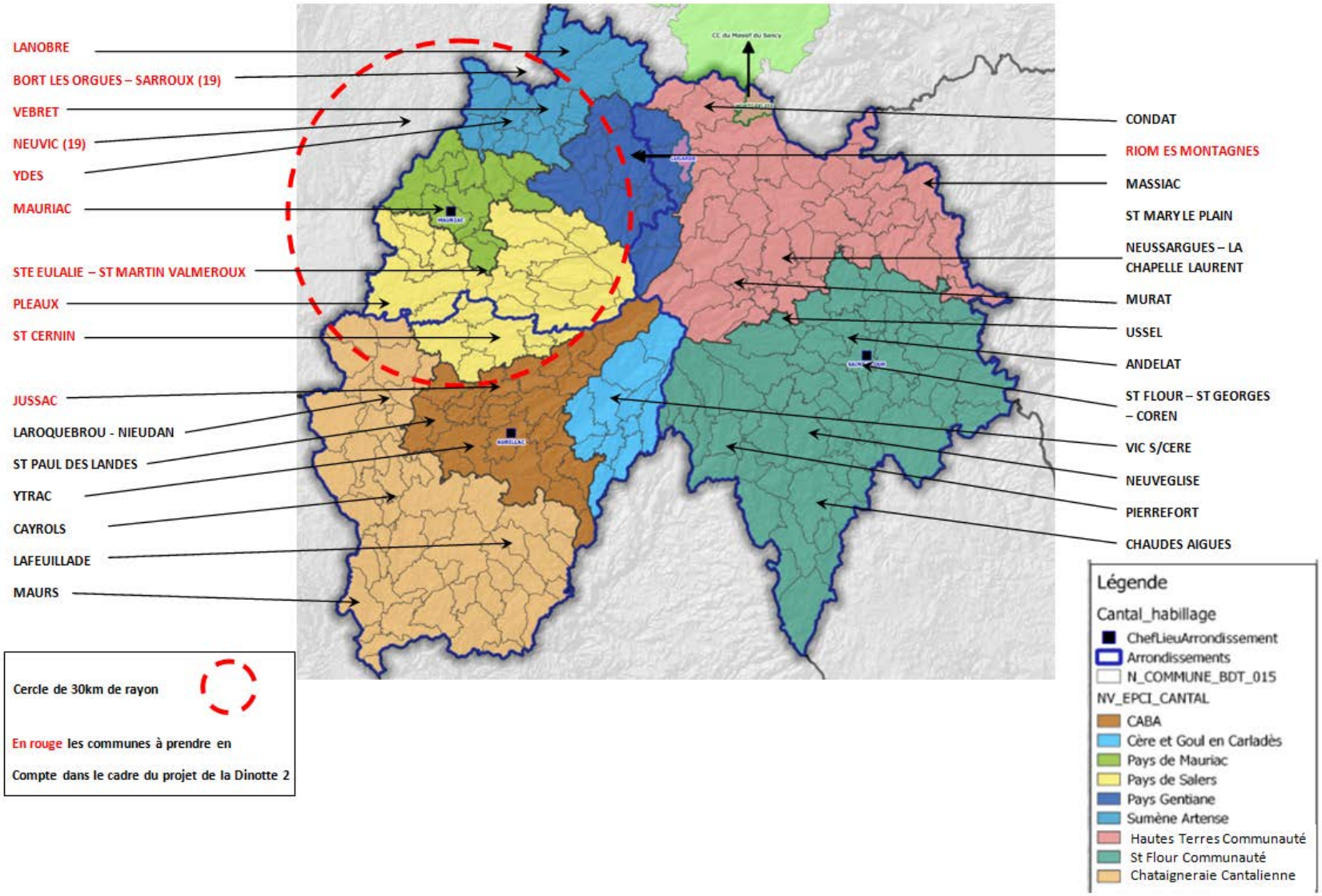
Au sein du périmètre de SCOT du Haut Cantal Dordogne les zones d'activités présentes sont remplies à 88% (voir tableau suivant)**.**

L'offre en foncier disponible pour ces activités est donc désormais tendue, de plus, la proximité de Mauriac (ville centre) suscite l'engouement des chefs d'entreprises en recherche d'un site de développement.

La Communauté de Communes est propriétaire de deux parcelles n° ZD 0090 et 0104 pour une superficie totale de 86 374m².

Parcelle 104 et 90 propriétée de la communauté de communes du Pays de Mauriac

CARTE DES ZONES D'ACTIVITES DU CANTAL



Zoom sur les surfaces disponibles dans le périmètre du SCOT Haut Cantal Dordogne

COMMUNAUTE DE COMMUNES	COMMUNE	NOM DE ZA	SURFACE TOTALE hectares	SURFACE DISPONIBLE hectares	TAUX D'OCCUPATION	DATE ACTUALISATION	OBSERVATIONS
PAYS DE GENTIANE	RIOM ES MONTAGNES	ZA de Saussac	4.5	0	100%	11-2017	complète
		ZI du Sedour	6.5	0	100%		complète
		ZA du Coudert	8.5	0	100%		complète mais réserve foncière de 1.1 ha à l'étude en 2018
PAYS DE MAURIAC	MAURIAC	Av Chauvet / Bd Pasteur	15	0	100%	11-2017	zones d'activités anciennes du centre ville - complètes
	MAURIAC	ZC de Marsalou	2.5	1.9	24%		zone à vocation commerciale et services exclusivement
	LE VIGEAN	ZA de la Dinotte 1	9	0	100%		
	LE VIGEAN	ZA de la Dinotte 2	-	-	-	-	En cours d'étude
PAYS DE SALERS	PLEAUX	ZA communautaire	2.5	0.45	82%	11-2017	
	STE EULALIE ST MARTIN V	ZA des 4 routes de Salers	11	7	36%		
	ST CERNIN	ZA la Courtine	1.7	0	100%		complète
	ST CERNIN	ZA de St Martin Valois	2.2	0	100%		complète
	ST MARTIN VALMEROUX	ZA Les Prades	7	0	100%		complète
SUMENE ARTENSE	YDES	ZA Sud	3	1.3	57%	10-2017	
		ZA Nord	6	0.7	88%		
	LANOBRE	ZC du Péage	2.4	1.45	40%		zone à vocation commerciale et services exclusivement
	VEBRET	ZAC de Larnié ZAC de Verchalles	4	0.7	82%		
TOTAL			81.8	13.55	85%	-	-

L'extension de la zone de la Dinotte rentre dans la stratégie du territoire consistant à développer l'artisanat et de l'industrie.

Cette nouvelle extension, indispensable à la modernisation et à l'implantation d'activités sur le Pays de Mauriac, a été anticipée de longue date.

En effet, les démarches d'acquisition foncière des terrains du présent projet ont débuté en 2000 :

- un premier terrain de 2,64 ha, situé en face de l'actuelle zone (parcelle Le Vigean ZD 90) a été acquis dès 2000 auprès de son propriétaire-exploitant ;
- un second terrain de 6,00 ha a fait l'objet d'une très longue négociation avec ses nombreux interlocuteurs (5 propriétaires indivis et un fermier). Cette démarche a enfin pu trouver une issue en 2011 avec l'acquisition du terrain, la rupture de bail et l'indemnisation du fermier.

L'intérêt du projet d'extension de la Dinotte a été reconnu par le Conseil Départemental, qui a participé au financement de l'acquisition des terrains et par le Conseil Régional, qui a classé ce projet au niveau 2 (intérêt départemental) dans son schéma régional des zones d'activités. Le choix de l'extension de la zone actuelle, plutôt que la création ex nihilo d'une nouvelle zone répond à de nombreuses préoccupations.

A noter que chaque exploitant a été indemnisé au moment des acquisitions. A ce titre, leur occupation est contractuellement précaire et révocable à tout moment, le phasage de la zone pourra permettre de continuer l'occupation agricole sur la partie à aménager en phase 2.

Soucieuse de préserver des terrains entretenus en entrée de ville, la Communauté de communes a autorisé les anciens exploitants à y faire perdurer leur activité sur les parties du site non encore aménagées.

Un projet global étalé dans le temps

La surface de l'ensemble du projet est relativement importante (8,6 ha), quoiqu'assez modeste au regard de dernières zones d'activités autorisées et aidées financièrement sur le bassin de vie, son aménagement fera l'objet d'un phasage (zone 1AUY et 2AUY).

Etant donné l'expérience acquise avec l'actuelle zone, il est prévu que **l'ensemble des aménagements soient réalisés dans une période de 10 à 20 ans**.

Une démarche qui s'inscrit dans un projet de territoire, à l'échelle du SCOT du Haut Cantal Dordogne

Les premiers ateliers de travail autour du SCOT font ressortir la fragilité de l'équilibre économique local, cette fragilité concerne principalement les commerces de centre bourg qui sont aujourd'hui plus sensibles au développement de zones d'activités commerciales périphériques. Il ressort également le besoin de permettre le développement de l'artisanat et de « l'industrie » au niveau local. La zone d'activités de la Dinotte 1 n'a pas de vocation commerciale (hors commerce de gros directement lié au BTP, à l'industrie…), son extension conservera la même vocation industrielle et artisanale. Ainsi, le site ne pourra pas devenir une zone d'activités commerciales. L'ouverture de parcelles destinées aux artisans et industries permettra également de stopper le phénomène de mitage des terres agricoles par les entreprises isolées *(phénomène développé lors des 20 dernières années notamment par de petits artisans, ex : menuisiers, maçons…).*

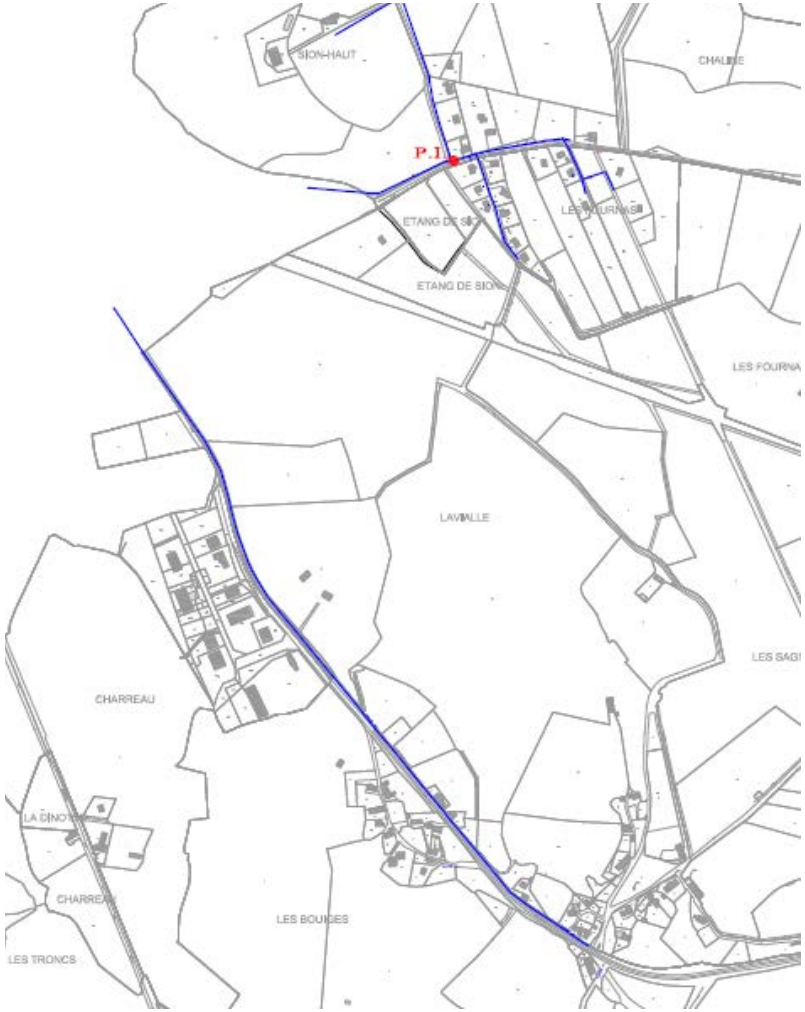
4. Situation des réseaux

- Le site bénéficie des réseaux d'électricité et numériques.
- Le site est desservi par le **réseau d'eau potable.**
- L'actuelle zone de la Dinotte 1 et le site, ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif. Tout comme sur l'actuelle ZA, les futures constructions disposeront d'un dispositif individuel d'assainissement autonome dimensionné en fonction de la nature et de la quantité des effluents produits.
- Le développement de la zone pourra permettre d'améliorer les dessertes en réseaux notamment en réseau télécom.

L'aménagement de la ZA de la Dinotte 2 nécessite le raccordement aux réseaux existants, l'enfouissement de certains d'entre eux, voire leur création.

L'aménagement de la ZA de la Dinotte 2 sera réalisé sous forme de Permis d'Aménager (porté par la CCPM).

Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Pays de Mauriac aura en charge la mise en place des équipements publics (voirie interne, aménagement de la RD 922, éclairage, …), des aménagements paysagers, des aménagements hydrauliques et la viabilisation des parcelles.



Extrait du plan d'AEP du Vigean : Zoom sur la zone de la Dinotte
En bleu : réseau AEP

5. Occupation du sol

L'activité agricole

L'occupation actuelle des sols est liée à la nature de ces derniers et se caractérise par un paysage agricole où apparaissent des prairies de fauches, des pâturages.

Les parcelles agricoles situées à l'arrière du site d'étude, sont desservies par un chemin agricole depuis le hameau des Fournas et ne seront donc pas enclavées par l'urbanisation du site.

L'ancienne exploitation agricole « Les monitas » située au Sud du site n'est pas pérenne et ne sera pas impactée par le développement de la zone.

<u>Type d'exploitation :</u>

- ancien élevage bovin – en retraite

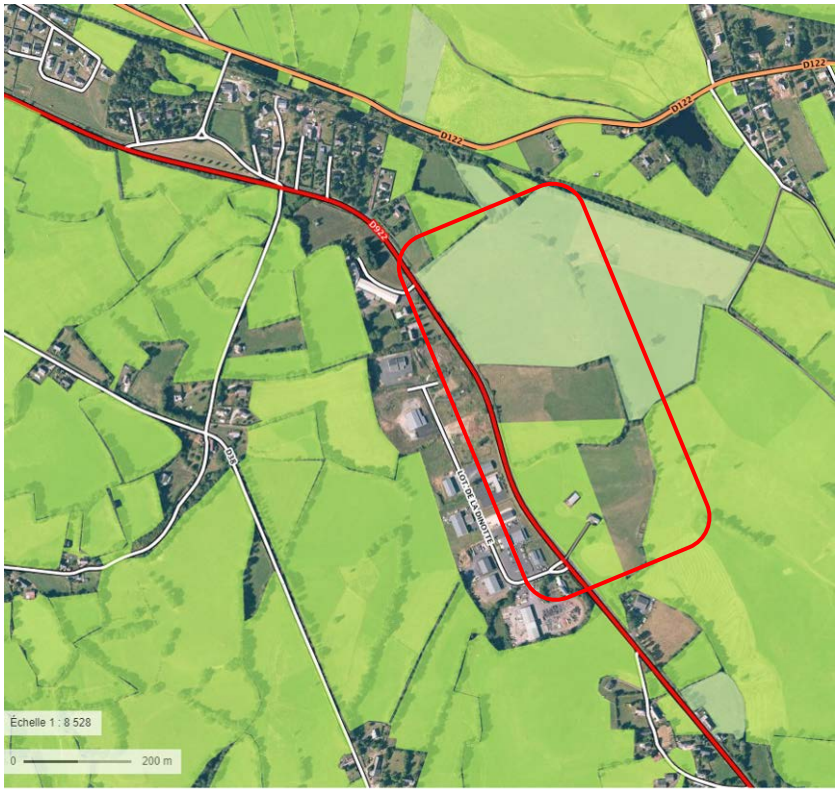
<u>Bâtiments à proximité du site :</u>

- un abri pour animaux, occasionnel de type hangar : l'enquête agricole menée par la chambre d'agriculture en 2015 signalait la volonté des propriétaires de faire évoluer ce bâtiments vers une autre destination qu'agricole.

<u>Superficie de l'exploitation :</u>

-4.5 ha en totalité sur le site (parcelle déjà racheté par la CdC à l'exploitant, aujourd'hui confiées pour l'entretien avant réalisation du projet).

L'aménagement du secteur de « Dinotte 2 » induit la consommation directe et permanente d'environ 8,6 ha de parcelles agricoles (pâturages), soit 0,3% de la SAU totale de la commune de Le Vigean et 0.06% de la SAU du territoire intercommunal. A noter que chaque exploitant a été indémnisé au moment de l'acquisition. Leur occupation est acutellement à titre précaire. L'extension envisagée ne met pas en péril l'exploitation agricole qui souhaite arrêter son activité *(cf : diagnostic de la Chambre d'Agriculture-2010).*



Relevé PAC du RPG 2014

Les parcelles aujourd'hui encore « exploitées » le sont pour garantir l'entretien du site mais appartiennent à la collectivité.

6. Les éléments liés à l'environnement :

Le site n'est pas situé sur un corridor écologique majeur, il est en dehors de la trame verte et bleue.

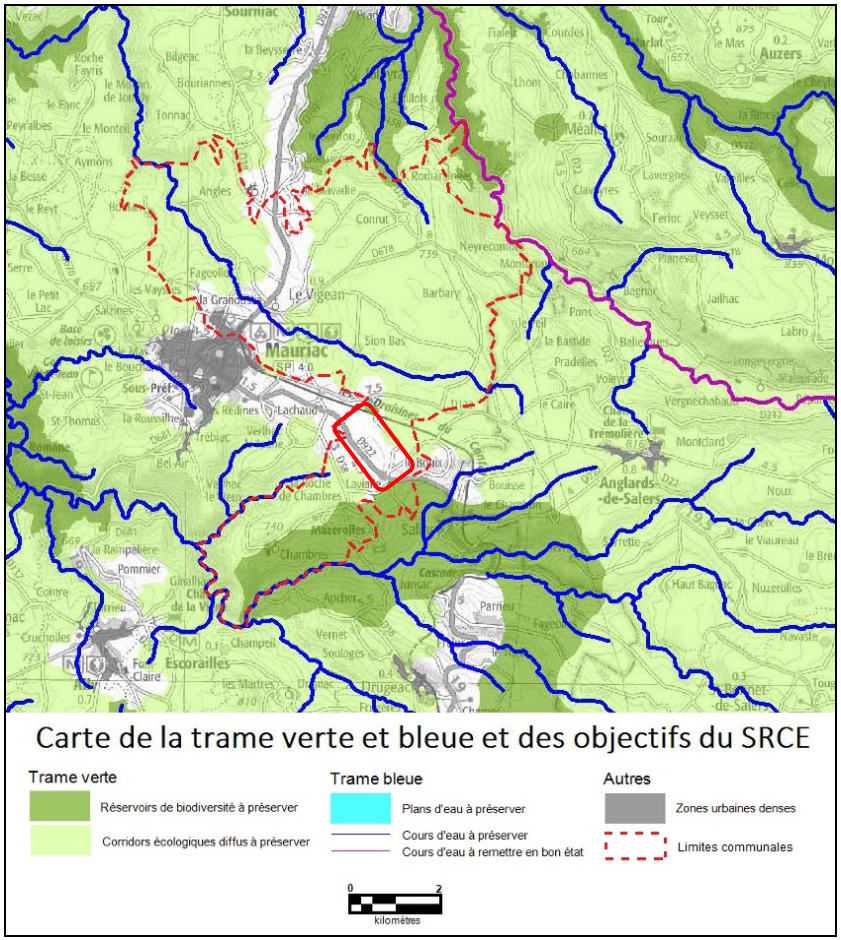
Actuellement le site est occupé par des prairies à la flore commune : Dactyle aggloméré, Marguerite, Oseille des prés, Achillée millefeuille, Plantain lancéolé, Petite oseille...

Le sol est par endroits truffé de galeries (probablement de campagnols).

Les haies bocagères et les arbres (essentiellement des chênes) situés en bordure présentent un intérêt écologique et paysager, ils sont protégés par le futur PLU.

Chênes en limite est de la future zone, dégâts de campagnols sur le pré

Vue sur la bordure nord du site



On trouve sur le site d'étude divers types de groupements végétaux :

- Des milieux de prairies de fauche, dominants et en bon état de conservation en majorité, en partie pâturés et localement dégradés par rudéralisation.

- Des milieux arborés, les haies du pourtour du site sont constituées d'arbres de haut jet, épaisses (plusieurs mètres) et localement présentant en sous bassement ou en limite des murets de pierre sèche assez bien conservés. Au cœur du site ou en bord de la RD122 les linéaires de haies sont plus fragmentaires et constitués de formation basses (<2m), ces linéaires étant résiduels d'un ancien remembrement qui a créé les grandes parcelles actuelles.

- Des milieux rudéralisés sont présents sur de très petites surfaces

Source : étude environnementale du permis d'aménager de la zone de la dinotte 2

7. Risques naturels

Aucun risque majeur n'est recensé par le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de 2003.

Le DDRM recense 2 aléas d'intensité très faible :

- aléa « feu de forêt » : aléa d'intensité négligeable (niveau 1 sur 5)
- aléa « transport de matières dangereuses » : aléa d'intensité très faible (niveau 2 sur 5). Il concerne la RD 922.

Catastrophes naturelles

La commune a connu les arrêtés de catastrophes naturelles suivants :

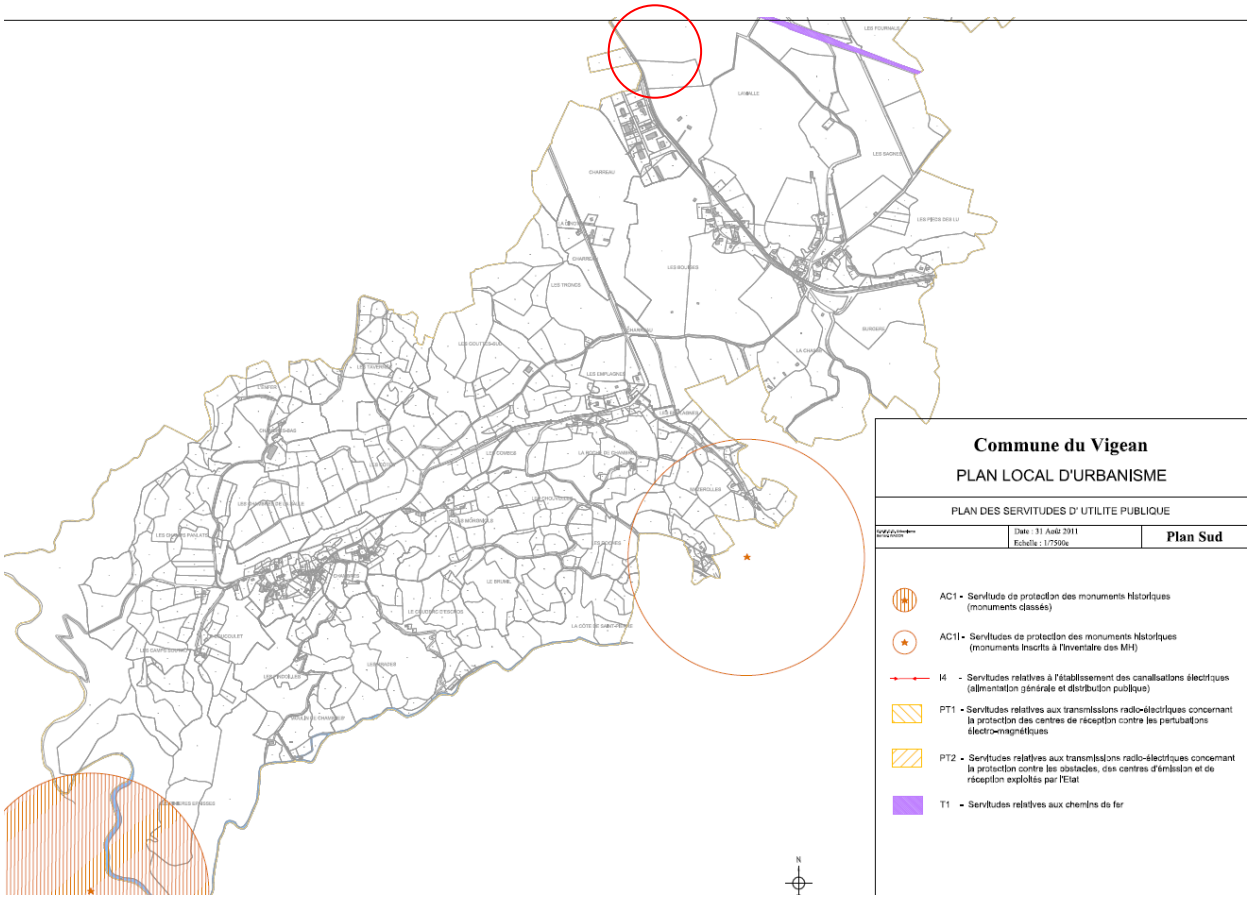
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	14/06/2007	14/06/2007	18/10/2007	25/10/2007

Inventaire des anciens sites industriels

L'inventaire des anciens sites industriels 2003 (source BRGM, BASIAS 2003) a recensé 4 anciens sites potentiellement pollués :

Raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
	Station service VIDAL	122 rue de la Gare de Mauriac	Activité terminée
Sté SUMALO	Station service au supermarché BRAVO	Les Planques	Activité terminée
	Ancienne station service AVIA	Route de Clermont-Ferrand	Activité terminée
	Dépôt ROUGIER		Activité terminée

8. Rappel du cadre règlementaire (servitudes impactant le site, zonage actuel…)



Extrait de la carte des servitudes d'utilité publiques du PLU

Le site était situé en zone UYa à l'ancien POS et désormais en 1AUY et 2AUY au projet de PLU (zonage destiné à l'accueil d'activités économiques avec OAP).

La zone d'étude n'est à ce jour couverte par aucune servitude d'utilité publique et ne se localise dans aucun périmètre de protection ou d'inventaire environnemental (Sites classés, inscrits, Natura 2000, ZNIEFF, etc…).

II- CONTINUITE / DISCONTINUITE

Un projet à l'échelle intercommunale

La Communauté de Communes du Pays de MAURIAC projette la création d'une extension de la ZA de la Dinotte qui ne possède actuellement plus aucune parcelle de disponible. Cet emplacement se situe le long de la RD 922 qui est l'axe d'Aurillac - Mauriac - Bort-les-Orgues, implanté à l'entrée Sud de l'agglomération de Mauriac.

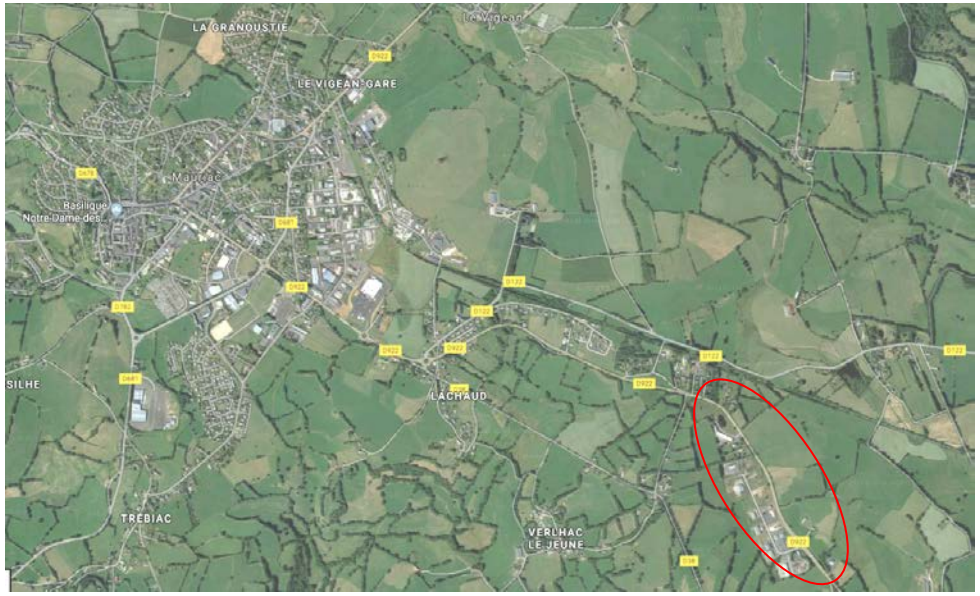
Les dernières années ont été marquées par un développement important de la communauté de communes du Pays de Mauriac et notamment de ses zones d'activités.

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Dinotte a pour objectif de répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'espaces dédiés à l'activité économique artisanale et industrielle.

Le choix de ce site est directement lié à sa situation privilégiée : proximité immédiate de Mauriac, présence des réseaux, possibilités de mutualiser les équipements …, de plus la configuration du site donne les moyens de réduire les impacts paysagers d'un tel équipement économique.

Le site est bordé à l'Ouest par la départementale RD 922 et limité au Nord-Ouest par une ligne végétale arborée refermant le paysage dans cette direction. Les autres limites sont marquées par des haies bocagères ou par des clôtures agricoles délimitant le périmètre cadastral. Au nord, le groupement de parcelles agricoles est cerné par la voie ferrée désaffectée.

Un site en interaction avec les dynamiques urbaine : une discontinuité relative



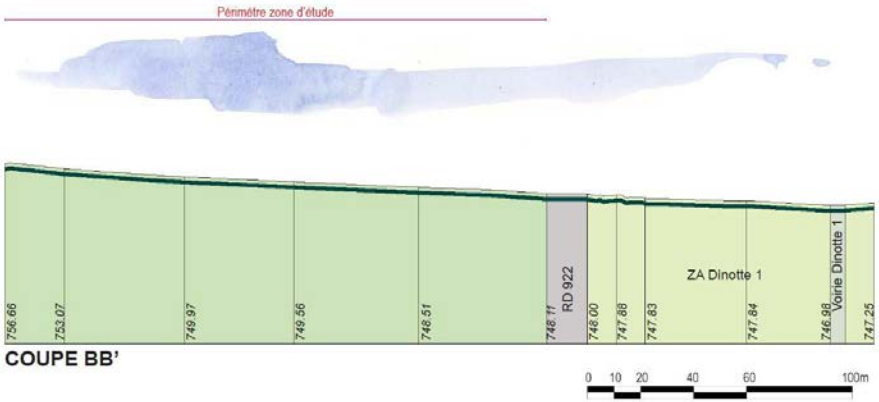
Le site de la zone d'activité de la Dinotte 2 est située en face la zone d'activité artisanale de la Dinotte 1, dans le prolongement de l'urbanisation pavillonnaire *(au tissu discontinu)* fait le lien entre la partie urbanisée de la commune de Mauriac et la zone la Dinotte déjà aménagée, aujourd'hui complète, de la commune du Vigean.

La configuration spatiale du site est plus proche des dynamiques urbaines de la commune de Mauriac (ville centre) que de celles de la commune du Vigean. Dans une approche intercommunale, ce site d'activités économiques est aujourd'hui un point stratégique du développement de l'économie locale.

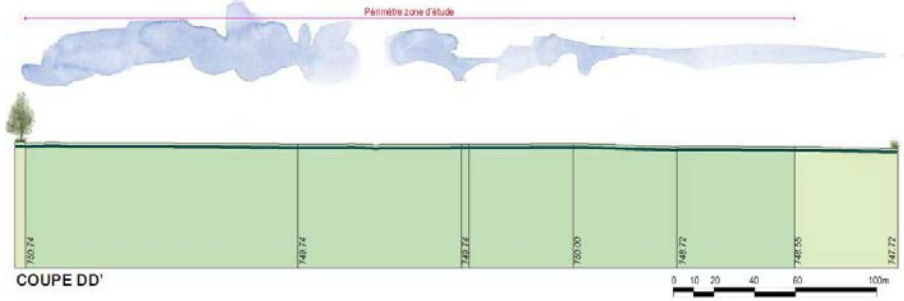
III-PERCEPTION VISUELLE DU SITE – ANALYSE DES PAYSAGES

Vue vers les massifs du Cantal

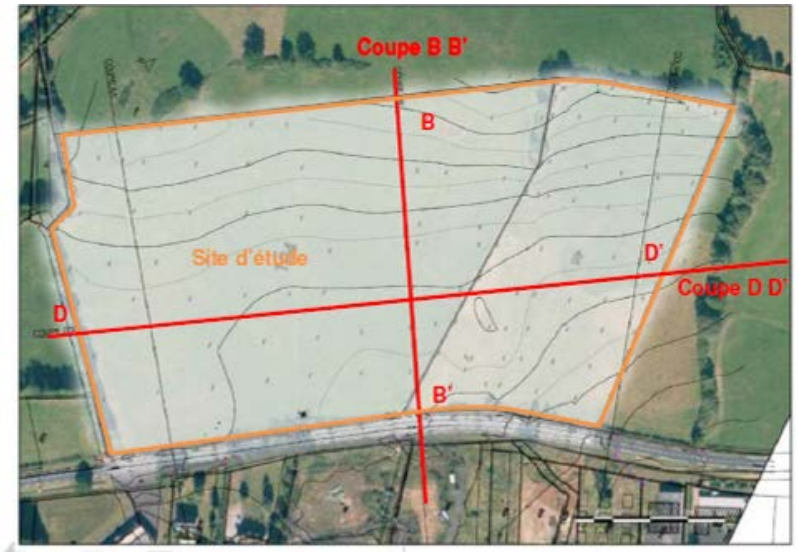
1. Analyse de la topographie



Coupe topographique B B' au droit de la zone d'étude



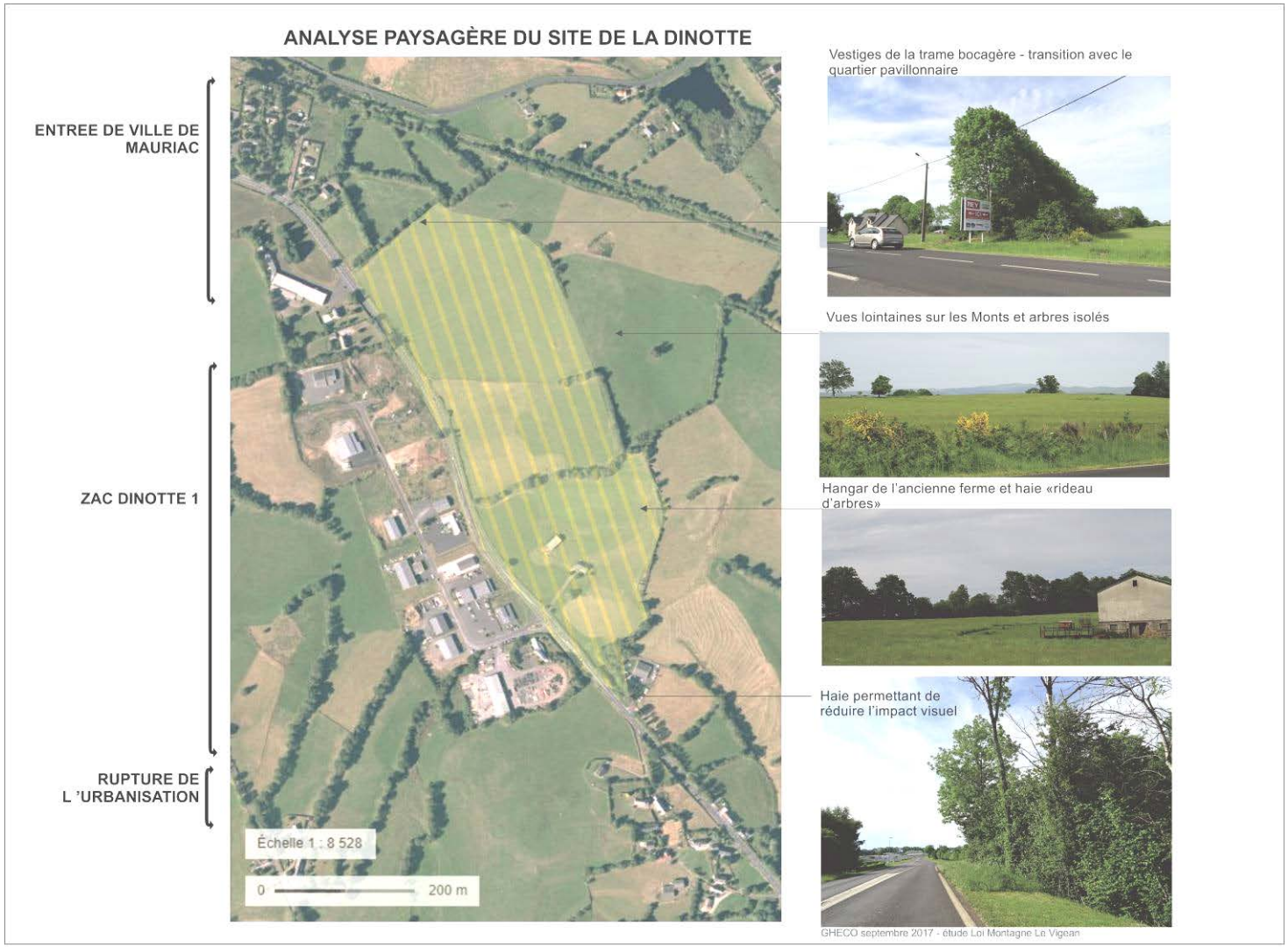
Coupe topographique D D' au droit de la zone d'étude



Le Nord-Est du site d'étude défini le point haut de ce plateau. La pente générale du terrain tend vers l'Ouest et le Sud, plaçant la route départementale en position dominée par ce terrain. Il est donc très perceptible que l'impact visuel des constructions devra être minimisé.
La pente régulière et douce du terrain, laisse apparaître des zones plus planes pouvant accueillir l'implantation des structures principales.

Source : notice explicative du projet de ZA Dinotte 2 , cabinet CROS

2. Analyse paysagère



Un paysage ouvert

Le site d'étude se caractérise par l'association de deux grandes parcelles de pâturages délimitées physiquement et parfois uniquement visuellement, par des vestiges de murets de pierres sèches accompagnés d'alignements d'arbres et de haies champêtres. Ces lignes végétales marquent les délimitations cadastrales mais également les ruptures de pente du terrain.

Un bocage timide

Caractéristique de la planèze de Mauriac, les murets de pierres sèches, accompagnés d'arbres et de haies bocagères, structurent le paysage mais sont ici plus que partiellement lisibles.

Le site d'étude est en partie « encadré » par ces lignes végétales reprenant les limites cadastrales ou les bordures de chemin. Des frênes et des chênes isolés ponctuent ces parcelles en point haut. Ces lignes végétales sont à préserver et à renforcer (repérage des haies protégées au PLU). Elles cadrent le paysage, protègent des vents du Nord et atténuent les vues sur les constructions visibles depuis l'extérieur.

Une perception extérieure sensible mais limitée :

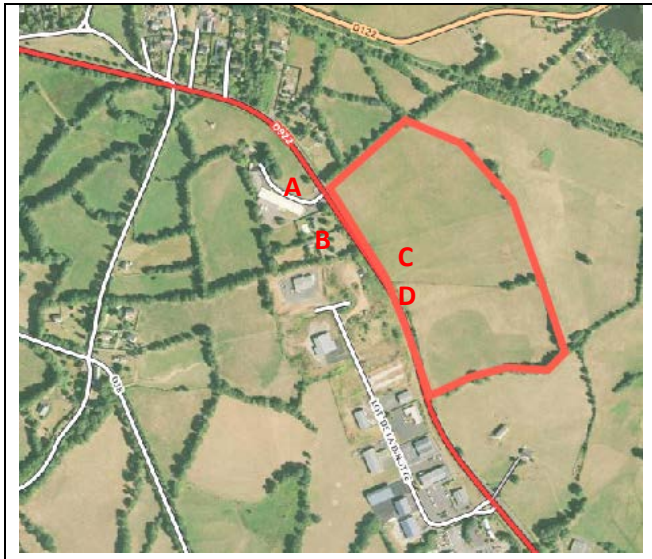
De loin, le site est visible depuis les hauteurs du hameau de Lavialle (au Sud de la zone) d'ici les bâtiments de la Dinotte 1 sont visibles notamment du fait de leurs couleurs claires.

Côté Nord, la voie ferrée désaffectée, en position de remblai boisé, coupe toute vue vers le site.

Par contre, plus proche, au Sud et Sud-Ouest, les vues sont nombreuses depuis la RD 922. En venant de Mauriac, la haie bocagère arborée marque la limite physique et visuelle entre le quartier d'habitat et le site. Passé cette haie, le paysage s'ouvre sur les pâturages on aperçoit partiellement les Monts du Cantal au loin lorsque le temps est clair. Depuis Aurillac, c'est à partir du hameau de Lavialle que la Dinotte 1, ainsi que le site d'étude, sont perceptibles au travers des différentes lignes bocagères, plus loin le site n'est pas visible.

A. Analyse du paysage : zone de la Dinotte.

Etat des lieux par séquence « De Marsalou à la Dinotte »



A

B

C

D

E

E

F

G

H

Etat des lieux par séquence «De la Dinotte à Marsalou »

A

B

C

D

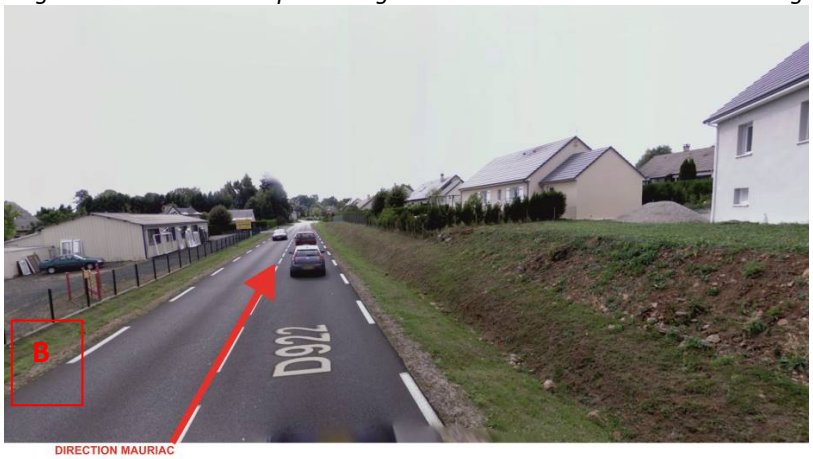
E

F

G

H

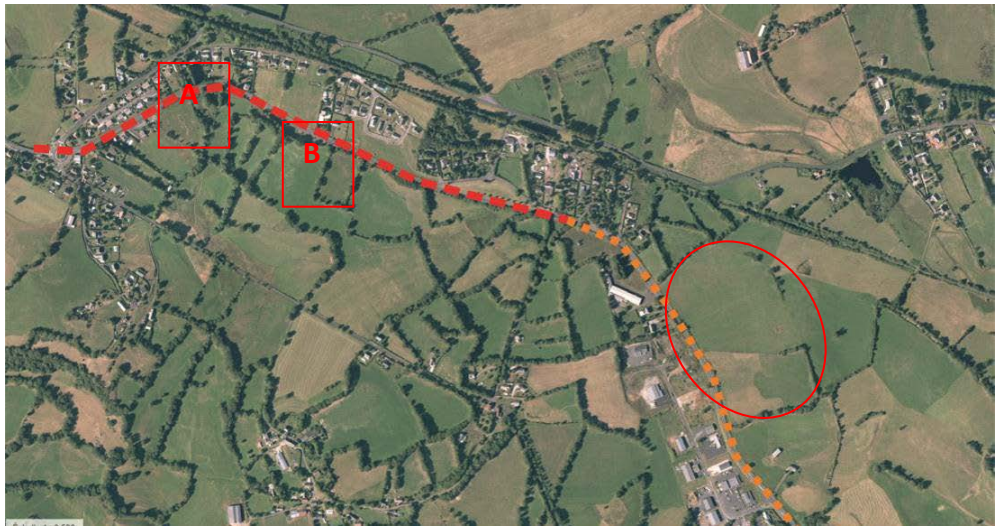
1ère séquence d'analyse : De la zone commerciale de Marsalou (perception paysagère en quittant Mauriac)

Photographies du site	Vue aérienne
	L'image satellite ne montre pas l'intégralité de la zone actuellement aménagée. 

La zone d'activités commerciales de Marsalou située à l'entrée Sud-Est de Mauriac s'est développée récemment (exclusivement commerciale). Plusieurs entreprises sont en cours d'installation sur la zone.

Cette séquence se compose à la fois d'une première partie « commerciale » puis du début d'un quartier « mixte » à l'implantation en surplomb de la voie créant un quartier d'habitat pavillonnaire récent.

2ème séquence : Sortie de Mauriac « un tissu urbain pavillonnaire »

Photographies du site	Vue aérienne
	

La première partie A de cette séquence est caractérisée par l'implantation du tissu urbain pavillonnaire le long de la voie (des deux côtés).

La deuxième B partie est caractérisée par une implantation de l'habitat uniquement au Nord de la route départementale tandis que du côté Sud, l'espace agricole dédié à l'élevage a conservé sa trame bocagère dont les haies et murets en pierres sèches épousent la légère pente qui s'écoule du Nord ou Sud.

Le bâti est en retrait de la voie.

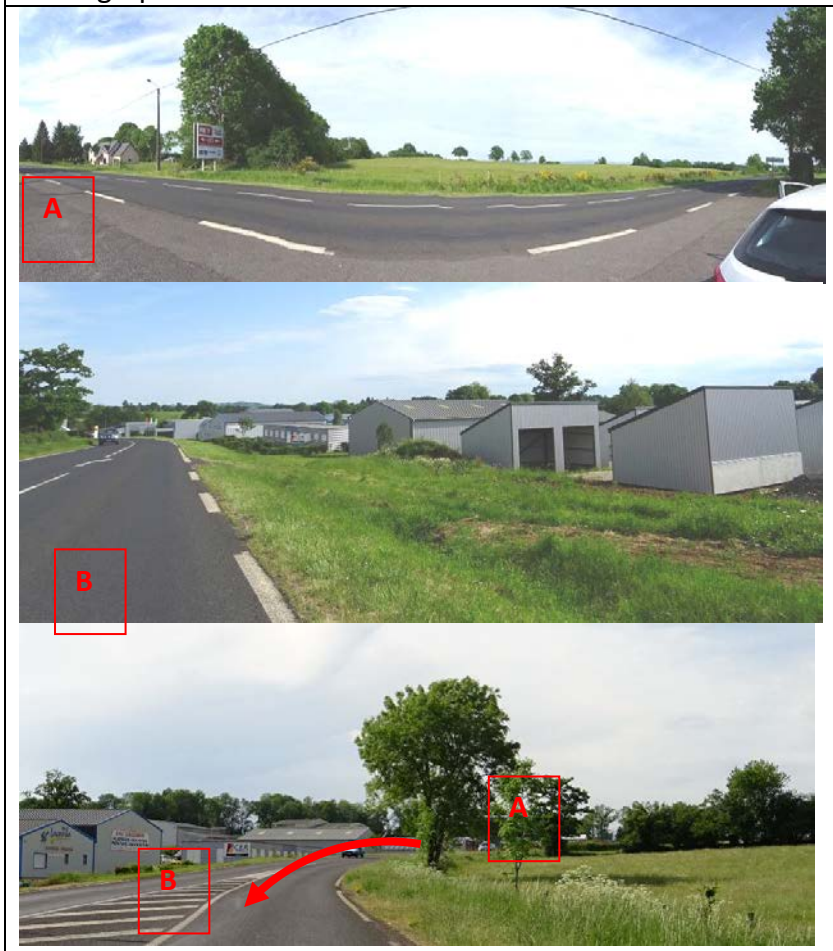
Les jardins ou des reliquats d'espaces agricoles servent de « zone tampon » entre la voie et les habitations.

3ème séquence : La sortie de Mauriac à l'entrée de la Dinotte

Photographies du site	Vue aérienne

Cette séquence correspond à l'interface « l'espace de transition » entre le quartier pavillonnaire et la zone d'activités de la Dinotte 1.
A Le magasin de meubles marque le début de l'urbanisation du côté Sud de la R922 tandis que du côté Nord l'urbanisation s'arrête avec les derniers pavillons **B.**
Entre les pavillons et le site, le réseau de haies fait office de bande tampon naturelle/de transition entre l'espace urbanisé et l'ancien espace agricole.
Ce rideau végétal permet de dissimuler les habitations existantes depuis la zone de la Dinotte 1.

4ème séquence : la zone d'activité de la Dinotte 1 et le site du projet (circuit ouest-est)

Photographies du site	Vue aérienne
	

Arrivée sur le site à projet

Depuis Mauriac la sortie de ville est déjà marquée par le développement de la zone d'activités de la Dinotte 1 (en contrebas de la voie).

En venant du Sud vers Mauriac les vues se portent plus directement vers le site à projet.

Les éléments de transition entre les différents usages du site.

- réseaux de haies,
- arbres isolés

Constituent la trame végétale importante pour l'insertion paysaère de la future zone d'activité

B. Simulations

Etat actuel

- présence de haies partielles en bordure du site

- en interface avec le quartier d'habitat, présence d'une haie de haute tige (en fond) qu'il faudra conserver pour garantir la qualité du cadre de vie

- sur la zone de la Dinotte 1 présence d'un talus non traité qu'il serait opportun de végétaliser, perception directe sur les bâtiments d'activité.

En sortant de l'agglomération de Mauriac : des points d'appel vers les éléments structurants (trame végétale, haies, arbres)

	Etat projeté qualitatif *- création d'un aménagement paysager en avant de la zone, le long de la RD* *- plantation d'un rideau d'arbres à l'entrée de la zone pour masquer les bâtiments, végétalisation de l'espace de recul imposé par rapport à la RD.* *- conservation des trames végétales existantes* *- aucune clôture en avant des bâtiments, ni d'aire de stockage ou de stationnement (le tout étant à réaliser à l'arrière du bâti)* *- bâti de faible hauteur tenant compte des mouvements naturels du terrain. Implantation du bâti à l'alignement de la bande d'espace vert pour éviter le stationnement et le stockage à l'avant des bâtiments.* ***Enseignes - signalétique :*** *Les enseignes seront limitées à une enseigne sur muret d'entrée au lot et à une enseigne sur les façades principales du bâtiment, par établissement. Les enseignes seront adossées au bâtiment, ou au muret d'entrée et ne devront pas en dépasser les hauteurs. (source : projet de permis d'aménager)* ***Amélioration de l'existant :*** *- végétalisation du talus existant sur la zone de la Dinotte 1 afin d'avoir une réflexion d'ensemble cohérente et harmonieuse.*
	Etat projeté non qualitatif *- clôtures multiples entre la voie et les espaces de stockages situés le long de la voie,* *- stationnement le long de la voie,* *- bâti : implantation anarchique et usage de matériaux multiples et usage de couleurs vives (ex : bleu ciel), manque d'alignement.* *- recherche d'un l'effet vitrine « contre-productif »,*

IV- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. Le projet : présentation des objectifs

Développement « volet économique » : état des lieux

La situation foncière actuelle est désormais tendue, elle ne permet pas, même à moyen terme, de couvrir les évolutions habituelles de création et d'extension d'entreprises et encore moins d'anticiper les perspectives positives de croissance internationale et nationale.

Afin de répondre aux demandes des entreprises en recherche d'un emplacement, la Communauté de Communes du Pays de Mauriac souhaite étendre la zone d'activité de la Dinotte déjà implantée en sortie d'agglomération de Mauriac, sur la commune du Vigean. Les récentes évolutions législatives du code de l'urbanisme vont dans le sens d'une rationalisation des espaces consommés à usage d'habitat mais aussi d'activités économiques et d'équipements. Ainsi, l'implantation d'artisans et d'industries, de manière isolée n'est plus souhaitable (le projet de PLU du Vigean va dans ce sens), cela demande donc, en contrepartie, d'être en mesure de proposer un site d'accueil pour ces nouvelles entreprises ainsi que pour celles déjà existantes ayant besoin de s'étendre.

Le projet d'extension de la zone de la Dinotte 2 :

La zone d'activités de la Dinotte 2, d'une superficie de 8,6 ha (5ha en zone 1AUY et 3Ha5 en 2AUY) , sera située à proximité de la ZA de la Dinotte 1 et accessible par la RD 922. La Surface de plancher sera de l'ordre de 35 000 m². Le foncier appartient à la communauté de communes du Pays de Mauriac. Sa maitrise du foncier permet le développement de l'urbanisation par phasage, au fur et à mesure des besoins d'installations. La Communauté de Communes souhaite favoriser les activités artisanales, commerciales liées à l'activité artisanale et ouvert aux professionnels, industrielles, ne concurrençant pas les activités de la zone de Marsalhou.

Le projet comprend :

- un accès unique depuis la RD 922 (conformément aux prescriptions du Conseil Départemental),
- une zone tampon et de valorisation entre la RD 922 et la zone commercialisable. Cet espace permettra d'intégrer le bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales ainsi que les cheminements et la création de percées visuelles,
- une valorisation de l'effet vitrine, par un filtre végétal et un traitement soigné des façades,
- une voirie principale, composée d'un trottoir (1,50 m minimum), de lignes arborées, d'une voie de circulation de 7 m de largeur et d'accotements enherbés,
- des voiries secondaires, moins larges, accompagnées d'un accotement stabilisé permettant les cheminements et/ou stationnements,
- des zones tampon, non constructibles, préservant la haie bocagère arborée en limite Nord et assurant les interfaces,
- des espaces de co-voiturage et de stationnements Poids Lourds (à l'arrière).

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

1. Un accès unique sécurisé,

2. Préserver une zone tampon entre la Route Départementale et les futurs bâtis pour ne pas créer de déséquilibre visuel depuis la RD 922,

3. Limiter les terrassements des voiries et les terrassements au cas par cas. Favoriser une implantation au plus proche du terrain naturel en reprenant des lignes courbes,

4. Un système de voiries, simple et rentable, limitant les impasses et permettant de poursuivre le développement urbain,

5. Soigner les vues depuis la RD 922 avec une architecture de façade harmonieuse,

6. Reconstituer la trame arborée caractéristique des planèzes de Mauriac et structurant les paysages,

7. Soigner l'intégration visuelle des futurs bâtiments dans leur environnement, (teintes, volumes, implantations, accompagnements extérieurs, ...),

8. Favoriser au mieux des implantations limitant les dépenses énergétiques,

PLANIFICATION A LONG TERME

9. Développer les déplacements doux vers Mauriac, Le Vigean et les hameaux alentours ; au niveau de la voie ferrée par exemple, où il y a déjà une activité touristique (vélorail).

Figure 2 : Principes d'aménagement du projet

(Source : Notice explicative du Permis d'Aménager du projet)

2. Prise en compte des sensibilités du site et respect des objectifs de la Loi Montagne

Zones sensibles pour le patrimoine naturel sur le site

Les zones sensibles rouge ou orange doivent être prioritairement conservées en l'état ou faire l'objet de mesures d'évitement, réduction et compensation fortes. Les zones sensibles jaunes ou vertes peuvent faire l'objet de mesures d'évitement et de réduction pour conserver l'intérêt patrimonial qui a été détecté.

Patrimoine naturel :

Les habitats, la faune et la flore : Les impacts attendus tiennent principalement à la perte des surfaces de prairies de fauche (environ 8 ha), lieu de chasse pour l'avifaune ou les chiroptères (en lisière des haies). Le dérangement éventuel généré par les entreprises (activité circulation) ne devrait pas être impactant pour les espèces présentes, peu sensibles.

Le site n'est pas concerné par une zone humide.

La zone d'étude ne regroupe aucun cours d'eau permanent ou temporaire et est située à l'écart du réseau hydrographique. Le niveau de sensibilité de la ressource en eau superficielle par rapport au projet est considéré comme non significatif, induisant un niveau de contraintes faible.

La zone d'étude n'intercepte aucun zonage environnemental (ZNIEFF, NATURA 2000) mais le site est situé à proximité de plusieurs sites naturels reconnus, les contraintes liées à cette problématique sont faibles.

Les paysages :

Afin de conserver le cadre paysager global, la palette des couleurs autorisées pour les façades des bâtiments sera réduite (recherche d'une harmonisation) et ces derniers auront une hauteur limitée (10 mètres maximum). De plus, les haies délimitant le site de projet seront préservées, complétées et des espaces verts seront créés, limitant les vues sur le site. L'ensemble des mesures envisagées permettra d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et dans le paysage, réduisant de façon significative l'impact du projet sur le paysage.

Une réflexion associant l'entrée de la Dinotte 1 et les abords de la RD 922 permet d'harmoniser les façades de ces deux ZA et d'atténuer l'impact visuel de la Dinotte 1, notamment par la constitution d'un couloir végétal accompagnant la RD 922.

Sur la zone de la Dinotte 2 les implantations bâties devront être cohérentes avec le terrain, même si les contraintes topographiques s'appliquant au projet sont de faible pente (inférieure à 10%). Ainsi les constructions ne devront pas être implantées sur la partie haute du site, la création d'une bande de recul et la plantation d'une haie de hautes tiges, sur la ligne de « crête », assureront la protection des vues vers le site depuis les reliefs plus lointains.

La préservation des reliefs est un enjeu fort des territoires, ceux-ci étant les vecteurs du paysage. Au niveau de la zone d'étude, le relief en contre-haut de la RD 922 joue un rôle paysager notable. La qualité des paysages est un enjeu patrimonial pour le Cantal, l'économie touristique est un axe fort du territoire, l'aménagement du site tient compte de ses enjeux paysagers. L'une des difficultés du site de la Dinotte (1 et 2) est de créer une séquence « industrielle » dont le parcours évite l'effet « couloir », la bande tampon paysagère plantée et le jeu de « maque végétal » doivent offrir une harmonie à l'ensemble (formes et couleurs).

Qualité de vie :

Le projet n'a pas d'incidence sur :

- la qualité des sols, la qualité des eaux superficielles et souterraines, la qualité de l'air, et n'est pas de nature à dégrader l'ambiance sonore des zones résidentielles situées dans un rayon de 300 mètres, ou à générer des déchets toxiques.

La qualité paysagère du secteur, et son positionnement stratégique à l'entrée de ville de l'agglomération de Mauriac nécessitent de redéfinir des limites d'urbanisation cohérentes, confortant sa qualité d'interface entre ville habitée / zone d'activités et le patrimoine naturel, paysager du Cantal. L'OAP de la zone 1AUY et 2AUY de la Dinotte 2 s'attache à :

- assurer la qualité des interfaces entre la future extension de la ZA et les occupations alentour (bande tampon)
- assurer la qualité de l'entrée de ville par la conservation d'une **bande d'espace vert paysagère, plantée en masque, entre la voie et les constructions (d'intérêt** ,
- interdire les lieux de dépôts et stockages entre la voie et les constructions (en premier plan)
- conserver un maximum de haie et d'arbres ; et compléter l'existant pour garder un effet « rideau »

Activités agricoles – consommation des espaces agricoles

L'aménagement du secteur de « Dinotte 2 » induit la consommation directe et permanente d'environ 8,6 ha de parcelles agricoles (pâturages), soit 0,06% de la SAU totale de la CC du Pays de Mauriac. De plus, le précédent propriétaire a été indemnisé et a renoncé à exploiter (l'exploitation était non pérenne).

Les emplois :

Le projet permettra la création directe d'emplois liés aux futures entreprises qui s'implanteront sur le site. Il y a une mise en place d'une politique d'accompagnement forte des entreprises de la part de la Communauté de Communes du Pays de Mauriac.

Circulation – sécurité :

Les accès individuels, directs sur la RD922, sont à proscrire pour des raisons de sécurité. Pour plus de sécurité et de cohérence avec le site environnant, et en concertation avec les services du Conseil Départemental, une entrée unique sera à prévoir depuis cet axe routier.

La RD 922 présente un gabarit compatible avec les flux induits par la nouvelle zone aménagée.
En l'absence d'aménagement et de signalétique, l'accès au secteur directement par la RD 922 peut présenter un risque pour les usagers de la route (accidents). Le projet intègrera la création d'un carrefour, permettant de sécuriser les flux entrants et sortant de la ZA de la Dinotte 2.
Le projet n'ayant pas d'impact notable sur les conditions de circulation sur la RD 922, il n'est pas de nature à impacter les risques liés au transport de matières dangereuses sur cette voirie.

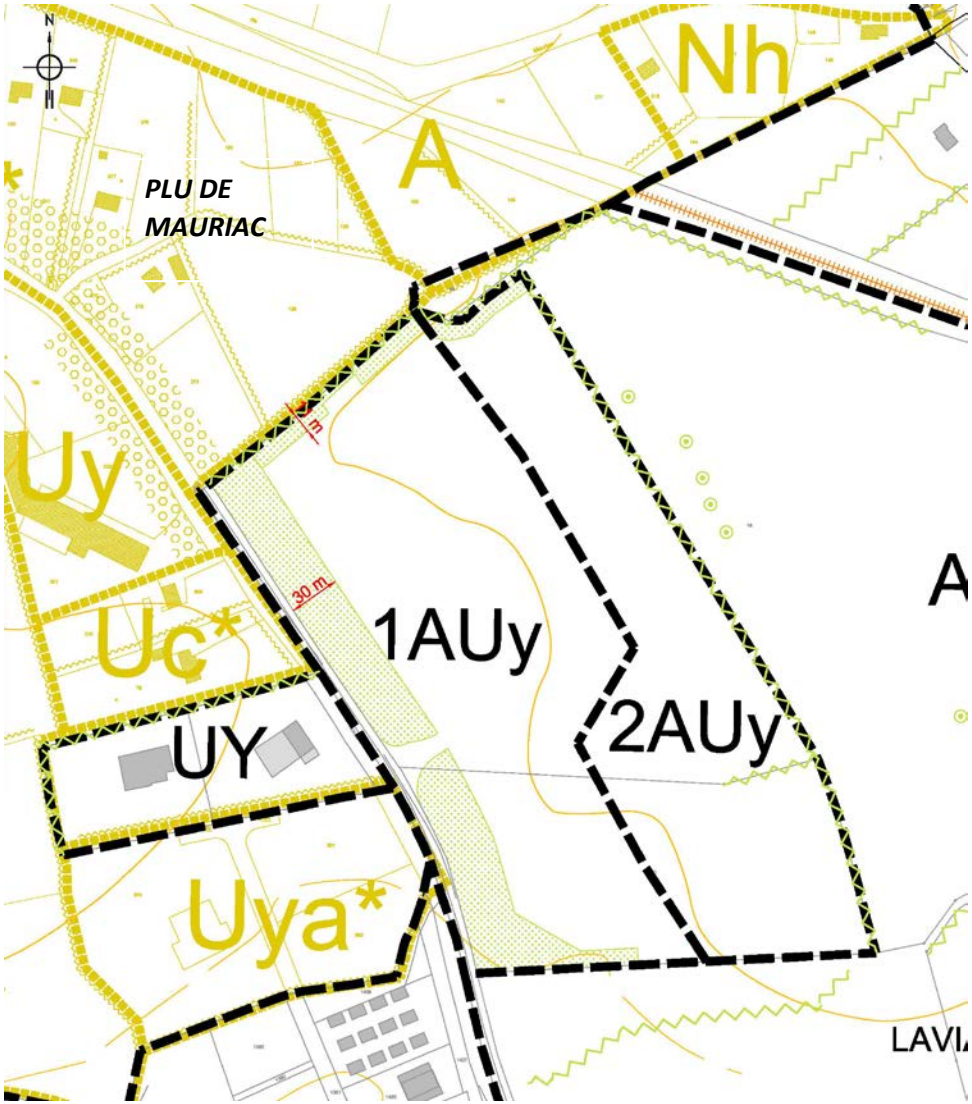
Par rapport aux risques majeurs, le projet n'est pas vulnérable vis-à-vis des risques inondation, incendie, industriels et technologiques.
La présence de la RD 922 en limite du site de projet constitue un atout indéniable pour le projet d'aménagement, l'accessibilité étant un atout important pour les futures entreprises.

Les enjeux liés à l'accessibilité du site sont forts, induisant un niveau de contrainte considéré comme moyen dans le cadre du projet.

Evolution du site de la Dinotte (1 et 2) : relations entre la Dinotte 1 existante et la future extension Dinotte 2

Points positifs de la Dinotte 1 (existante SudOuest de la RD 922)	Points à améliorer dans l'aménagement de la Dinotte 2 (future NordEst de la RD 922)
- Un début d'harmonisation des constructions, avec un certain alignement du bâti, sur les constructions les plus récentes : La zone de la Dinotte 2 conservera une cohérence « architecturale » avec l'aspect des bâtiments de la zone de la Dinotte 1. Le règlement de la nouvelle zone permettra l'intégration de nouveaux matériaux de constructions plus innovants (ex les toitures terrasses végétalisées). - Une zone uniquement industrielle/artisanale La vocation de la zone d'activités « artisanale et industrielle » doit être conservée, le site n'aura pas de vocation commerciale. - Une zone remplie à 100% La communauté de communes du Pays de Mauriac a déjà reçu des demandes de la part d'entreprises souhaitant s'implanter localement. Il faudra prévoir un phasage pour aménager la zone progressivement du bas vers le haut. - Un ensemble relativement homogène par la teinte grise des bardages.	- Le manque de végétalisation des abords de la Dinotte 1 : - Le risque de « créer un couloir d'aspect industriel » non intégrer à l'ensemble paysager. - La situation d'entrée de ville n'a pas été assez prise en compte dans l'intégration paysagère : Proposition : la végétalisation du talus à l'avant de la Dinotte 1 pour être en cohérence (jeu de miroir) avec l'aménagement proposé sur les abords de la Dinotte 2. L'intégration paysagère de la Dinotte 2 permettra d'améliorer la lecture paysagère de la première et offrir un ensemble plus qualitatif. - Problématique de stationnement notamment des poids lourds Proposition : mutualisation des espaces de stationnement (covoiturage et poids lourds), avec service de gardiennage mutualisé avec la zone de la Dinotte 1. Un espace sera aménagé sur la zone de la Dinotte 2 (à la demande des entreprises). La mutualisation des espaces de stationnement permettra de limiter la multiplication d'espaces imperméabilisés, de plus, la zone de la Dinotte 2 intégrera cet espace dans la réflexion paysagère globale du projet.

3. Le projet de zonage du PLU en cours d'élaboration



Zoom sur la zone 1AUY et 2AUY de la Dinotte2

- protection du végétal au PLU

- Jardin et espaces verts
- Mail
- Haie à conserver ou à créer
- Arbre remarquable

Partie en jaune : PLU de Mauriac

Superficie de la future zone 1AUY et 2AUY: 8.6 ha

- 1AUY : 5ha3
- 2AUY : 3ha3

4. Le projet de règlement du PLU

D'un point de vue règlementaire, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe la première partie de ce secteur en zone 1AUY « Zone d'urbanisation future réservée à l'activité économique, artisanat/industrie, à court terme » puis la deuxième partie en zone 2AUY (à long terme, l'ouverture de la zone 2AUY devra être motivée). Ce secteur devra se développer dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, reprenant l'ensemble des caractéristiques du projet, développées précédemment.

L'ouverture de la zone sera faite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, l'aménagement de la partie en 2AUY étant subordonnée à l'évolution de la partie en 1AUY : 1/ développement de la zone 1AUY, 2/ ouverture de la zone 2AUY (avec modification du PLU).

Le règlement vise un aspect homogène au traitement architectural et paysager de l'ensemble du site, évitant le mélange d'aspect très artisanal et d'aspect très moderne, ici l'aspect moderne et innovant est privilégié.

Le règlement vise à interdire la mise en scène du stationnement ou des dépôts en premier rang paysager (exemple : pas d'exposition de matériaux en interface avec la RD).

Le règlement de la zone 1AUY et 2AUY au PLU encadre l'aménagement de la zone dans le respect du site :

Enjeux	Traduction
Intégration paysagère et respect de l'harmonisation architecturale - Espaces libres, constructions	**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** L'implantation des constructions est fixée par les lignes de recul imposées au plan règlementaire et cadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation. **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder : - 10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf règle alternative définie au plan de l'OAP. Si le terrain est en pente et le bâtiment de dimension importante, celui-ci est alors partagé, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20m de façade dans le sens de la pente. S'il s'agit d'un équipement d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...) ou d'un bâtiment à caractère ou d'intérêt public, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve du respect de l'article 11 ci-après. **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** *Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions devront avoir un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la zone et du territoire. Aucun bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.* *Les volumes seront simples et sans artifices, ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la vocation d'activités de la zone est interdit. Une harmonie et une cohésion seront recherchées avec les bâtiments et leur environnement afin d'assurer une identité à la zone. A cette fin, l'une des façades ou pignon sera parallèle à l'axe d'une des voies de desserte du parc d'activités.*
Intégration paysagère et respect de l'harmonisation architecturale	Les constructions et leurs abords doivent respecter les conditions suivantes : <u>1 - Adaptation au sol des constructions et plateformes</u> • Sont interdits l'établissement de plateformes, d'affouillements ou de levées de terre, hors ceux nécessaires à la construction et à l'aménagement de ses abords, sous respect d'une adaptation très étroite au profil du terrain naturel. Les mouvements du

- Espaces libres, constructions	sol seront limités au maximum et reprendront l'esprit des courbes du terrain. • Les enrochements sont interdits. • Les talus ne doivent pas dépasser 1,50m de hauteur et doivent être revêtus de terre végétale, plantés et arborés. <u>2 - Volumétrie</u> • Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et de volume. Dans le cas d'une réalisation de volumes secondaires, ceux-ci devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. • En cas d'habitations liées à l'activités, celle-ci doivent être intégrés au bâtiment principal de l'activité. •Il peut être demandé de décomposer les volumes bâtis s'ils sont de trop grande dimension. <u>3 - Toitures :</u> Les couvertures terrasses, végétalisées, et les toits à faible pente sont à privilégier. En cas de toit à faible pente (inf à 15%) le volume doit être entouré par un acrotère horizontal destiné à le cacher. Les couvertures, non végétalisées, doivent être réalisées : • en ardoise • ou en tuiles plates de béton de ton ardoise • ou en plaques ondulées de teinte noir graphite ou gris sombre • ou en bac acier a joint debout (non brillant) de teinte gris graphite (type RAL 7022) • ou un autre matériau pour prolonger la couverture de l'extension d'un bâtiment Les édicules et éléments techniques doivent être intégrés à la composition architecturale, et si possible cachés derrière l'acrotère Les accessoires de couverture, (rives, solins, ...), auront la même teinte que le matériau de couverture. <u>4 - Energies renouvelables :</u> • Les équipements et aménagements liés au développement durable, comme les capteurs solaires, devront faire l'objet d'un soin tout particulier quant à leur intégration au bâtiment. Les panneaux solaires devront être de teinte gris foncé, noir ou transparent, finition mate, avec ossature de même couleur. Le calepinage devra être précisé dans le Permis de Construire. • Pour la mise en œuvre de capteurs solaires ou photovoltaïques, ils devront faire partie intégrante de la composition de toiture ; soit composés sur le toit terrasse, soit intégrés dans la pente de toiture et ne pas être émergent. • Les tuiles ou ardoises solaires sont autorisées dans le cas où elles respectent les teintes proposées. <u>5 - Façades :</u> L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et dans une harmonie de teintes, en fonction des jeux de volumes du bâtiment créé. Le bardage métallique doit être dans les nuances de gris, en cas de bardage bois il faudra s'assurer que le bois soit gris ou pré-grisé avant pose. Les matériaux composites sont autorisés en pose verticale jointive avec couvre joint et de couleur grise.

Sur les volumes secondaires les enduits de couleurs contrastées seront autorisés ; pour les grands volumes les enduits devront être proches de celui des enduits traditionnels.

Les soubassements seront réduits au minimum des DTU, (Documents Techniques Unifiés), (0,50m de hauteur maximale) et seront de teinte sombre en accord avec celle du bardage ou légèrement plus soutenue.

Les arêtes des bâtiments, les profils et encadrements d'ouvertures reprendront les teintes des façades.
Les enseignes implantées en façade ne pourront pas dépasser la hauteur de la façade.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, briques, …
- les matériaux brillants ou réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 Menuiseries extérieures :
Elles seront de formes simples et feront l'objet d'une composition d'ensemble en façade.
Les surfaces vitrées ne devront pas être supérieures à 60% des surfaces de façades, (sauf activités le nécessitant).
Elles devront se confondre dans les teintes des façades concernées.
Le vitrage miroir ou fumé est interdit

7 Dépôts / stockage
Les aires de stockage et de dépôt sont interdites le long de la RD 922, des voies publiques internes à la zone et au-devant des façades des bâtiments. Elles seront disposées en mitoyenneté entre les lots.
Leur intégration s'effectuera par le prolongement de la façade ou par un bardage ajouré, en bois, de teinte naturelle ou grisée avant la p0se, rappelant l'esprit des claustras.

Les stockages en silos sont autorisés, ils devront être le moins visible possible depuis la RD 922. Leur intégration se fera par un filtre végétal arboré ou par le choix d'une teinte se fondant dans le paysage environnant reprenant les teintes des façades.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'ensemble de la zone d'aménagement est très visible depuis la RD 922, il faut atténuer son impact visuel par un traitement végétal, intégrant ainsi l'ensemble du projet dans son environnement.

	Le végétal doit rester un filtre visuel et non une 'barrière' végétale. • Les plantations existantes sont à préserver et à entretenir. • Les espaces libres, non bâtis, non aménagés en voie de circulation, aire de service ou de stationnement, seront végétalisés de manière simple : engazonnements, plantation de haies libres, plantation d'arbres plantés en alignements ou sous forme de bosquets (en essences locales et adaptées). • En bordure de la voie publique, la marge de recul (de 30m) doit être aménagée en espaces verts et ne doit pas servir de dépôt de marchandise, de voie de circulation (hors réalisation de liaison douce) ou d'aire de stationnement. Les plateformes d'exposition, de stationnement des poids lourds et de stockage, ne doivent pas être implantées sur les espaces libres entre le bâtiment et la voie publique.
d	**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** L'emprise au sol maximale autorisée est de 70% de la superficie totale de la parcelle. Les espaces non bâtis doivent être prioritairement traités de façon perméable. **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement ne devront pas être visibles depuis la voie publique et seront accompagnées de végétaux arborés et arbustifs. Toutes les dispositions devront être prises pour préserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent sur la propriété. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées par l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers…). Toutefois les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées seront de préférence soit collectées, stockées et réutilisées, soit recueillies dans des noues d'infiltration dont le trop plein sera raccordé au réseau pluvial de la zone artisanale.

5. L'orientation d'aménagement et de programmation de la DINOTTE 2 :

Intégration paysagère

- création d'une bande tampon, non constructible, en interface avec le site d'habitat (10 m de large), les espaces naturels et agricoles sur la ligne haute (20 m de large).

- création d'un espace paysager de 30 m (correspondant à la ligne de recul imposée vis-à-vis de la route départementale) : le traitement de cet espace devra être perméable, constitué d'arbres, de noues et d'une majorité d'espaces enherbés ; les dépôts de matériels sur cet espace (technique ou destinés à la vente) sont interdits. De la même façon entre le bâti et la RD, le stationnement en dehors de placettes plantées n'est pas autorisé.

- conservation et plantation de haies en bordure du site

- limiter les impacts visuels en imposant la création d'une haie basse et diffuse sur la partie haute de la zone 2AUY dans la zone tampon de 20 m.

- implantation des volumes bâtis principaux : à l'alignement de la bande de 30 m (pour le premier rang de constructions), la direction principale des volumes doit tenir compte de la pente, de plus les toitures terrasses ou toitures à faible pente sont à privilégier.

- autoriser une hauteur supérieure à l'égout de toit ou à l'acrotère (de maximum 12 m) sur la partie Sud Est du site, pour des projets de bâtiments nécessitant de dépasser les 10 m autorisés au règlement.

La gestion des eaux de pluie

- la création de noues dans la bande paysagère doit permettre d'atténuer les effets de l'imperméabilisation du site (bâtiments, espaces de stationnement, voirie…)

- un bassin de rétention d'eau de pluie doit être aménagé et dimensionné au projet,

- les haies doivent être conservées ou créées également pour maintenir une bonne capacité d'absorption des sols,

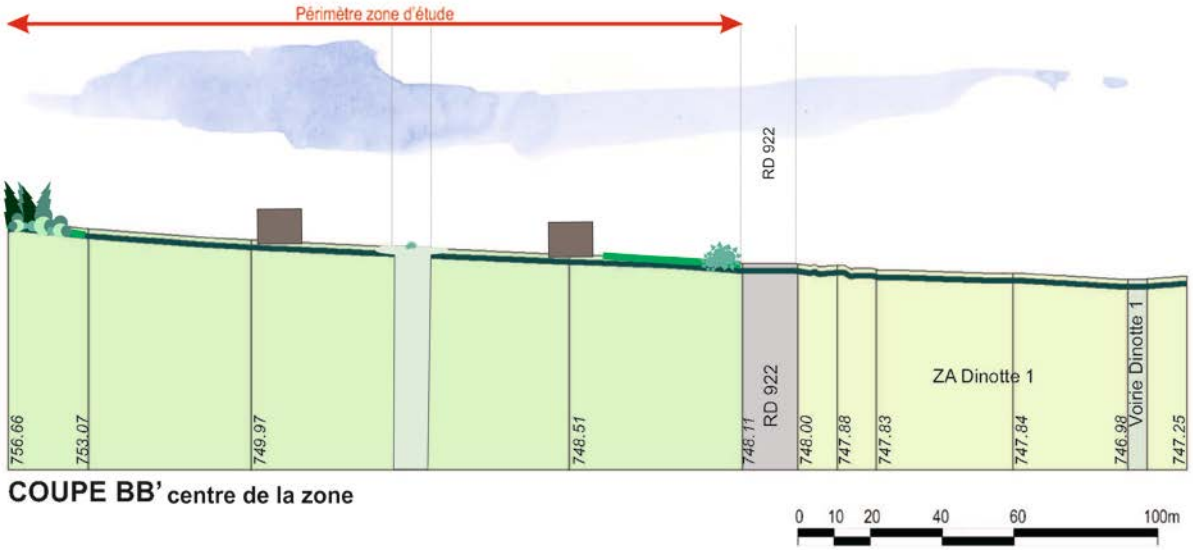
Accessibilité :

- l'accès à la zone doit être sécurisé par la création d'un aménagement adapté, sur la route départementale.

Développement de la zone :

Le choix d'un développement en deux temps, premièrement sur la partie basse (1AUY) puis en extension sur la partie « haute » (2AUY), lorsque la zone 1AUY montrera des signes de remplissage avancés.

Simulation de l'implantation sur la zone



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUY DE LA DINOTTE 2
projet d'extension de la zone d'activité de la Dinotte 1
N
30 m
10 m
20 m
PHASE 1 : ZONE1AUY
PHASE 2 : ZONE 2AUY
TRAITEMENT PAYSAGER ET INSERTION DANS LE SITE
bande tampon non constructible
espace paysager (bande d'espace vert de bord de voie et noue; pour atténuer la visibilité depuis la RD)
bassin de rétention des eaux de pluie à créer
Haie à maintenir ou à créer (en essences locales)
Ligne de recul de 30 m par rapport à l'axe de la route départementale et ordonnancement du bâti principal
Direction principale des volumes bâtis (à titre indicatif) : toiture terrasse ou toiture à faible pente.
Lots sur lesquels la hauteur maximale autorisée est de 12m à l'égout de toit ou à l'acrolère.
AMÉNAGEMENTS ROUTIERS
schéma de voirie interne à titre indicatif
accès à aménager: sécurisation des entrées sorties sur la départementale

6. Conclusions : impacts et mesures

SYNTHESE DES INCIDENCES	MESURES DE REDUCTIONS DES INCIDENCES
L'analyse des effets du projet, présentée aux paragraphes précédents, montre que les principaux impacts résiduels prévisibles du projet sur l'environnement concernent principalement : - l'occupation et l'usage des sols, - les commodités de voisinages. - le paysage, - la gestion de l'eau, - les conditions de circulation, Les impacts résiduels, après application des mesures d'évitement et de réduction étant non significatifs à faibles, aucune mesure compensatoire ne s'avère nécessaire. Cependant, le PLU prévoit dans son règlement et dans l'OAP des mesures garantissant la bonne intégration paysagère du projet dans le site.	Il est essentiel de conserver une unité de territoire et pour cela de maîtriser l'insertion de cette nouvelle extension de la ZAC. Plusieurs actions nécessaires : - travail de transition entre les espaces voisins : maintien et structuration de haies, zone tampon. Les plantations seront réalisées en essences locales. - implantation des constructions en dessous de la ligne haute de la parcelle ; création d'une bande végétalisée (EVP au PLU) entre la voie (RD) et les constructions futures. - création de noues entre la voie et les parcelles urbanisées ainsi que d'un bassin de rétention des eaux de pluie (au niveau du point bas). - aménagement d'un carrefour sécurisé pour desservir la zone Dinotte 2 mais aussi améliorer les conditions de la ZA Dinotte1. - maîtrise des clôtures et des matériaux de construction par garantir une harmonie sur le site. Ainsi, l'OAP et le règlement de la zone 1AUY visent à maintenir des transitions paysagères entre ce futur secteur d'activités et le tissu mixte de la commune. A titre d'exemple, le règlement du PLU encadre les hauteurs maximales autorisées et le nuancier du bâti, cela en cohérence avec la vocation de la zone et l'environnement bâti alentour. Le phasage permettra une urbanisation progressive de la zone, à la mesure des besoins réels.

ANNEXES

1.Cahier des OAP du PLU du Vigean

2. Règlement du PLU du Vigean

3.Plan de Zonage du PLU du Vigean