

COMMUNE DE LE VIGEAN (15)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

DOSSIER D'APPROBATION



5- CAHIER DES OAP

Prescrit le:	P.A.D.D. débattu le :	P.L.U. arrêté le :	Mis à l'enquête le :	Approuvé le :
16 octobre 2008	13 novembre 2015	21 juin 2018	12 novembre 2018	

GHECO Urbanisme
B. WAGON - architecte - urbaniste
A. SILLAS - urbaniste
ECOGEE-Environnement

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Table des matières

1.	LA GRANOUSTIE : ZONE A URBANISER POUR L'HABITAT.....	6
II.1	ETAT DES LIEUX	7
II.2	OAP HABITAT DE LA GRANOUSTIE	9
2.	LA DINOTTE : ZONE A URBANISER POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
II.1	ETAT DES LIEUX : LA ZAC DE LA DINOTTE 2	12
II.2	L'OAP ECONOMIQUE DE LA ZAC DE LA DINOTTE 2	20

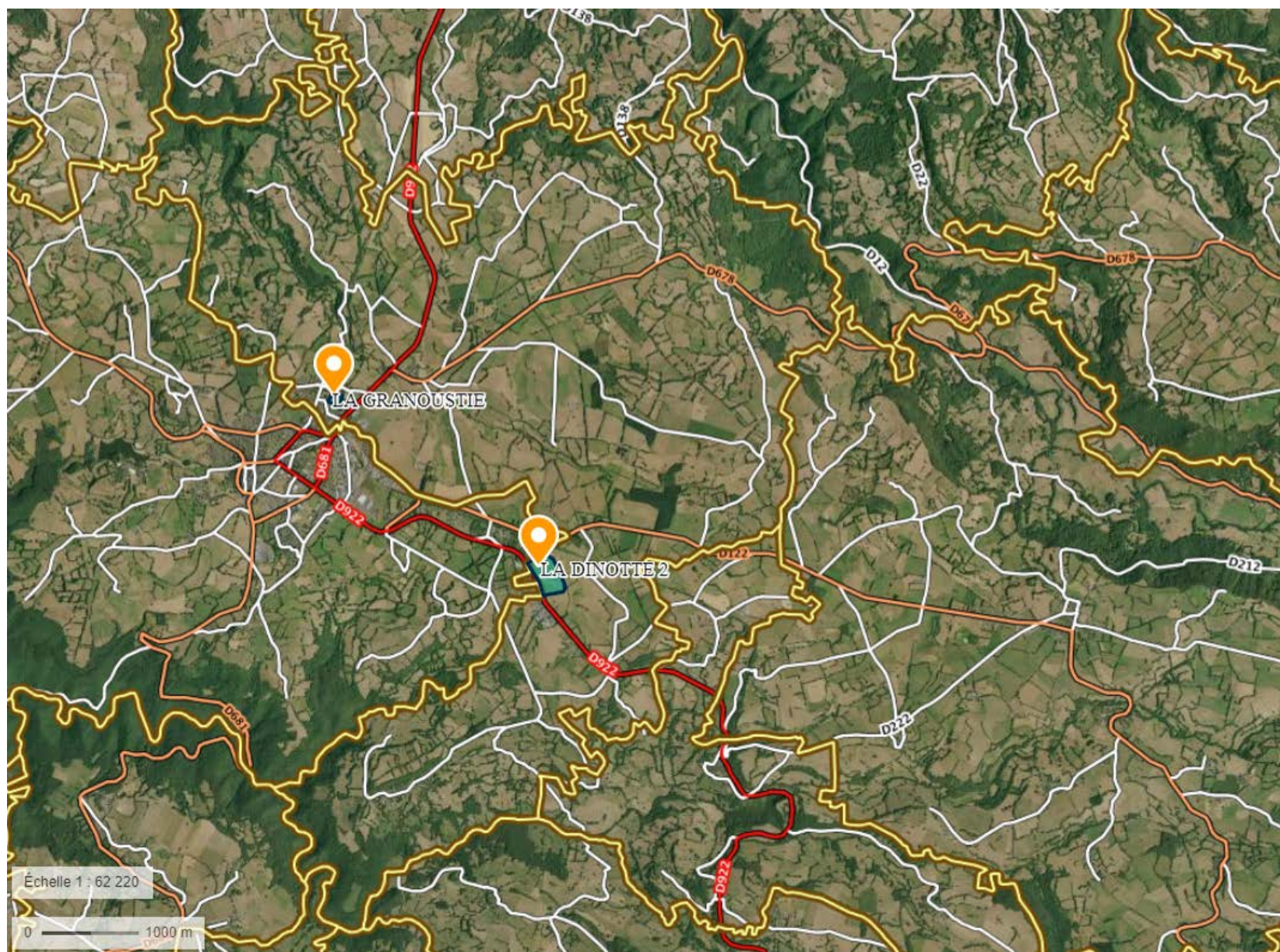
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont obligatoirement produites pour les zones à urbaniser à court terme de **type AU (habitat ou économie)** afin de garantir : une certaine qualité d'aménagement, une bonne articulation avec l'existant, ... et limiter le gaspillage d'espaces urbains (desservis, proches des équipements publics, des commerces et des services...).

Les OAP ont plusieurs intérêts :

- Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de l'intercommunalité, de la commune et/ou du quartier.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les aménageurs devront respecter.
- Informer les habitants de façon précise et ouverte sur l'aménagement de leur territoire proposé puis décidé par les élus.

Les OAP peuvent porter, par exemple, sur les modalités de restructuration d'un quartier, le nombre et le statut de logements envisageables, l'insertion du projet dans le paysage, la réalisation d'espaces publics, la création de nouveaux équipements ...

Localisation des sites futurs de développement

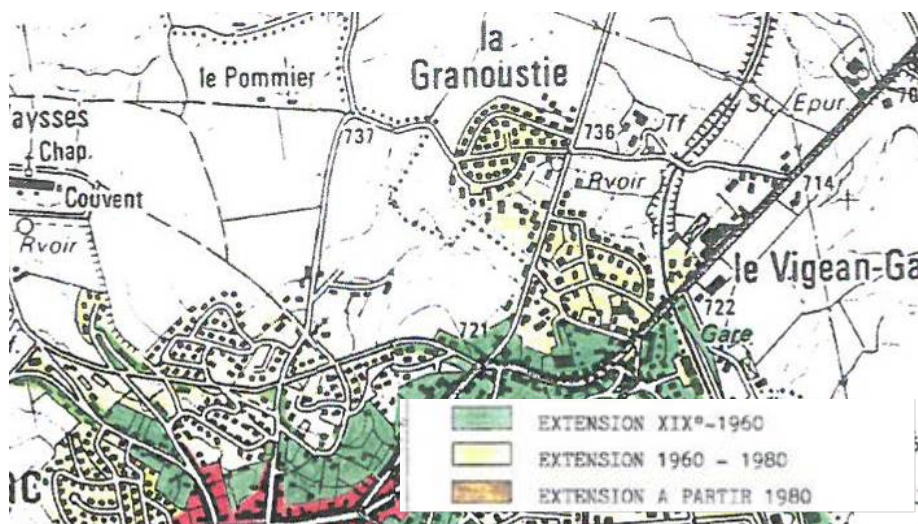


1. LA GRANOUSTIE : ZONE A URBANISER POUR L'HABITAT

II.1 ETAT DES LIEUX

Le quartier est situé dans la continuité de l'agglomération de Mauriac. Le projet du PLU prévoit une urbanisation en continuité de l'agglomération de Mauriac tenant compte de la loi Montagne (*respect de l'urbanisation en continuité des bourgs, village et hameaux*).

→ La **cité de la Granoustie** : sa première partie fut construite dans les années 60 puis étendue vers Mauriac dans les années 70 à 80



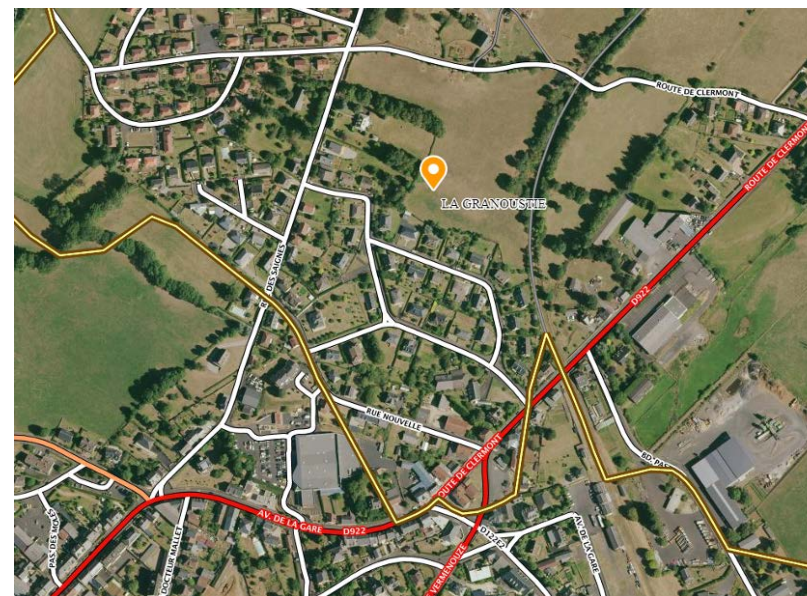
→ Le site est desservi par les réseaux et le raccordement à la voirie existante est facilité.

Ce secteur de développement futur constitue la seule zone à urbaniser à vocation d'habitat prévue au PLU.

La situation garantit une proximité immédiate avec les commerces, les équipements et services structurants principalement situés sur la commune de Mauriac (ville centre).

Surface de la zone à urbaniser à court et long terme : 2.85 ha dont

- 1.5 ha en zone 1AU à court terme
- 1.3 ha en zone 2AU à long terme



LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU SITE

L'urbanisation de la zone 1AU va consommer une surface d'environ 1,5 ha de prairie à la flore commune.

Un bel alignement de grands arbres est implanté en limite parcellaire côté ouest. Aucune zone humide n'a été observée.

L'ancienne voie ferrée longe le site côté est, elle se situe en déblai par rapport aux parcelles à urbaniser. Les talus ont été colonisés par une végétation ligneuse assez dense (arbres et arbustes) et forme un corridor écologique. L'ancienne ligne a été transformée en voie verte.

Un site d'exploitation agricole est présent au nord du site, à plus de 60 m de la zone 1AU. L'exploitation n'a pas, à ce jour, de projet d'extension ni de développement

Les éléments végétaux majeurs sont protégés au projet de PLU.

L'incidence de l'urbanisation de cette zone 1AU est donc très modérée du point de vue des milieux naturels.

L'urbanisation future de la zone 2AU va consommer une surface d'environ 1,4 ha de prairie à la flore commune. Aucune zone humide n'a été observée.



Vue sur la prairie de la zone 2AU, à droite l'alignement remarquable protégé



Alignement protégé en zone A au nord de la zone 2AU

L'incidence de l'urbanisation de cette zone 2AU sera très modérée du point de vue des milieux naturels



A Vue sur la voie verte et la ville



B passage à ouvrir pour raccorder la zone 1AU au lotissement existant

Le site bénéficie d'un cadre agréable : présence de haies, arbres en bordure, proximité de la voie verte.

Il compte une pente douce descendante Nord-Sud, mais n'est pas situé sur un point haut. Son n'aménagement n'aura pas d'impact visuel fort (Aucune co-visibilité avec un monument historique).

II.2 OAP HABITAT DE LA GRANOUSTIE

Prévoir l'intégration et le raccordement du futur quartier dans le site :

L'orientation d'aménagement permet :

- d'éviter les opérations en raquette,
- d'intégrer l'opération dans le quartier existant
- de limiter les coûts d'aménagement (voirie)

Afin d'assurer le maintien des haies existantes bordant le site, une protection a été reportée au plan règlementaire.

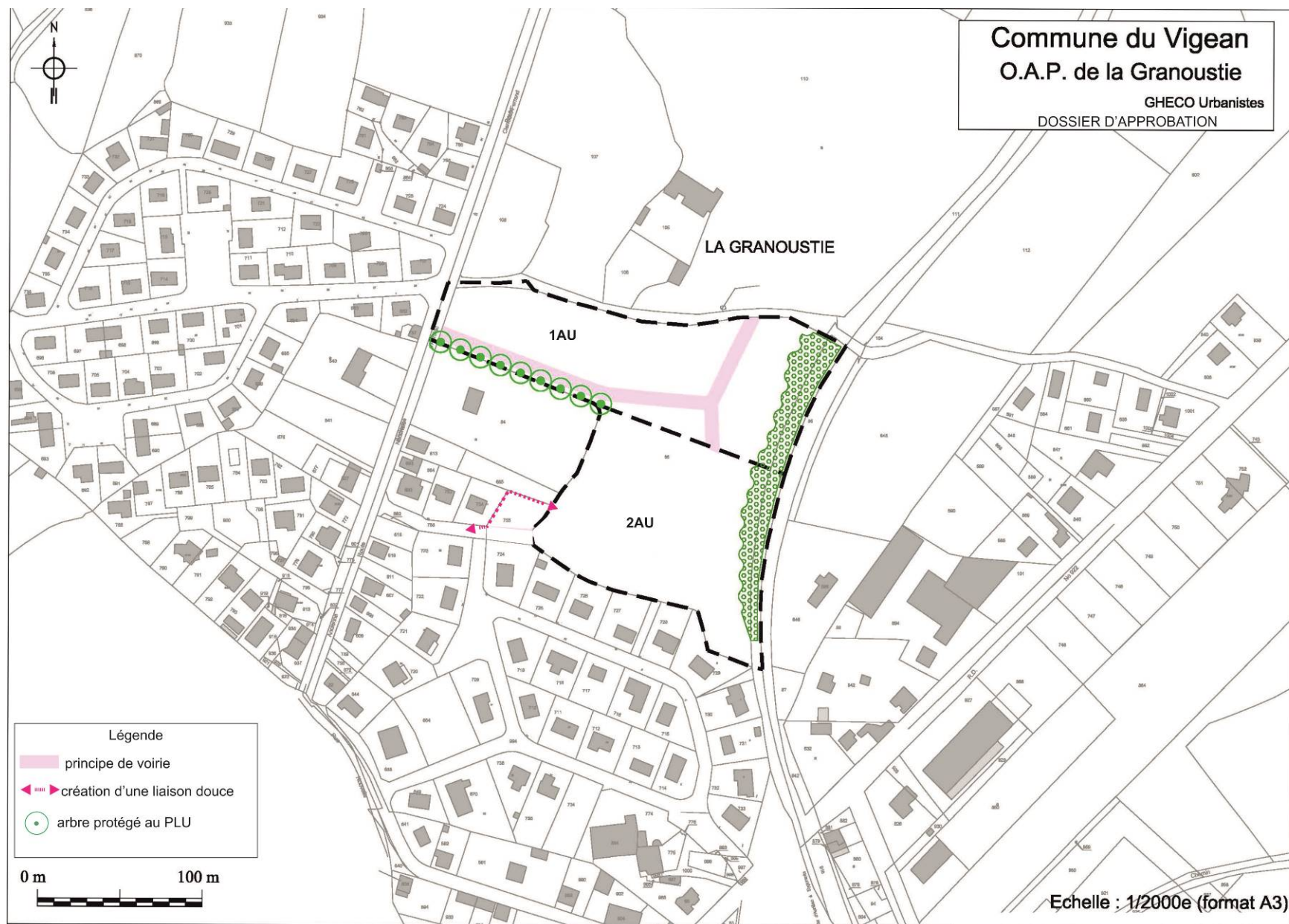
Afin de garantir une cohérence dans la morphologie urbaine du quartier, les choix d'aménagement devront retrouver des densités et une typologie d'habitat similaire au quartier existant. Le choix a été fait de ne pas imposer de typologie de bâtie.

Anticiper les évolutions du secteur, progressivement par un phasage :

L'intégralité de la zone à urbaniser (2.85ha) ne sera pas urbanisable à court terme. Seule la partie la plus accessible a été placée en 1AU pour permettre un développement rapide.

La zone 2AU prévoit une deuxième phase de développement sur le long terme (sous réserve que les autres secteurs disponibles soient urbanisés et après révision du PLU). Un emplacement a été réservé (ER n°5) au PLU afin de permettre le raccordement de la zone 2AU au lotissement de la Granoustie, existant, par une liaison douce.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA GRANOUSTIE – SCHEMA DE PRINCIPE 1AU



2. LA DINOTTE : ZONE A URBANISER POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

II.1 ETAT DES LIEUX : LA ZAC DE LA DINOTTE 2

Afin de répondre aux demandes des entreprises souhaitant s'implanter localement, la Communauté de Communes du Pays de Mauriac souhaite étendre la ZA de la Dinotte déjà implantée en sortie d'agglomération, sur la commune du Vigeon. L'ensemble des lots des différentes zones d'activités de la Communauté de Communes, notamment au niveau de la ZA de la Dinotte 1, ont été commercialisés à 100 % depuis juin 2011. La Communauté de Communes du Pays de Mauriac ne dispose plus de terrain à proposer aux entreprises souhaitant s'installer sur son territoire.

Le site était placé en zone UYa (secteur économique – artisanat) au POS et désormais en 1AUY au projet de PLU.

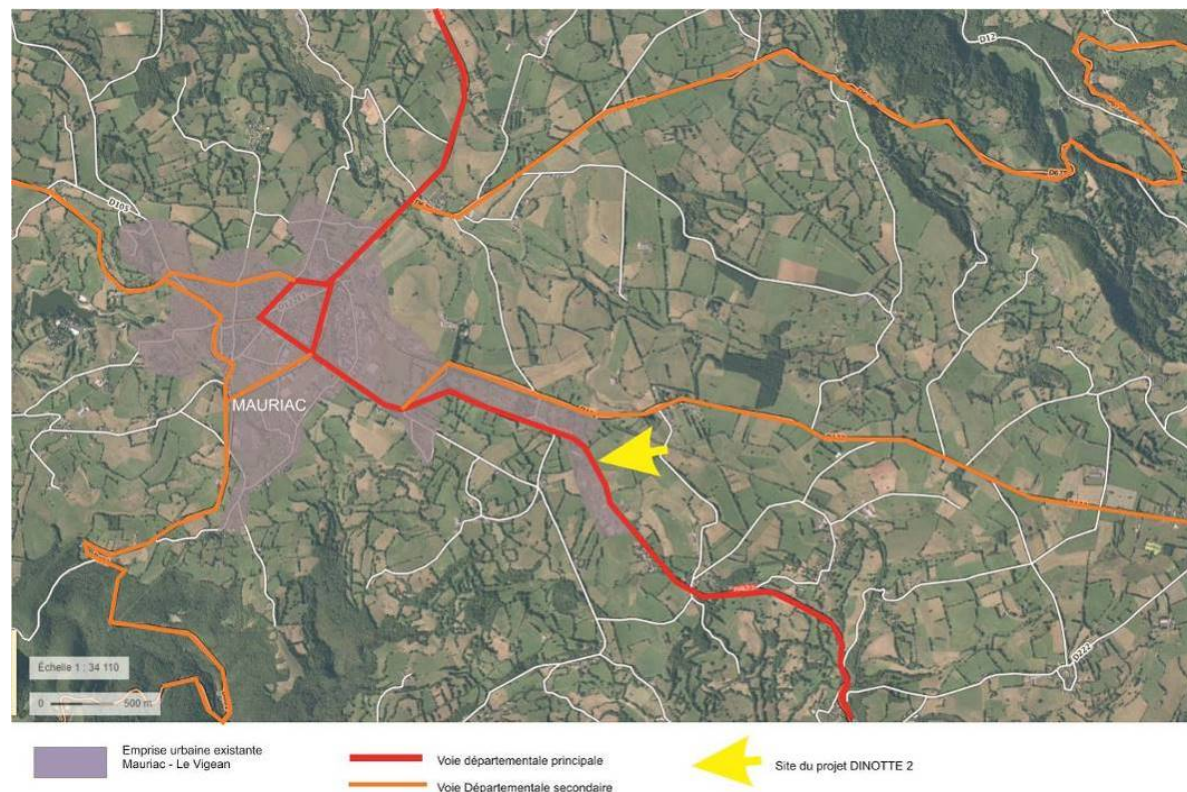
La zone d'activités de la Dinotte 2, s'étend sur une superficie de 8,9 ha, est située à proximité de la ZA de la Dinotte 1 et accessible par la RD 922. La Surface de plancher sera de l'ordre de 35 000 m². Le foncier appartient à la communauté de communes du Pays de Mauriac. Sa maîtrise du foncier permet le développement de l'urbanisation par phasage, au fur et à mesure des besoins d'installations.

La présence de la route départementale 922 impose un recul de l'implantation du bâti de 30 m par rapport à la voie, ce qui permettra de conserver une bande paysagère en front.

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

- 1AUY : 5ha3
- 2AUY : 3ha50

Le développement de la zone d'activité se faisant en discontinuité de la zone agglomérée un dossier loi montagne est joint au dossier de PLU.



LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU SITE

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

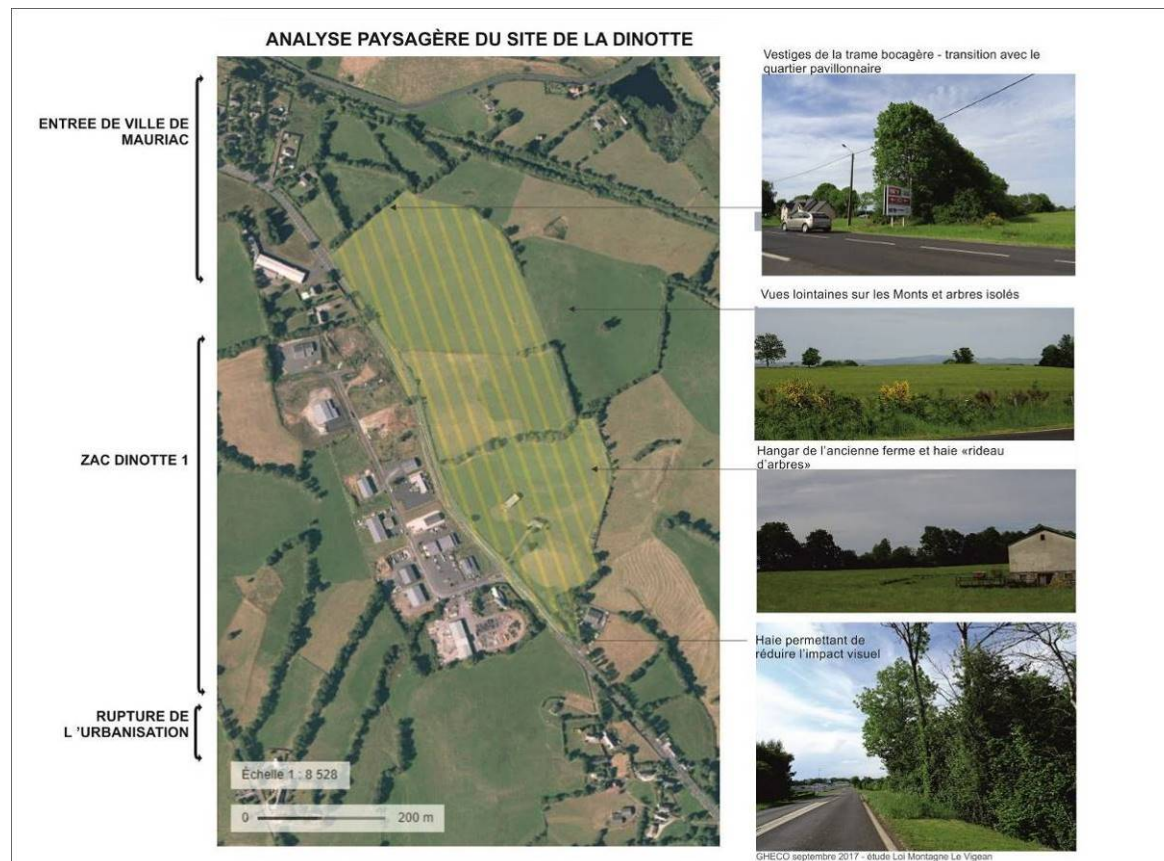
- Des milieux de prairies de fauche, dominants et en bon état de conservation en majorité, en partie pâturés et localement dégradés par rudéralisation.
- Des milieux arborés, les haies du pourtour du site sont constituées d'arbres de haut jet, épaisses (plusieurs mètres) et localement présentant en sous 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



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...).

Un paysage d'entrée de ville nécessitant une réflexion d'intégration paysagère :

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 du Vigean direction Mauriac, les vues se portent plus directement vers le site à projet. Les éléments de transition entre les différents usages du site (réseau de haies, arbres isolés) constituent la trame végétale nécessaire à l'insertion paysagère de la future zone d'activité.



Conclusion sur le paysage :

- Un paysage ouvert
- Un bocage timide
- Une perception extérieur sensible mais limitée
- une entrée de ville à valoriser.

Analyse du paysage : zone de la Dinotte.

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

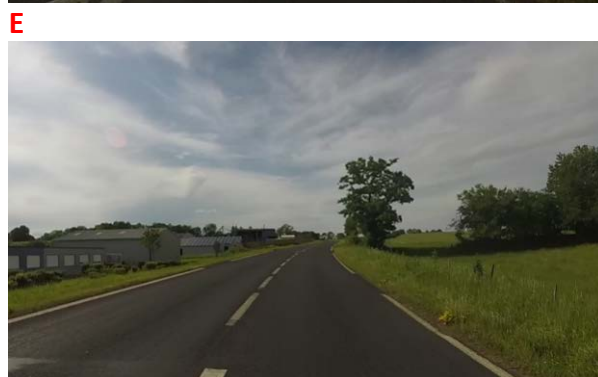


A



B



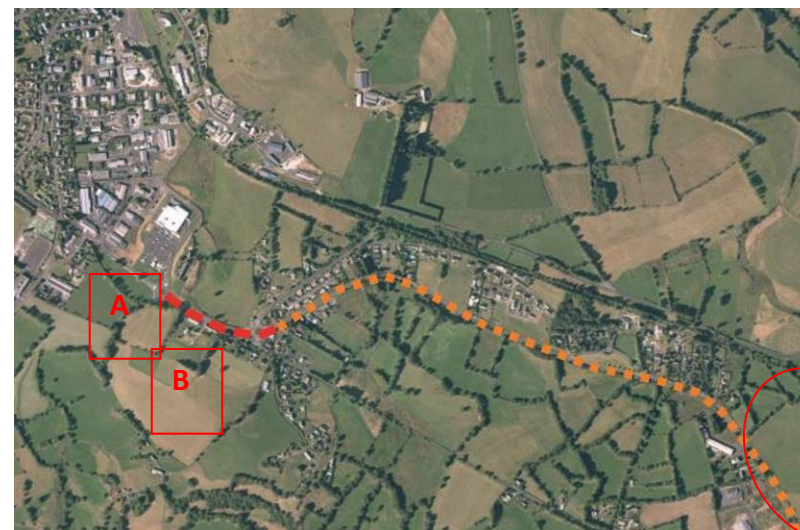


1^{ère} séquence : De la zone commerciale de Marsalou à Mauriac (perception paysagère en quittant Mauriac)

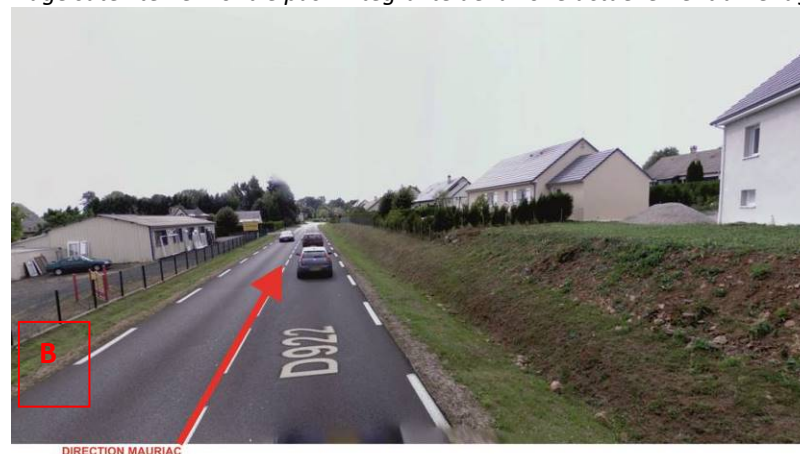
Photographies du site



Vue aérienne

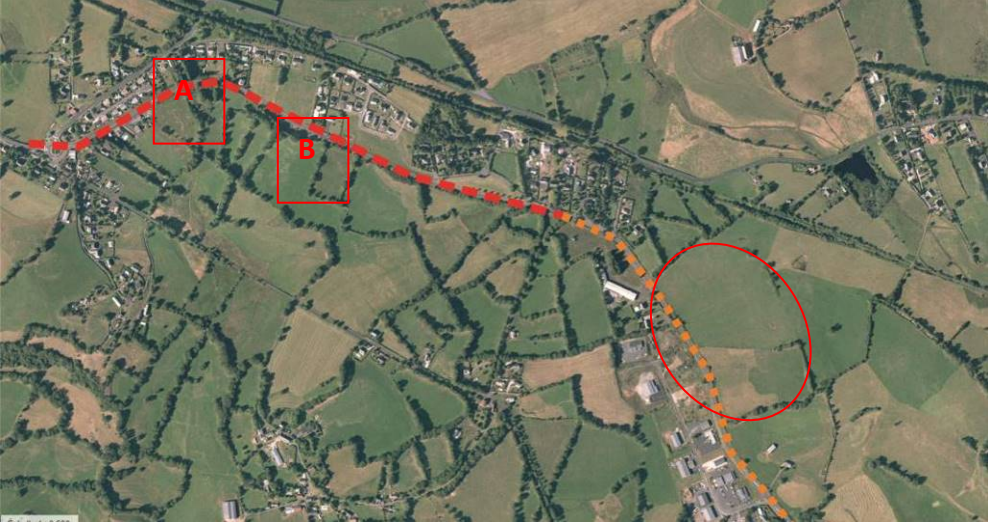


L'image satellite ne montre pas l'intégralité de la zone actuellement aménagée.



La zone d'activités commerciales de Marsalou située à l'entrée Sud-Est de Mauriac s'est développée récemment. 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.

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

Photographies du site	Vue aérienne
 A 	 B 
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. <i>Le bâti est en retrait de la voie.</i> <i>Les jardins ou des reliquats d'espaces agricoles servent de « zone tampon » entre la voie et les habitations.</i>	

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

Photographies du site



Vue aérienne

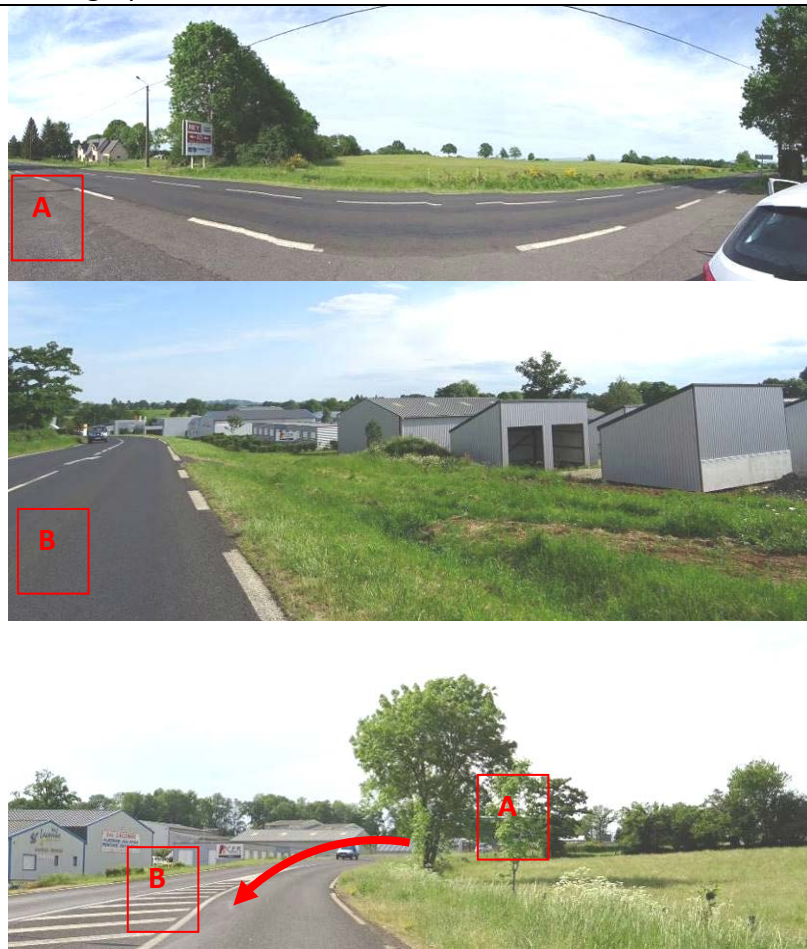


Cette séquence correspond à l'interface « l'espace de transition » entre le quartier pavillonnaire et la zone d'activités de la Dinotte 1.

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.

4^{ème} 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

II.2 L'OAP ECONOMIQUE DE LA ZAC DE LA DINOTTE 2

Les enjeux d'aménagement

La qualité paysagère du site à projet, et son positionnement stratégique à l'entrée de ville de l'agglomération de Mauriac nécessitent de redéfinir des limites d'urbanisation cohérentes, confortant la qualité d'interface entre le quartier d'habitat, la zone d'activités et les espaces naturels/agricoles.

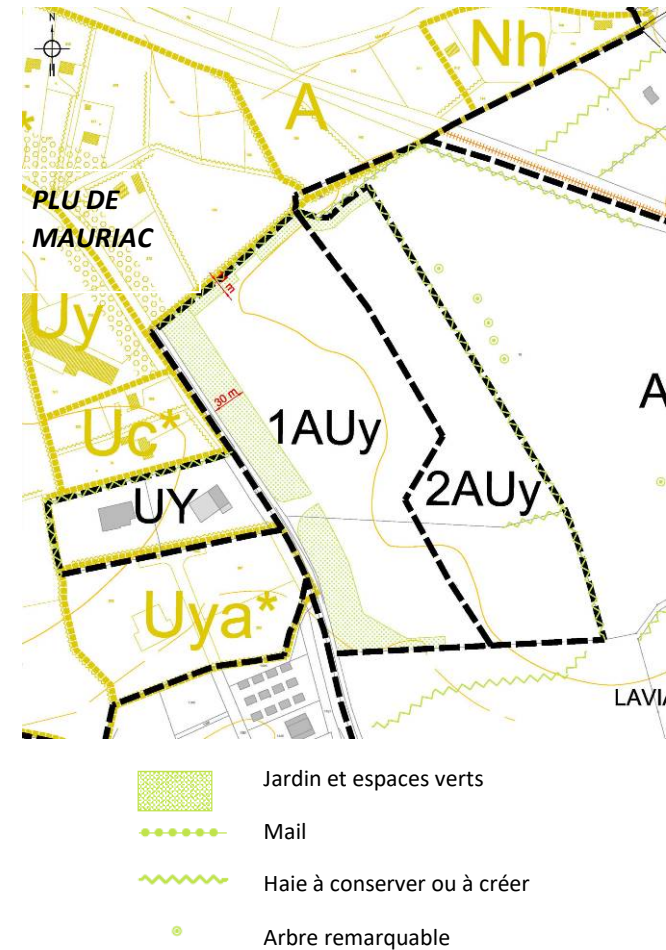
L'OAP de la zone 1AUy de la Dinotte 2 s'attache à :

- assurer la qualité des interfaces entre la future extension de la ZA et les occupations alentour (par la mise en place d'une bande tampon)
- assurer la qualité de l'entrée de ville par la conservation d'une bande paysagère, importante, entre la voie et les futurs espaces bâtis,
- conserver et créer, un maximum de haies et d'arbres, en essences locales.
- avoir une implantation des volumes bâtis permettant d'atténuer les impacts visuels (implantation en limite de la bande paysagère, orientation de pente de toit tenant compte des caractéristiques topographique, création de noues et d'un bassin de rétention des eaux de pluie).

L'aménagement de la zone sera accompagné par un glacis enherbé et partiellement boisé « paysager » entre la RD et les parties bâties, aussi l'arrière-plan de la zone devra être plantée pour limiter l'impact sur les perspectives paysagères vers les reliefs.

Le développement de la zone doit également prévoir d'améliorer la desserte générale de l'ensemble de la zone d'activité (DINOTTE 1 et 2).

- en créant un aménagement routier adapté aux poids lourds sur la RD
- en assurant une desserte interne « économe » en favorisant un schéma simple, adapté à la topographie du site.



Extrait du plan de zonage du PLU

Simulations d'aménagement



Etat actuel

- présence de haies partielles en bordure de parcelle
- en interface avec le quartier d'habitat, présence d'une haie de haute tige (en fond)
- 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, perception du site à projet, point d'appel vers les éléments structurants (trame végétale, haies, arbres)

OUI



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.

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.

NON



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 »,

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA DINOTTE 2 ET SCHEMA DE PRINCIPE 1AUY

Orientations d'aménagement :

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.



