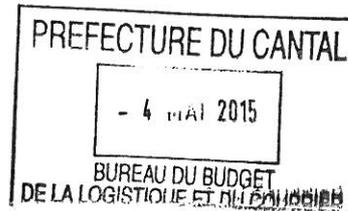




DEPARTEMENT DU CANTAL
COMMUNE DE MASSIAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

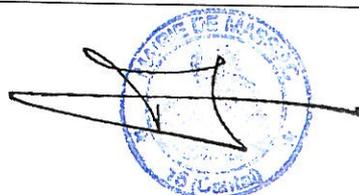


Orientations d'Aménagement
et de Programmation
de la zone 1AUY

PIECE 3-b

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	24 février 2006	26 mai 2014	09 AVR. 2015

CREA Urbanisme et Habitat – 14 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE



FD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme (version modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code. »

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, travaux soumis à déclaration préalable, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement doivent être :

- conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage,
- compatibles avec les orientations d'aménagement décrites ci-après.

SOMMAIRE

Préambule	3
1/ Etat actuel.....	3
2/ Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation.....	5
3/ Principes d'organisation et de desserte.....	5
4/ Aménagement paysager	5
5/ Schéma d'aménagement.....	7



Préambule

Le règlement et les Orientation d'Aménagement et de Programmation de cette zone sont établis sur la base des études en cours conduites par la Communauté de Communes du Pays de Massiac :

- d'une part, l'Etude stratégique locale sur la faisabilité des parcs d'activité économiques du Pays de Massiac (cabinets Katalyse et BEMO Urba & Infra mai 2013), qui a conclu à la faisabilité économique d'une zone d'activités dans le secteur du Colombier, qui serait programmée en 2 tranches opérationnelles

- d'autre part, les réflexions en cours pour la définition d'un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, sur la base de la pré-étude établie par le cabinet paysagiste Thibaut DOUCERAIN en décembre 2013

La Communauté de Communes souhaite définir un projet qui intègre à la fois :

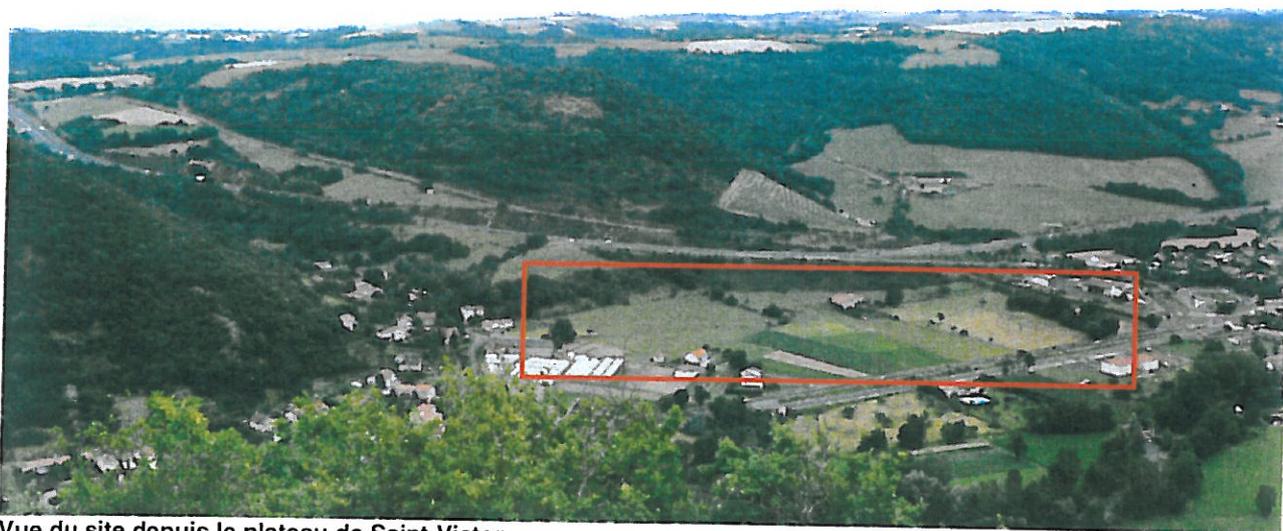
- le coté opérationnel et pratique du projet BEMO (découpage parcellaire à la demande ...),

- les objectifs qualitatifs d'insertion architecture et paysagère, sans figer toutes les dispositions de la pré-étude paysagère, dans le règlement du futur PLU.

Les réflexions en cours sur la future zone d'activités se traduiront par la définition d'un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, par la Communauté de Communes du Pays de Massiac, qui servira de base aux démarches d'autorisation à venir.

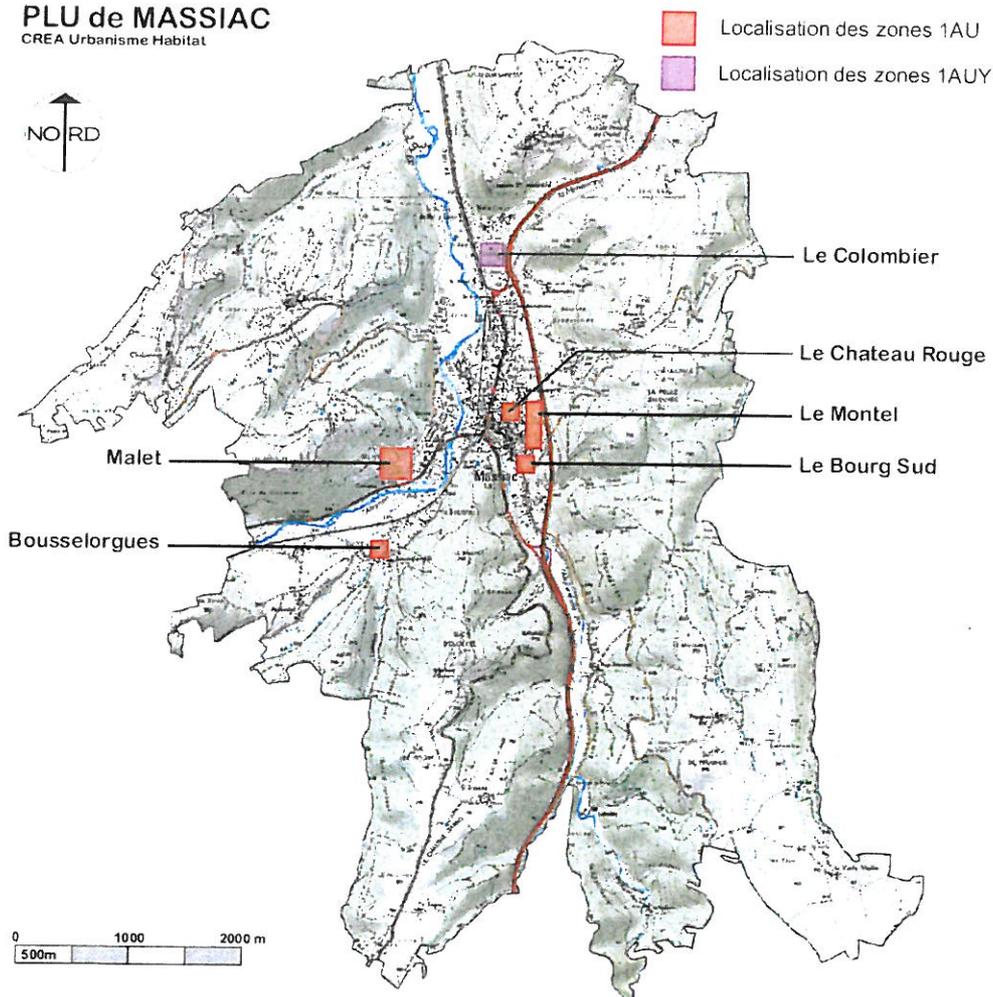
Ce travail étant en cours, et encore non validé par les représentants du Maitre d'Ouvrage de la future zone d'activité, une synthèse de ces réflexions est présentée dans les pages suivantes, qui pourront évoluer et être précisées dans les prochains mois.

1/ Etat actuel



Vue du site depuis le plateau de Saint-Victor





Le secteur du Colombier est un secteur non urbanisé, situé au Nord de la ville de MASSIAC, entre le rond point d'accès à la sortie Nord de l'A75 et l'ancien village de Vialle-Chalet. Ces terrains sont bordés à l'Ouest par la voie ferrée et à l'Est par le talus de l'A75.

Cette zone était déjà définie comme secteur de développement futur de l'urbanisation (zone NA) dans le Plan d'Occupation des Sols.

Depuis plusieurs années la commune de MASSIAC et la Communauté de Communes du Pays de MASSIAC réfléchissent à l'aménagement de ce secteur, qui présente de nombreux atouts :

- bonne accessibilité de l'A75,
 - relief majoritairement plat, non concerné par le risque d'inondation,
 - proximité de la ville de MASSIAC,
- mais aussi des enjeux forts en termes paysager, naturel et agricole.

Le projet de PLU prévoit une zone 1AUY, d'une surface de 68 500 m², destinée au développement économique.



2/ Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation

Seules sont admises :

1/ Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hôtellerie, et au bureau, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat voisine, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3/ L'aménagement, le changement de destination (à l'exclusion de l'habitat) et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3/ Principes d'organisation et de desserte

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier.

Les aménagements devront être compatibles avec les principes définis dans les schémas ci-après, en matière d'organisation, d'accès, de desserte interne, de liaison avec les quartiers voisins, de profil de voie et de liaisons piétonnes.

Profil de principe de la voirie principale Nord / Sud (des variantes pour la végétalisation et les cheminements doux pourront être acceptées)



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

4/ Aménagement paysager

Afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions, les aménagements paysagers de l'ensemble de la zone utiliseront des espèces végétales feuillues régionales, selon liste ci-après.

1- Aménagements paysagers des espaces collectifs

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- en limite Nord de la zone, il sera prévu un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres côté Ouest, avec double largeur côté Est (minimum 8 mètres), afin d'assurer une continuité avec le talus boisé de l'A75
- les bordures des voies de desserte devront être plantées
- le réseau de fossés existants devra être maintenu et complété par un dispositif de noues pluviales plantées à l'air libre, qui permettra d'assurer l'infiltration des eaux de toitures et de ruissellement de surfaces.

2- Aménagements paysagers des parcelles

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- le traitement des limites séparatives des parcelles se fera sous forme de bande végétalisée (fossé collecteur d'eau pluviale ou haie bocagère) d'une largeur minimale de 2 mètres de part et d'autre ou de 4 mètres d'un seul côté
- l'emprise au sol des constructions devra respecter les limites de la bande constructible, prévue dans le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux voies, aires de stationnement et de manœuvre. Des espaces en herbe seront conservés en fond de parcelle.

Les talus correspondant à la bande de recul de l'A75, devront être plantés, avec un aspect homogène sur l'ensemble de la zone, avec les plantations ci-dessous. Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement de véhicules et dépôts de matériel, n'y sont pas autorisés

Liste des espèces végétales à utiliser dans les plantations



Arbres d'alignement



Malva sylvestris
Corylus rostrata



Quercus robur
Corylus avellana



Quercus ilex
Rosa canina



Malva sylvestris
Cornus alba



Malva sylvestris
Corylus avellana



Quercus ilex
Rosa canina



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus rostrata



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



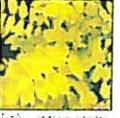
Malva sylvestris
Corylus avellana



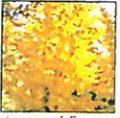
Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



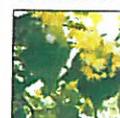
Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



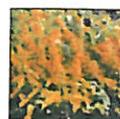
Hales bocagères



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



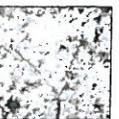
Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana



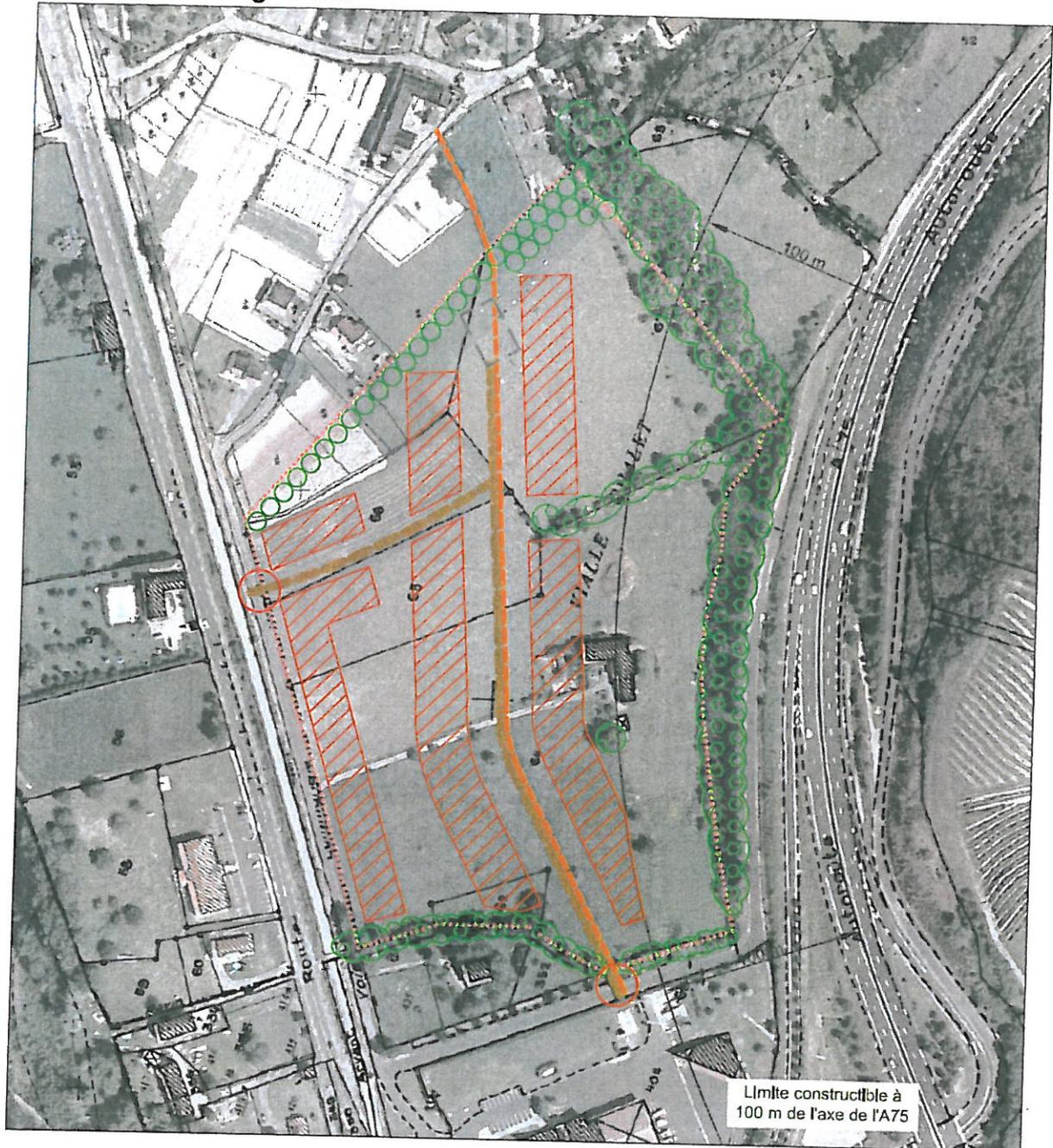
Malva sylvestris
Corylus avellana



Malva sylvestris
Corylus avellana

Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

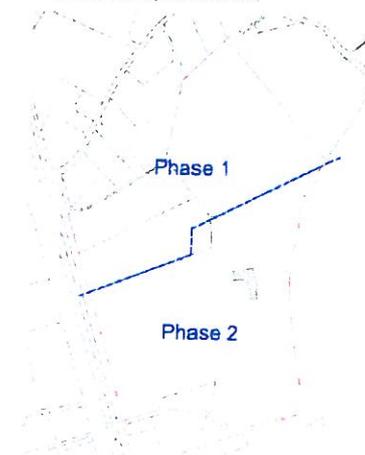
5/ Schéma d'aménagement



Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera attaché au permis d'aménager. Il précisera les caractéristiques des bâtiments et des plantations souhaitées par la Communauté de Communes du Pays de Massiac.

Légende

-  Limite de zone 2AU
-  Principe de voirie
-  Placette de retournement pour les véhicules
-  Cheminement piéton
-  Bande constructible
-  Création d'un écran végétal (Arbres fruitiers ou arbustes)
-  Végétation à conserver et renforcer
-  Point de raccordement aux voies existantes



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (février 2015)

