

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES

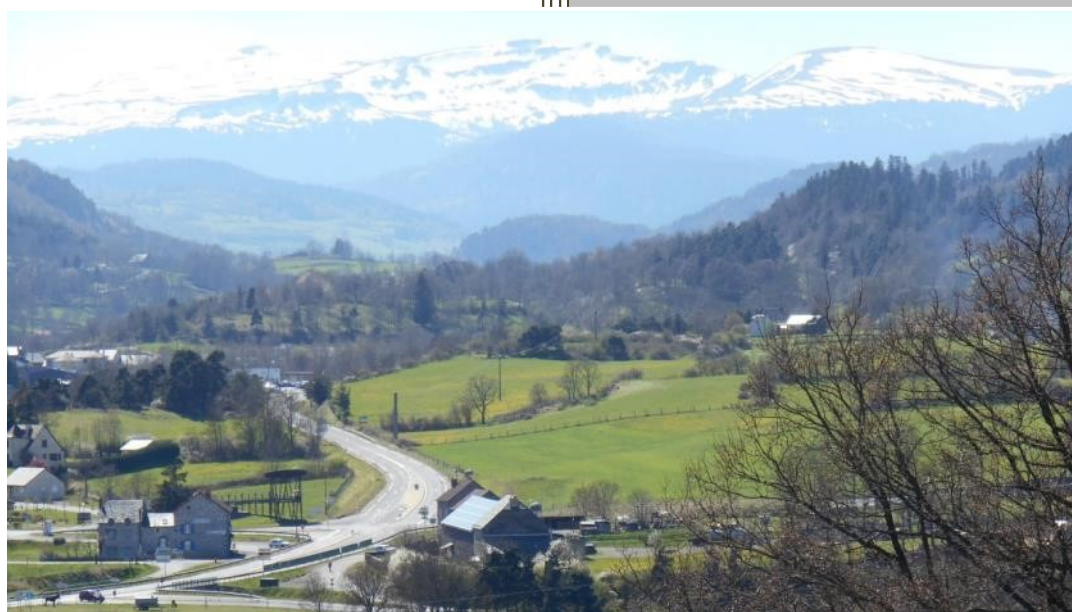
Commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE (15)

Lieu-dit « Les Canals »

DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PIECE 4 :

Caractéristiques des ouvrages principaux



CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE (15)
Lieu-dit « Les Canals »
DOSSIER PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
PIECE 4 :
Caractéristiques des ouvrages principaux

Date	N° Dossier	Version	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
Mai 2018	E.2015_001	V2	M. LE GUILCHER	E. THEVENET	N. LABIDOIRE

SOMMAIRE

I.	CARACTERISTIQUES DU PROJET	2
II.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	2
II.1.	Composition et hypothèse de découpage parcellaire	2
II.2.	Adaptation du terrain	3
II.3.	Modelages généraux	3
II.4.	Structures végétales	3
II.5.	Précriptions architecturales et paysagères	4
III.	GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RETABLISSEMENT DES ECOULEMENTS	7

Préalables :

Depuis 2017 :

- la Communauté de Communes du Pays de Murat a intégré la Communauté de Communes **Hautes Terres Communauté**,
- la commune de Neussargues Moissac est a été intégrée à la commune de **Neussargues-en-Pinatelle**.

I. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet intègre :

- le réaménagement de deux carrefours sur la R23 (aujourd'hui simples accès agricoles),
- la création d'un parking de co-voiturage, d'un point d'informations et d'un arrêt de bus (côté RD 23) ;
- la construction d'une voirie de desserte interne raccordée à la RD 23, permettant le maillage du site de projet,
- la mise en œuvre de huit bassins de rétention d'une capacité utile de 1 693 m³.

A l'échelle du projet, les différentes superficies se répartissent comme suit :

Nature (taux imperméabilisation)	Superficie BV projet 1	Superficie BV projet 2/3
Voirie, toiture et cours ou accès des lots (95%)	39 000 m ²	35 280 ha
Espace vert (20 %)	39 345 m ²	49 428 ha
dont bassin de rétention (20 %)	3 435 m ²	2 868 m ²
TOTAL	78 345 m²	84 708 m²

Tableau 1 : Nature et superficie du projet

II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

📍 Cf. détail en Pièce 6 « Etude d'impact » - volet 1 « Présentation du projet » et volet 8 « Mesures »

II.1. COMPOSITION ET HYPOTHESE DE DECOUPAGE PARCELLAIRE

La zone sera destinée à accueillir **différents types d'activités** (artisanales, services, commerces, industrielle et éventuellement tertiaire). La taille des bâtiments sera donc variable. La seule hypothèse de découpage parcellaire est de **réserver la zone le long de la RN122 aux activités valorisantes**, de type commerciales, nécessitant peu de stockage (effet de vitrine). Par ailleurs les activités nécessitant de grandes surfaces seront privilégiées sur les plates-formes en point haut du site où le relief est moins accidenté et où l'impact visuel sera moindre depuis l'extérieur de la zone.

Le futur parc d'activités s'articule autour de 3 principes d'organisation des parcelles :

- **Implantation des volumes** : les bâtiments sont positionnés en avant ou en arrière de la plateforme, suivant l'orientation du faîtage et la présence ou non de talus. Les zones de stockage seront disposées et intégrées de manière à être le moins visibles de la RN 122 et de la voie interne à la zone.
- **Organisation de circulation** : une voirie principale traverse d'est en ouest la zone. Des placettes de desserte des lots, pour le stationnement, sont réparties sur l'ensemble de la zone.
- **Profil de voirie** : il est composé d'une chaussée à double sens avec bas-côtés enherbés accompagnés d'une noue et d'une liaison piétonne.

II.2. ADAPTATION DU TERRAIN

Étant donnée la pente relativement importante des terrains, le mode de réalisation de plates-formes semble primordial. La gestion individuelle des terrassements est souvent très dommageable et très hétérogène par leur traitement et leur faible qualité paysagère (enrochements, murs de soutènement, talus abrupts,...).

Le principe de réalisation de plateformes communes à plusieurs lots est préférable, il permet une continuité des formes et des traitements.

La mise en place de talus végétalisés permet de retrouver des formes reprenant celles du terrain naturel avec des tracés souples et végétalisés en amont de l'implantation des bâtiments pour permettre d'accompagner les bâtiments dans le paysage dès la construction.

II.3. MODELAGES GENERAUX

Les modelages des plateformes s'organisent le long des infrastructures routières. Ce maillage s'inscrit majoritairement dans le relief du terrain, mettant ainsi en avant certains secteurs, notamment les abords du carrefour de la RD 23 et la RN 122.

Les structures végétales, « fil conducteur » et corridors écologiques, sont préservées. Les terrasses sont ainsi modelées au cœur de cette trame bocagère forte.

II.4. STRUCTURES VEGETALES

Les structures végétales existantes sont conservées et renforcées pour accompagner et souligner le modelage des terrasses. Ces lignes végétales prolongent le maillage existant dans le tracé et les choix d'essences indigènes.

Cette structure végétale peut, en partie, être traitée en pré-verdissement pour unifier et valoriser le site avant et après son urbanisation complète.

Des adaptations pourront être effectuées lors des implantations des bâtiments, mais l'esprit et les essences devront être respectés.

Les bosquets :

Ils viennent renforcer la présence des points hauts, densifier les lignes de rupture et privilégier les cônes de vues, notamment en direction de l'église de Neussargues.

Les alignements d'arbres :

Ils prolongent le paysage environnant à l'intérieur du parc d'activités et renforcent la structure du site avant son urbanisation.

Les haies :

Elles peuvent accompagner les arbres au niveau des talus et également renforcer le maillage bocager au fur et à mesure des acquisitions des lots et de leur découpage. Elles sont composées d'essences locales et devront être taillées de manière libre et basse (1,50 m environ).

II.5. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

II.5.1. IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le secteur au niveau du carrefour de la RN 122 deviendra l'espace de valorisation, la « vitrine », la « carte d'identité » de ce parc d'activités.

Sur le restant de la zone, les bâtis pourront être regroupés et disposés en retrait contre les talus quand ceux-là existent. Cette organisation en groupe, pas forcément en mitoyenneté, évite une urbanisation trop dispersée.

Il est également préconisé une urbanisation progressive de la zone en débutant par le secteur de « valorisation du parc d'activités » pour ensuite boucler sur le versant nord au niveau de la RD 23.

II.5.2. ORIENTATION DES BATIMENTS

Pour privilégier les installations énergétiques, les bâtiments devront adopter une orientation commune et cohérente avec l'ensoleillement et leur implantation.

Les bâtiments seront disposés dans le sens du mouvement du terrain naturel et les installations énergétiques se limiteront aux toitures sud-ouest. Aucune installation ne sera autorisée si elle est visible depuis le carrefour de la RN 122.

II.5.3. ACCES

Les accès des parcelles d'une même plateforme seront regroupés pour éviter des positionnements individuels au coup par coup le long des voies.

Les bâtiments devront respecter un recul d'implantation :

- de 5 mètres depuis les limites du domaine public côté voies internes à la zone,
- de 8 mètres des limites du domaine public côté voirie,
- de 10 mètres du côté de la RN122, dans la zone de valorisation.

II.5.4. HAUTEURS DES BATIMENTS

Les hauteurs de bâtiments seront variables selon leur implantation dans la zone.

- une hauteur de 9 mètres à l'égout des toitures sera à respecter sur la périphérie de la zone, ainsi que dans la zone de visibilité de l'église de Neussargues,
- une hauteur de 9 mètres au faîtage pour les parcelles situées dans l'axe de visibilité de l'église de Neussargues,
- dans les autres secteurs, la hauteur des bâtiments sera limitée à 12 mètres à l'égout des toitures.

II.5.5. TOITURES ET LES VOLUMES

Les volumes seront simples et homogène et les toitures devront respecter les pentes précaunisées de 30 % minimum. Les toitures végétalisées et photovoltaïques sont autorisées sur de petits éléments.

II.5.6. TEINTES ET MATERIAUX

Les bâtiments respecteront les teintes et les matériaux prescrits. La zone d'accueil pourra faire l'objet de teinte et de matériaux plus spécifiques.

Les teintes RAL à respecter sont : 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015.

II.5.7. ENSEIGNES

Les enseignes devront être intégrées à l'architecture du bâtiment sans en dépasser le shauteurs. Les néons, enseignes lumineuses, panneaux publicitaires, drapeaux ou structures aériennes seront interdits.

II.5.8. CLOTURES

Les clôtures sont interdites en limite périphérique des parcelles, sauf conditions particulières de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures seront simples, en grillage simple torsion ou panneaux rigides, de teinte sombre (vert sapin ou gris vert identique aux teintes des façades). La hauteur des clôtures sera limitée à 1,20 mètres, jusqu'à 1,80 mètres pour les hôtels. Les clôtures occultantes sont interdites.

II.5.9. LES ZONES DE STOCKAGES

Les zones de stockage devront être le moins visibles possible depuis les voies internes à la zone et ne devront pas être visibles depuis la RN122.

Les zones de stockage s'accompagneront de végétaux ou s'intégreront à l'architecture du bâtiment

II.5.10. VEGETAUX

Les haies ou les arbres plantés seront obligatoirement d'essences locales. Les haies mono spécifiques persistantes, de types lauriers, thuyères,... sont interdites. Les espaces libres seront végétalisés de manière simple (engazonnements, plantations de haies vives, plantations d'arbres).

II.5.11. PARKINGS

Les parkings seront végétalisés sous forme de noues, accompagnés de mails arborés.

Par ailleurs, conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émises lors de la réunion de concertation de janvier 2016, les espaces de stationnements et les zones de stockages ont été définis de manière à ne pas être visibles depuis la RN122. De même, les clôtures sont interdites en limite des parcelles visibles depuis la RN122.

III. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RETABLISSEMENT DES ECOULEMENTS

☞ Cf. détail en Pièce 6 « Etude d'impact » - volet 1 « Présentation du projet » et volet 8 « Mesures »

La gestion des eaux pluviales sur le projet à plusieurs objectifs :

- écrêter les crues et éviter la montée des eaux brutales en aval,
- maintenir le régime hydraulique des secteurs en aval et en particulier l'alimentation en eau de la zone humide située au Nord,
- dépolluer les eaux pluviales des éventuels hydrocarbures de lessivage des voiries de façon naturelle, via les bassins de rétention,
- préserver la zone humide identifiée au nord du site de projet.

Dans le cadre du projet, les eaux pluviales issues de l'impluvium intercepté par le futur parc d'activités seront récupérées via un réseau de collecte des eaux pluviales et acheminées gravitairement vers huit bassins de rétention, positionnés en limite sud et limite nord du périmètre de projet.

L'étude du terrain naturel de la zone, fait apparaître trois bassins versant s'écoulant chacun en direction des fossés cités précédemment.

Un premier bassin versant, représentant pratiquement la moitié nord de la zone d'étude, et deux autres bassins sur la partie sud qui seront « assemblés » en parallèle pour l'étude hydraulique.

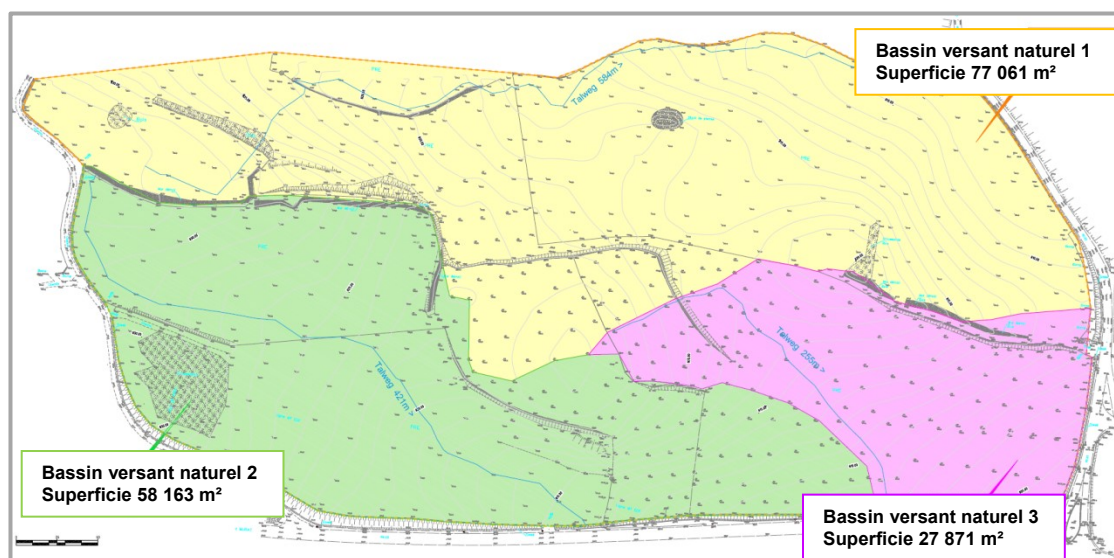


Figure 1 : Bassins versants naturels de la zone d'étude

(Source : Cabinet Cros)

Le projet sera quant à lui aussi divisé en deux zones, une au nord et l'autre au sud, reprenant les fossés ou buses en place comme exutoire.



Figure 2 : Bassins versants projets de la zone d'étude

(Source : Cabinet CROS)

Les bassins de rétention ont été dimensionnés pour accepter un événement pluvieux d'occurrence vicennale. Le débit de fuite des ouvrages correspond au débit annuel actuel. Le calcul du volume de rétention pour chaque zone donne un volume sensiblement comparable, la rétention représente :

- 1 079 m³ pour le bassin versant projet 1 ;
- 1 045 m³ pour le bassin versant projet 2/3 ;

Afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages de rétention des eaux pluviales, il a été privilégié la réalisation de deux fois quatre petits bassins de rétention en « cascade » à la mise en place de deux bassins plus imposants.

Enfin, ce mode de réalisation permet également d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales en fonction de la réalisation des tranches.

Les ouvrages auront comme exutoire une buse de diamètre 400 en place au nord sous la RD 23 et un drain agricole puis dans le fossé de la RN 122 de 600 mm de diamètre au sud.

Les deux points de rejet sont les suivants (coordonnée en Système Lambert 93) :

Bassin de rétention 4 (BV projet 1) :

X : 698 379

Y : 6 448 688

Bassin de rétention 8 (BV projet 2/3):

X : 698 575

Y : 6 448 464

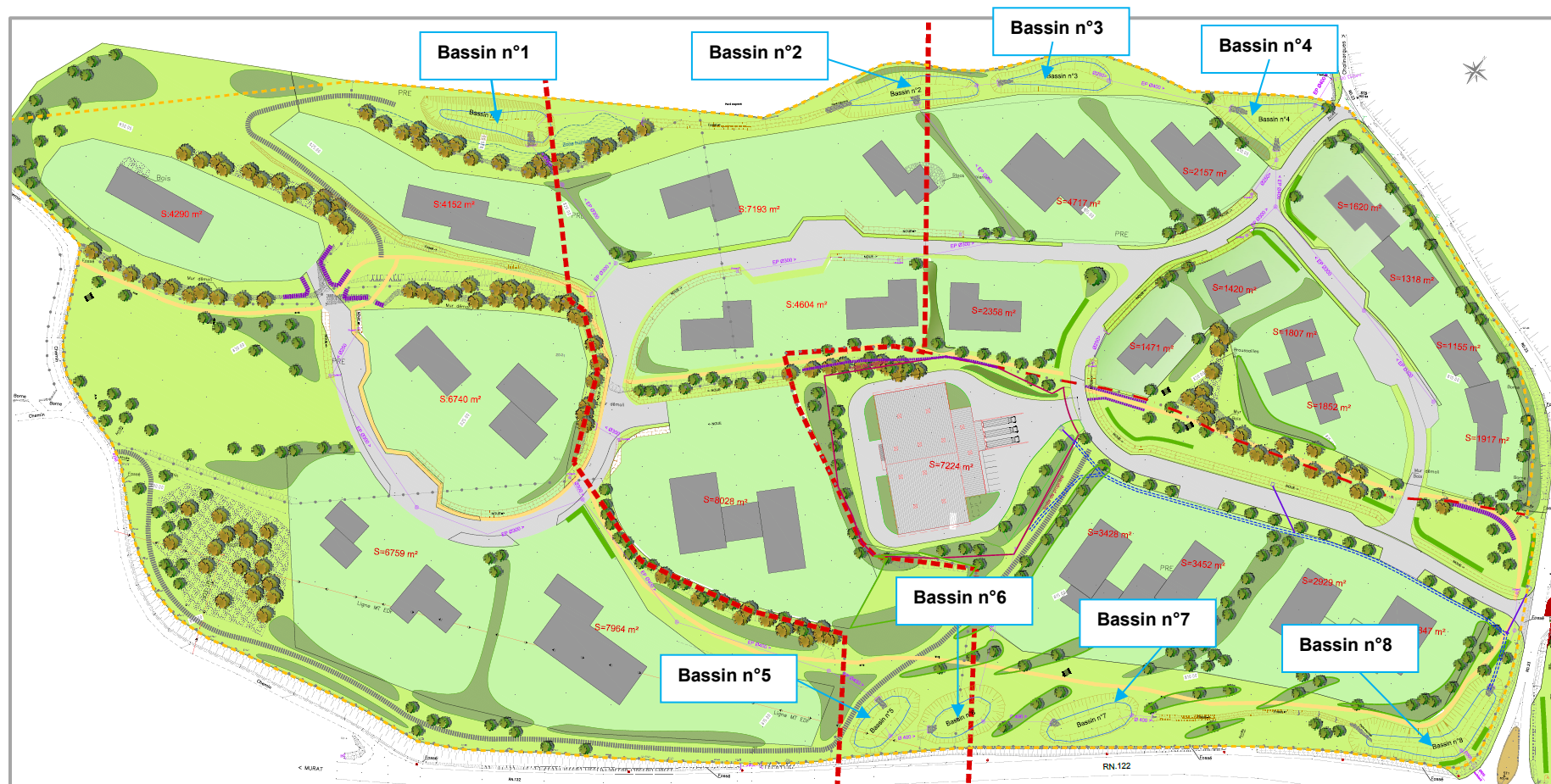


Figure 3 : Aménagements hydrauliques