

EXTENSION

DE LA Z.A. DE NEUVÉGLISE

NOTE DE PRÉSENTATION

DEMANDE D'EXAMEN

AU CAS PAR CAS

Établi par
le 23/11/2018



Société Civile Professionnelle
ALLO - CLAVEIROLE - COUDON
Géomètres-Experts associés

Travaux topographiques et fonciers
Études et maîtrise d'œuvre en aménagement et v.r.d.

INTRODUCTION -CONTEXTE

La commune de NEUVÉGLISE a initié à partir de 1997 une zone d'activités sur le site de Longairo, au Sud-Ouest du bourg, au carrefour de la R.D. 921 et de la R.D. 48, en entrée d'agglomération principale de la commune, côté SAINT FLOUR / A.75.

Au départ, ce lieu-dit, s'est urbanisé avec la construction d'habitations, au coup par coup, dès les années 1980.

Par la suite, la commune de NEUVÉGLISE a aménagé un lotissement artisanale pour répondre à la demande locale. Celui-ci, s'est rempli progressivement entre 1998 et 2004. Aujourd'hui, la zone comprend 15 activités et ne permet plus aucune autre installation.

C'est pourquoi, lorsque la Coopérative Laitière de Neuvéglise a manifesté sa volonté de se déplacer, la commune de NEUVÉGLISE a entamé, en 2014, une procédure de révision de sa carte communale pour intégrer l'extension de la zone artisanale existante à Longairo.

Cette révision a nécessité l'élaboration d'une évaluation environnementale sur la totalité du territoire de la commune de NEUVÉGLISE. Cette étude n'a pas révélé d'incidences sur le milieu naturel et la révision de la carte communale été approuvée par délibération du conseil municipal du 28/06/2017.

Le projet envisagé s'inscrit intégralement dans le prolongement et sur la base des conditions de la pré-étude de 2016, avec pour objectif la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de neuvéglise dans un cadre garantissant la cohérence de l'ensemble de la zone :

- cohérence des infrastructures à travers un plan d'ensemble et un programme des travaux
- cohérence réglementaire architecturale et paysagère à travers un plan de composition et un règlement contenant des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères.

Le projet de construction de la nouvelle fromagerie a dû commencer avant l'aménagement de l'extension du fait de la différence des calendriers. Un Permis de Construire a donc été accordé à la Coopérative Laitière de Neuvéglise le 20/02/2018. Les travaux ont commencé cet automne 2018. Un Permis d'Aménager est en cours d'élaboration pour le reste de l'extension.

PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

- L'extension se situe dans le prolongement Nord de la zone d'activités existante, située du côté Sud de la R.D. 48, voie d'accès principale à Neuvéglise.
- Les terrains à aménager représente une superficie de 5.1 hectares. Ils sont séparés par la R.D. 48 et sont actuellement en état de pré/pâturage, hormis le bien de section de l'ancienne carrière qui n'est pas exploité, avec une pente descendante du Nord vers le Sud.

- Les différents réseaux sont à proximité et la commune a révisé, en 2014, son zonage d'assainissement pour intégrer cette l'extension de la Z.A.
- Les terrains sont contigus :
 - Au Nord, à la pelouse sèche, site naturel à préserver,
 - A l'Ouest, à des parcelles agricoles,
 - A l'Est, à la R.D. 921,
 - Au Sud et Sud-Est, à la zone existante et à quelques habitations.
- Au Sud de la R.D. 48 le terrain est en contrebas de la chaussée et contigu à la zone actuelle. La haie existante sur sa limite Nord, la plus visible depuis le bourg, sera conservé pour limiter l'impact de ce côté. La vue de l'autre côté est atténué par les bâtiments de la zone déjà existants.
- Au Nord de la R.D. 48 le terrain s'élève rapidement jusqu'à l'ancienne carrière où doit s'installer la Coopérative Laitière de Neuvéglise, dont la façade a fait l'objet d'un effort architectural d'intégration particulier du fait de la taille du bâtiment positionné en haut du site. Le reste de la zone (situé entre la R.D. 48 et la fromagerie) est dégagé de toute végétation, hormis les arbres alignés dans l'ancienne voie impériale. Elle est nettement plus visible depuis la R.D. 48.

PRÉSENTATION DU PROJET

Phasage et Tranches

L'aménagement de la zone est prévue en plusieurs tranches, pour prendre en compte les besoins et les différentes contraintes administratives.

Ainsi, un P.C. a déjà été accordé pour la Coopérative Laitière de Neuvéglise dont la construction est en cours et pour laquelle la commune va viabiliser la parcelle.

Dans un second temps, un Permis d'Aménager (élaboration en cours) sera établi pour les aménagements d'une 1^{ère} tranche et d'une 2^{ème} tranche réalisées en deux temps, en fonction des demandes à venir.

Quel aménagement est prévu sur le terrain

Dans chaque tranche, il est prévu d'aménager une voie de desserte depuis celles existantes avec l'extension des différents réseaux, cette voie se terminant en impasse par une placette de retournement pour la 1^{ère} tranche et reliant la voie communale n°48 pour la 2^{ème} tranche.

Il est également prévu de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales en point bas du terrain, prenant en charge la régulation des eaux de l'ensemble de l'extension.

Des réserves incendie doivent être mise en place dans les 2 tranches.

Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux

Les voies sont prévues de manière à desservir de façon optimale la future zone avec un accès concentré au niveau de l'accès existant depuis la R.D. 48 pour des raisons de sécurité.

Un nouvel accès depuis la R.D. 921 sera aménagé, permettant seulement l'entrée depuis la voie Saint-Flour / Chaudes-Aïgues (sortie interdite) pour des raisons de sécurité.

Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs

Comme pour la voie existante, la voie sera revêtue en enrobés à chaud de couleur noire. Cette voie sera bordée par un cheminement piéton revêtu en enrobé noir. La continuité de la voie impériale sera préservée.

Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement

L'accès aux tranches se fait à partir de la R.D. 48.

Les aires de stationnement correspondant au besoin des constructions/activités seront réalisées à l'initiative des acquéreurs, sur leurs lots. Ces aires devront être plantées et aménagées suivant les prescriptions du règlement de la zone.

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Les constructions, clôtures, végétation et aménagement répondront aux prescriptions du règlement du lotissement.

L'implantation des constructions sera réalisée suivant les prescriptions indiqués au plan de composition.

Equipements à usage collectif

Les ordures ménagères de la Z.A. seront amenées par les acquéreurs dans les containers aménagés dans la zone. Les réserves incendie et le bassin de rétention des eaux pluviales sont les principaux équipements à usage collectif de la zone. L'ensemble des réseaux et de la voirie ont vocation à être incorporés après complète réalisation dans le domaine public intercommunal.

PHOTOS DU SITE :

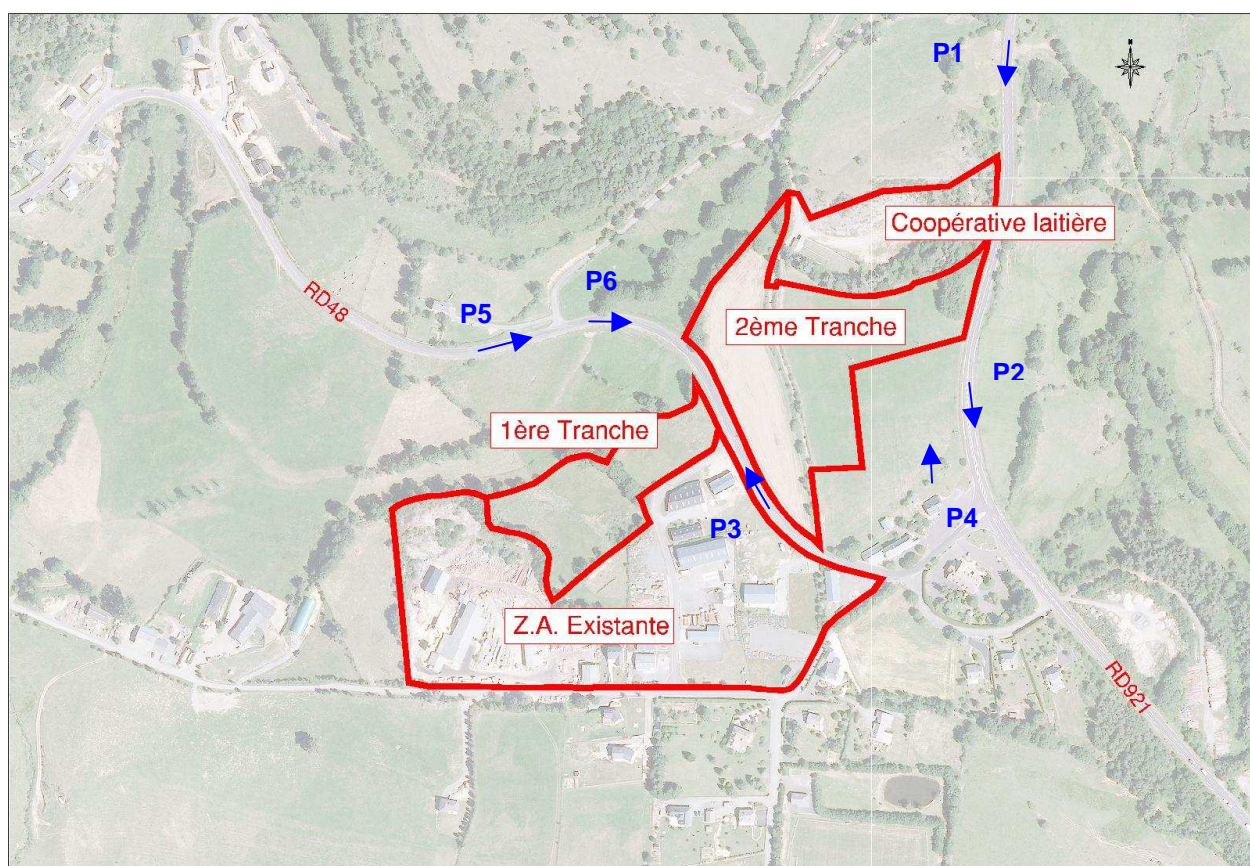


Photo n°P1



Photo n°P2

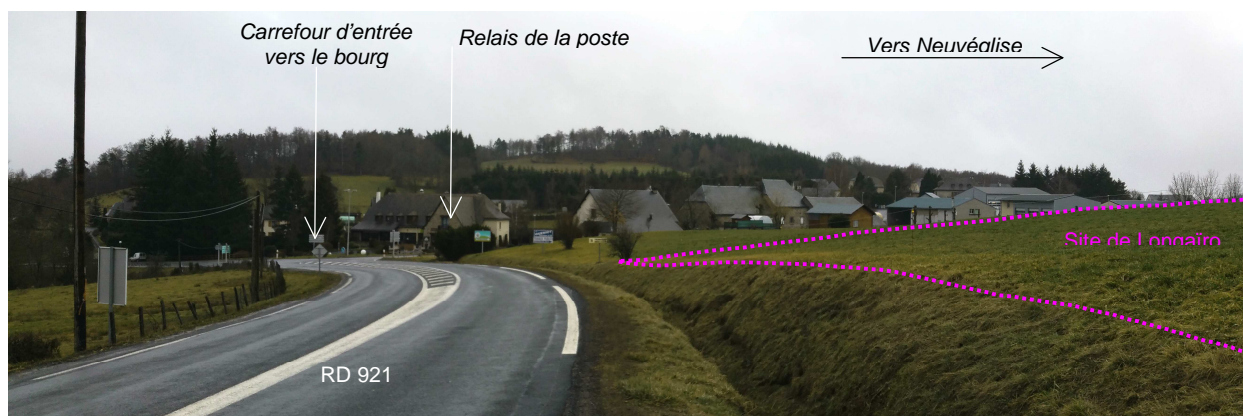


Photo n°P3

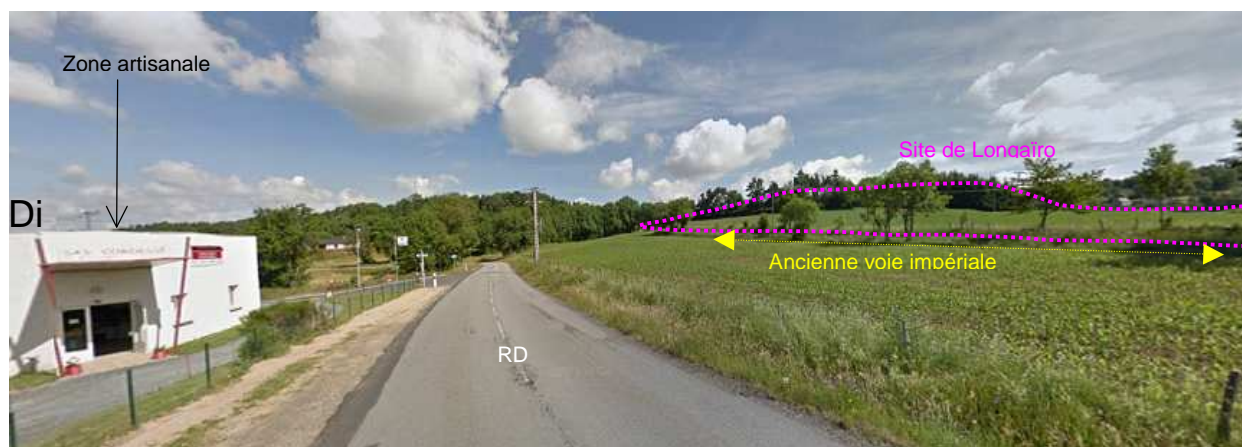


Photo n°P4



Photo n°P5

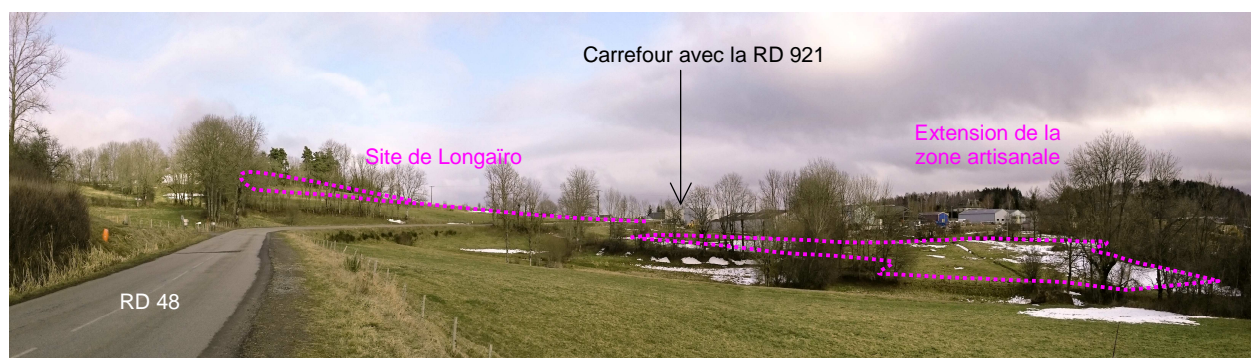


Photo n°P6

