

Recours gracieux suite à la décision
de l'Autorité Environnemental après
examen au cas par cas

Projet de construction d'un
ensemble commercial

MAURIAC (15)



ÉDEA environnement

58 côte du bridat – 33880 BAURECH

06 89 68 66 42

edeaenvironnement@yahoo.fr

www.edeaenvironnement.fr

n° immatriculation : 804 212 694 / RCS Bordeaux



TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| 1. PREAMBULE | 5 |
| 2. RAPPEL DU PROJET | 5 |
| 2.1. LOCALISATION..... | 5 |
| 3. CONTEXTE ECOLOGIQUE | 8 |
| 3.1. ZONAGES REGLEMENTAIRES..... | 8 |
| 3.1.1. <i>Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène</i> | 9 |
| 3.1.2. <i>ZPS Gorges de la Dordogne</i> | 9 |
| 3.1.3. <i>Site de Salins</i> | 9 |
| 3.2. LES ZNIEFF ET ZICO | 11 |
| 3.2.1. <i>ZNIEFF type 1 « Etang de Sion »</i> | 12 |
| 3.2.2. <i>ZNIEFF type 1 « Gorges de la Dordogne secteur Auvergne »</i> | 12 |
| 3.3. IMPACT SUR LES ZONAGES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES | 12 |
| 4. LES TERRAINS DU PROJET | 13 |
| 4.1. SYNTHESE SUR LE MILIEU NATUREL..... | 17 |
| 5. LE PROJET | 18 |
| 5.1. LES BATIMENTS COMMERCIAUX..... | 18 |
| 5.2. LE PARC DE STATIONNEMENT | 19 |
| 5.3. L'AIRE DE LIVRAISON | 21 |
| 5.4. AMENAGEMENT PAYSAGER DE PLEINE TERRE..... | 21 |
| 5.5. COMPACTITE DU BATIMENT ET AIRE DE STATIONNEMENT | 22 |
| 6. JUSTIFICATION DU CHOIX D'IMPLANTATION AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | 24 |
| 6.1. DEVENIR DES SITES ACTUELLEMENT EXPLOITES PAR LES ENSEIGNES «CENTRAKOR» ET «SPORT 2000» | 24 |
| 6.2. CONSOMMATION D'ESPACE..... | 26 |
| 7. MESURES ENVIRONNEMENTALES PROPOSEES | 27 |
| 7.1. MESURES PAYSAGERES | 27 |
| 7.2. UN CHANTIER RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT | 30 |
| 7.3. MESURES EN FAVEUR DU MILIEU NATUREL..... | 31 |
| 7.4. MESURES VISANT A REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU BATIMENT..... | 32 |
| 7.5. LES ENERGIE RENOUVELABLES INTEGrees AU PROJET..... | 34 |
| 7.6. LE CYCLE DE VIE DES ELEMENTS EMPLOYES DANS LE CADRE DU PROJET | 34 |
| 7.7. MESURES POUR LA LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS | 35 |
| 7.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES DECHETS..... | 36 |
| 7.9. TRAITEMENT DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES ET OLFACTIVES | 37 |
| 7.10. MUTUALISATION AVEC LES MAGASINS A PROXIMITE..... | 38 |
| 8. ANNEXES | 39 |
| 8.1. ANNEXE 1 : ANALYSE D'IMPACT : DEMANDE DE CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR LA CREATION DE DEUX CELLULES SOUS LES ENSEIGNES CENTRAKOR ET SPORT 2000 / EMPRIXIA – FEVRIER 2023 | 40 |
| 8.2. ANNEXE 2 : COMPLEMENTS A L'ANALYSE D'IMPACT : DEMANDE DE CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR LA CREATION DE DEUX CELLULES SOUS LES ENSEIGNES CENTRAKOR ET SPORT 2000 / EMPRIXIA – FEVRIER 2023 | 41 |
| 8.3. ANNEXE 3 : REPRISES DES CELLUMES EXISTANTES..... | 42 |
| 8.4. ANNEXE 4: LISTES DES ESPECES VEGETALES ET ANIMALES OBSERVEES..... | 43 |

TABLE DES CARTES

| | |
|---|----|
| Carte 1 : Localisation du projet | 5 |
| Carte 2 : Localisation des zonages réglementaires | 8 |
| Carte 3 : Localisation des zonages d'inventaires | 11 |
| Carte 4 : les habitats dans l'emprise du terrain | 13 |
| Carte 5 : Enjeux flore / Habitats..... | 16 |

1. PREAMBULE

Dans le cadre du projet de construction d'un ensemble commercial sur la commune de Mauriac (15), un parking ouvert au public de plus de 50 places va être réalisé.

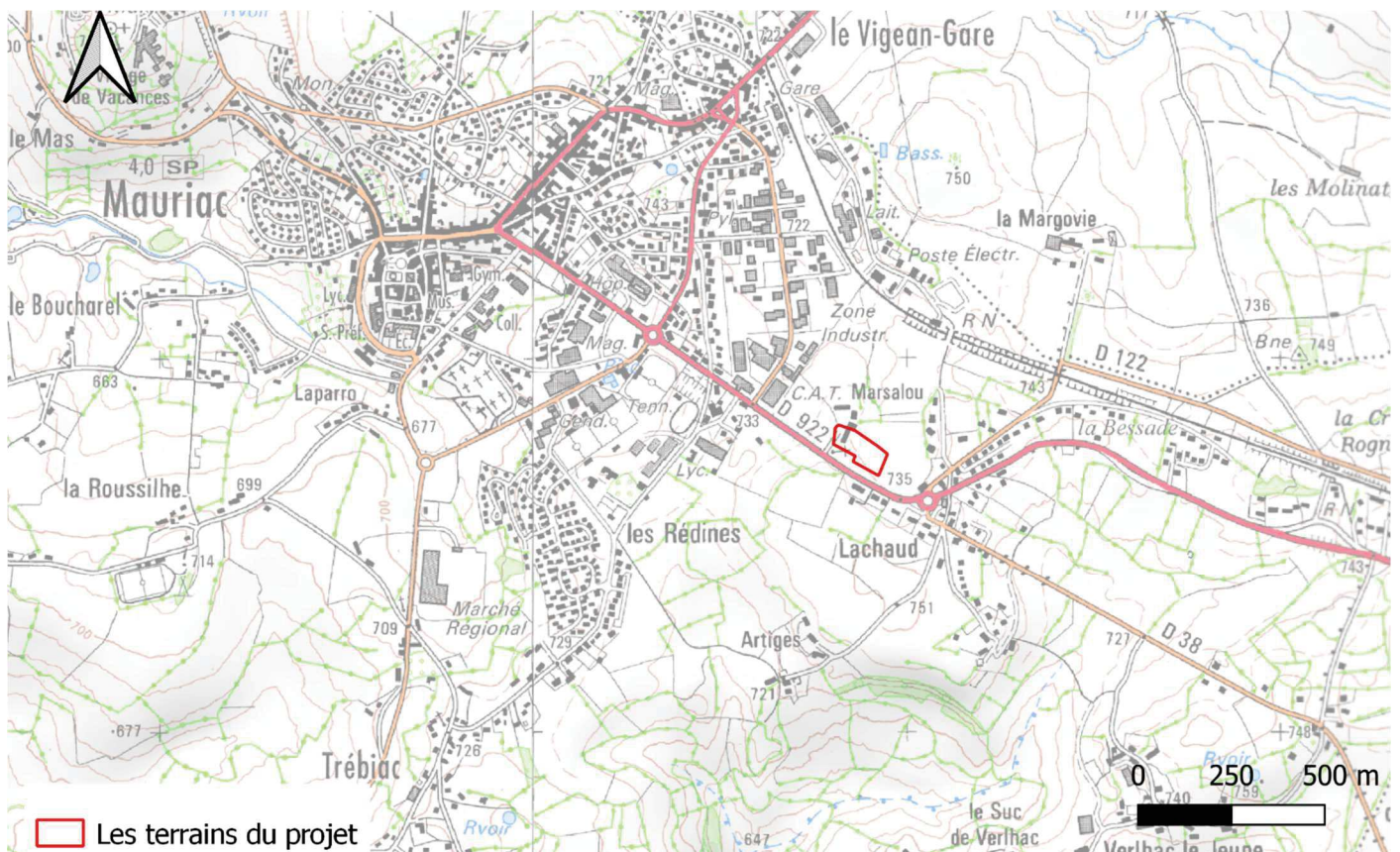
Ce type d'aménagement a donc fait l'objet d'une demande préalable au cas par cas, conformément à la rubrique 41 a° de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement. La décision de l'Autorité Environnementale, enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4435 et notifiée le 12 juin 2023, a été la soumission du projet à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, décidé sur la base des informations fournies par le pétitionnaire.

Les problématiques soulevées par la décision de l'Autorité Environnementale méritent que des éléments complémentaires soient portés à la connaissance de l'Autorité Environnementale, objet de ce présent recours gracieux.

2. Rappel du projet

2.1. Localisation

Les terrains concernés par le projet d'aménagement se situent sur la commune de SEMEAC dans le département des Hautes Pyrénées (65), RD 92^E « Le Houmet), sur les parcelles n°59, 60, 61, 62, 63, 64, 48, 49, 51, 287, 290, 293, 483 section AP, d'une superficie de 19922 m².



Carte 1 : Localisation du projet

Le périmètre est délimité par :

- A l'Est, par une prairie pâturée,
- A l'Ouest et au Nord par des parkings et des bâtiments commerciaux (grande surface)
- Au Sud par la RD 922 puis des bâtiment commerciaux (carrosserie)

Le terrain actuel est occupé par une prairie pâturée.

La carte ci-dessous permet de visualiser l'occupation du sol dans l'emprise et aux abords du projet.



Figure 1 : Vue aérienne de l'emprise du projet (Source : Google Earth)



Photo 1 : Les terrains du projet



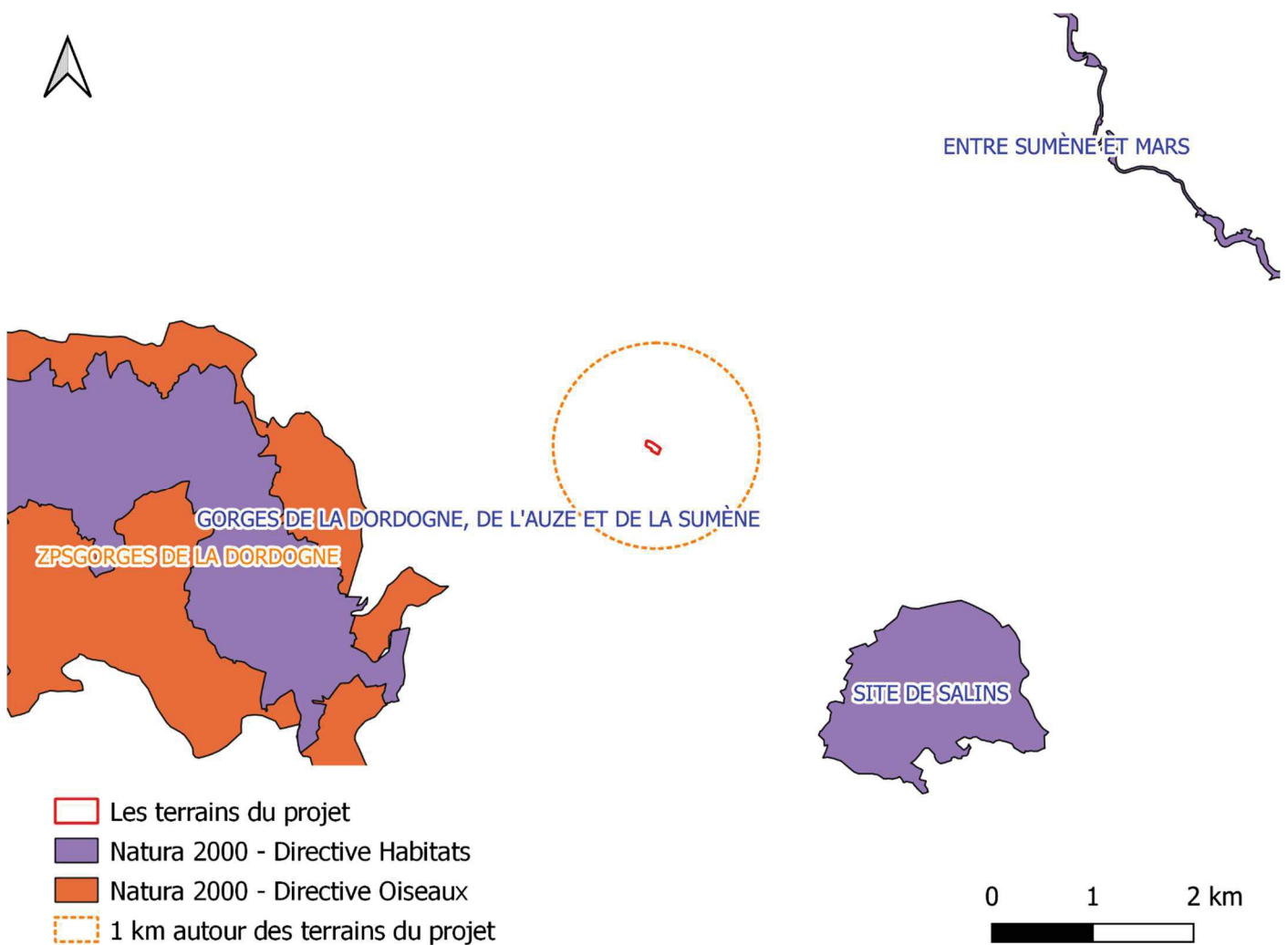
Photo 2

3. Contexte écologique

3.1. Zonages règlementaires

Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont :

- FR8301057 « Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène », localisé à environ 3,5 km à l'Ouest du projet
- FR7412001 – « Gorges de la Dordogne » localisé à environ 3 km à l'Ouest du projet
- FR8302018 : « Site de Salins » localisé à environ 2,5 km au Sud-Est



Carte 2 : Localisation des zonages réglementaires

⇒ Le projet se situe en dehors des zonages réglementaires Natura 2000.

3.1.1. Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène»

Les gorges de la Dordogne furent, au cours des siècles passés, un véritable corridor économique. La vie des populations

locales était centrée sur la rivière, navigable, et ses environs. La déprise agricole et l'exode rural ont fait des gorges de la Dordogne un territoire abandonné, devenu une simple frontière entre deux régions administratives, l'Auvergne et le Limousin. Cet abandon a entraîné un certain retour de la nature dans les gorges, et fut probablement très favorable à certaines espèces et habitats, dont les éboulis boisés et les ripisylves. Le paysage des gorges tel qu'on peut l'observer aujourd'hui se présente donc sous la forme d'un grand massif boisé relativement homogène (chênaies et hêtraies) et relativement peu pénétré.

Vulnérabilité : Elle est surtout liée à la gestion forestière (risque d'intensification, coupes et dessertes).

Qualité et importance

Site très intéressant de la haute vallée de la Dordogne, contigu au site existant en rive droite de la rivière, côté Limousin. Cet ensemble recèle une grande diversité d'habitats (dont 11 habitats d'intérêt communautaire) et revêt une importance certaine pour ses forêts (en particulier de ravin et de bords de ruisseau), landes, et groupements rupicoles. Par ailleurs ce site est particulièrement intéressant pour les oiseaux migrateurs (ce secteur est par ailleurs désigné dans le cadre de la directive Oiseaux sous le numéro et l'appellation « FR7412001 - Gorges de la Dordogne »

3.1.2. ZPS Gorges de la Dordogne

Le site est composé des forêts de ravins bordant la Dordogne, zone de quiétude pour les rapaces, et des rebords du plateau à vocation agricole extensive.

Vulnérabilité : Le site constitué essentiellement de gorges est peu vulnérable aux activités humaines. Les activités touristiques qui existent déjà sur le site, et qui pourront bénéficier de sa désignation, devraient pouvoir continuer à se développer dans un esprit de développement durable. L'activité agricole essentiellement basée sur un système herbager est à conforter pour conserver les territoires de chasse des rapaces. L'activité forestière est réduite.

Qualité et importance

La vallée de la Dordogne est constituée de gorges offrant de fortes pentes et constituant les zones de reproduction privilégiées pour les rapaces. Les espaces agricoles présents constituent les territoires de chasse de ces oiseaux

3.1.3. Site de Salins

Gîtes artificiels (1 grange, 1 église) correspondant à des gîtes de reproduction ou d'estivage.

La superficie totale du site (territoire de chasse et de transit compris) représente 262,2 ha. Cette ZSC est répartie sur les communes de Salins, Anglard-de-Salers et Le Vigean, aux prémices de l'encaissement de l'Auze en gorges, faisant suite à un premier ressaut au droit d'une cascade impressionnante. Elle couvre principalement des parcelles agricoles (75% - 80% de sa superficie) composées de prairies naturelles ou semi-naturelles, fauchées et/ou pâturées. Un réseau très dense de haies bocagères, encore bien conservé, donne l'impression d'un paysage très boisé. Les forêts sont quasiment absentes du périmètre sauf un petit bosquet sous Laviaille, et un épaissement de la ripisylve au niveau du pont de Mazerolles. Le périmètre inclus également le bourg de Salins, des hameaux comme Mazerolles,

et des fermes isolées à Ortiges et Sarrut (maisons, granges, étables) et notamment le château de Mazerolles et l'église St Pantaléon de Salins, où gîte l'essentiel de la population de chiroptères recensée dans le site. La proximité de la cascade de Salins, la qualité du patrimoine bâti (château du XV^e siècle, église romane, viaducs ...) constituent des atouts touristiques indéniables. Traversant le site Natura 2000 de part en part, un chemin de randonnée permet d'ailleurs de relier le bourg de Salins, la cascade et le hameau de Mazerolles. Ces milieux prairiaux très bocagers qui représentent plus de 80% de la superficie du site constituent les habitats de chasse des chauves-souris. La Loutre d'Europe est la seule autre espèce de l'Annexe II recensée sur le site; sa présence est notable sur l'Auze jusqu'à la cascade de Salins, qui établit un frein à ses circulations vers l'amont. Les habitats rivulaires sont particulièrement propices à sa présence et sa tranquillité malgré l'existence du déversoir d'une micro-centrale hydroélectrique.

Vulnérabilité :: Des risques concernant la disparition de gîtes (travaux dans les combles ou obturation des entrées) ou l'altération de territoires de chasse (arasement des corridors boisés, intensification des pratiques défavorables aux insectes proies) quoique très faibles sont perceptibles.

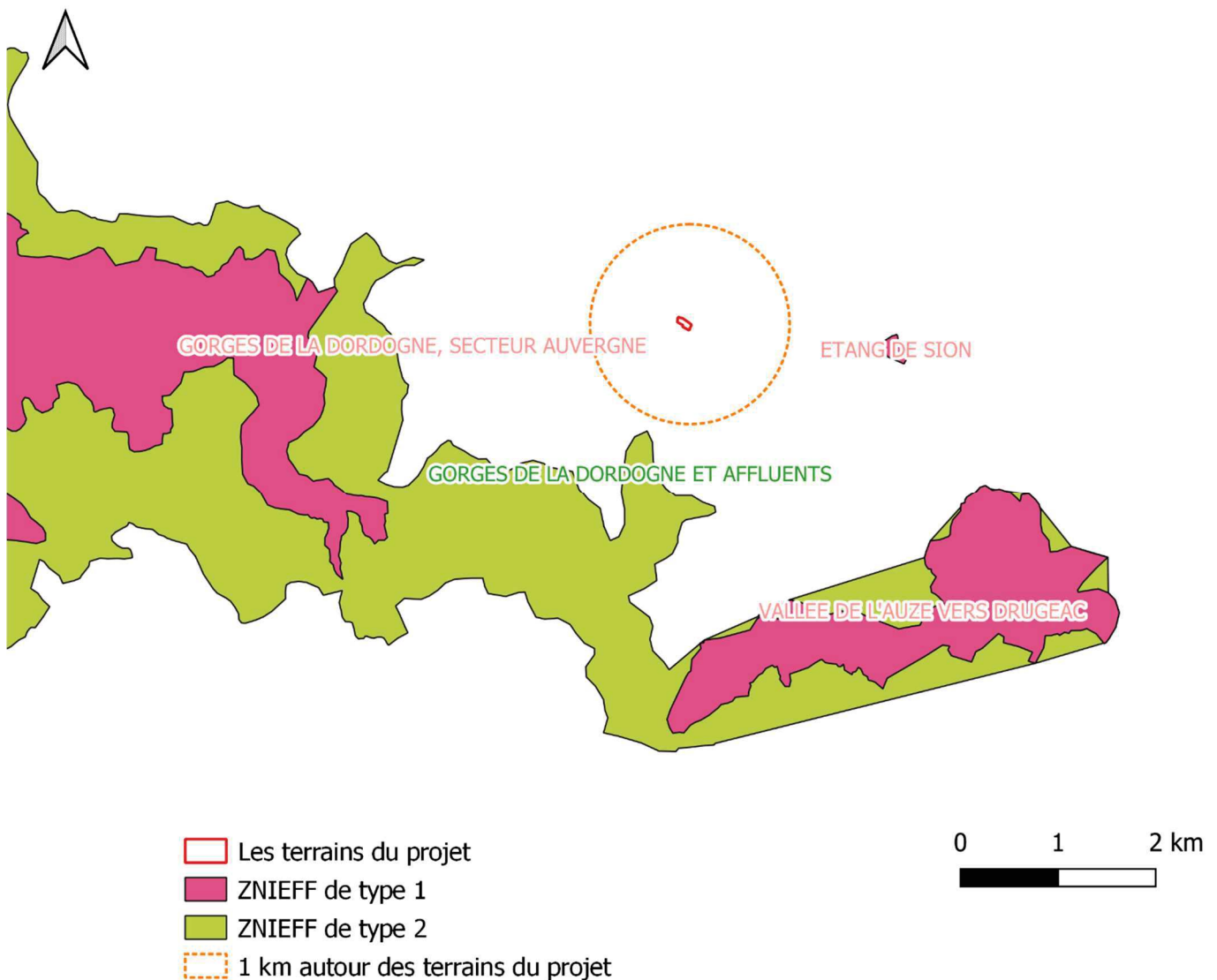
Qualité et importance Site de reproduction majeur pour le Petit Rhinolophe, en situation de méta population sur l'ensemble de la vallée.

⇒ **L'aire d'influence du projet (limitée aux terrains limitrophes) n'est pas en mesure d'interférer ni avec les habitats, ni avec les espèces (végétales ou animales) ayant justifiés le classement de ces sites en Natura 2000.**

3.2. Les ZNIEFF et ZICO

Les ZNIEFF les plus proches sont

- **ZNIEFF type 1 n° 830002107** « Gorges de la Dordogne secteur Auvergne », localisée à environ 3,8 km à l'Ouest du projet.
- **ZNIEFF type 1 n° 830020175** « Etang de Sion », localisée à environ 1,8 km à l'Est du projet.
- **ZNIEFF type 2 n° 830020588**, « Gorges de la Dordogne et affluents », localisée à environ 1,1 km au Sud du projet.



Carte 3 : Localisation des zonages d'inventaires

⇒ Le projet se situe en dehors des zonages d'inventaires.

3.2.1. ZNIEFF type 1 « Etang de Sion »

L'étang de Sion et ses zones humides associées sont situés à l'Ouest du département du Cantal, à trois kilomètres de la ville de Mauriac. Le site présente un intérêt pour la flore et les libellules.

3.2.2. ZNIEFF type 1 « Gorges de la Dordogne secteur Auvergne »

Le site prend place sur le cours de la Dordogne à cheval sur les départements du Cantal et de la Corrèze, sur une trentaine de kilomètres. Les versants, essentiellement boisés (avec forêts mélangées de ravin et de pente) pouvant laisser place à des landes sèches ou à des rochers et des falaises, ou bien à des dalles rocheuses, comprennent les milieux déterminants. La flore contient sept espèces menacées dont 3 sont inscrites sur la liste rouge régionale

La tranquillité des milieux est propice à la nidification de 7 espèces d'oiseaux de la liste rouge régionale, ainsi qu'à l'évolution de 8 mammifères peu communs. Deux espèces de reptiles et trois de libellules inscrites en liste rouge régionale, prennent aussi place sur le site. Enfin, la Dordogne abrite dans ses eaux, 2 poissons inscrits sur la liste rouge régionale. La ZNIEFF possède donc un intérêt patrimonial majeur.

3.3. Impact sur les zonages règlementaires et d'inventaires

En raison de :

- L'éloignement des sites règlementaires et d'inventaires
- La nature du projet limité à la construction de bâtiments et parkings,
- en absence d'une relation hydraulique directe,

⇒ **Aucun impact sur ces sites n'est à envisager.**

4. Les terrains du projet

Les terrains du projet sont constitués d'une prairie pâturée (présence de chevaux), ponctué de 2 arbres.

Ils sont bordé par un alignement d'arbres (plantation de charmes hors emprise des terrains du projet)



Carte 4 : les habitats dans l'emprise du terrain

Les différentes caractéristiques de cet habitat et les espèces floristiques et faunistiques rencontrées sont décrits dans les tableaux ci-dessous

Prairie pâturée

| Habitats | CCB | N2000 | |
|----------|------|-------|---|
| Prairie | 38.1 | | - |
| | | | - |
| | | | - |



Description de la végétation

La **prairie pâturée** (CCB : 38.1) est dominée par une strate herbacée basse irrégulière. L'aspect est hétérogène, formé de touffes, de taches plus hautes et souvent raides – refus du bétail – et de zones plus rases, plus broutées et piétinées. On repère des traces de déjections. Cet habitat présente des touffes de Poacées, entre lesquelles se développe un tapis de plantes rampantes telles que le Trèfle blanc et les rosettes de la Pâquerette ou du Pissenlit. Deux arbres ponctuent la prairie (chêne pédonculé, et Hêtre), dont un est sénéscent.

Les espèces végétales des prairies pâturées ne présentent pas de caractère de rareté et la flore y est plus pauvre que dans les prairies de fauche. En revanche, l'hétérogénéité du milieu, avec ses touffes de refus, ses zones tassées, égratignées, ses arbres isolés, ses déjections plus ou moins localisées, constitue une mosaïque intéressante pour la faune ; les invertébrés, notamment les coprophages, entretiennent tout un cortège de prédateurs et sont au centre de nombreuses chaînes alimentaires intégrant l'avifaune.

La flore

Les inventaires de terrain ont permis d'identifier seulement 23 espèces végétales (Cf. Annexe : Liste des espèces végétales).

La flore se compose d'espèces communes.

Parmi les espèces végétales observées, aucune espèce juridiquement protégée n'a été identifiée.

La faune

Très peu d'espèces d'oiseaux ont été contactées. Ce sont des espèces courantes et même si certaines sont protégées, elles n'ont pas de statut de rareté.

(Cf. Annexe 2 : Liste des espèces d'oiseaux).

Au niveau des mammifères, aucune espèce n'a été contactée, et la présence de routes, de clôtures électriques pour les chevaux et du centre commercial à proximité immédiate, rend l'attractivité de ces parcelles très faible pour la grande faune.

Vu la période d'investigation (période hivernale), aucun reptile ni insecte n'a pu être observé.



Carte 5 : Enjeux flore / Habitats

La trame verte et bleue et fonctionnement écologique du site

L'aire d'étude est située à l'angle de deux axes routiers importants (RD922 et RD122), dans le prolongement de bâtiments commerciaux existants. Le projet est en effet situé dans une enclave au sein de la trame urbanisée déjà présente. L'écosystème est donc en partie artificialisé ce qui limite la présence d'une diversité importante d'espèces. De plus, le site est entouré de clôtures électriques qui limite encore plus son attractivité pour la grande faune. Il est utilisé essentiellement par des espèces ubiquistes assez communes à très communes.

Au sein même des terrains du projet, (prairie pâturée) le potentiel d'accueil de la faune est très faible.

Il faudra veiller à insérer au projet des éléments d'accueil de la faune, pour rendre ce terrain plus attractif qu'il ne l'est actuellement.

4.1. Synthèse sur le milieu naturel

Les terrains du projet sont situés dans un cadre déjà largement artificialisé.

La pression anthropique laisse ici peu de place à l'expression d'une réelle biodiversité.

La végétation rencontrée dans l'ensemble de ces habitats ne présente pas d'espèces patrimoniales.

Des mesures ont cependant été prises dans le cadre du projet afin de réduire l'impact sur la faune et la flore et de favoriser le maintien de la biodiversité (voir chapitre « mesures »)

⇒ **Ainsi, avec l'ensemble des mesures prises, les travaux et l'aménagement projetés n'auront pas d'impact négatif notable sur la biodiversité du secteur**

5. Le projet

Le projet consiste en la création des aménagements suivants :

- un bâtiment regroupant les enseignes « Centrakor » et « Sport 2000 », d'une emprise au sol d'environ 3507 m² ;
- un bâtiment abritant un restaurant, d'une emprise au sol d'environ 308 m² ;
- un parking constitué de 94 places perméables, d'une surface d'environ 1 278 m² ;
- des voiries et aires de livraisons, d'une surface d'environ 2 553 m ;
- des espaces verts et cheminements, d'une surface d'environ 3 284 m²

5.1. Les bâtiments commerciaux

Le site du projet se situe à L'Est de Mauriac, en bordure de la départementale D922, aux portes de la ville. Le terrain présente une partie artificialisée et une seconde en prairie non artificialisée

L'implantation sur des parcelles vierges avec un voisinage proche à dominante commerciale ou les enseignes Carrefour (Supermarché), Bricomarché (Bricolage), sont présentes, rentre dans une démarche cohérente de regroupement commercial.

Trottoirs existants autour de la zone commerciale afin d'accéder à la façade Nord-Est du « Centrakor » et du « Sport 2000 » ainsi qu'au restaurant en liaison douce.

La création de ce nouveau commerce est un atout pour la ville de Mauriac. Le projet s'inscrit en effet dans une démarche communale visant à améliorer l'offre commerciale de la ville.

Cette implantation permet également de limiter l'étalement urbain, et de favoriser les déplacements doux, la clientèle pouvant facilement se rendre à pied ou à bicyclette sur le site depuis le centre-ville.

Les bâtiments de forme parallélépipédique sont implantés sur les parcelles 266, 268, 271 & 272.

Le bâtiment composé de deux cellules commerciales dispose d'une surface de vente de 1997.43 M² d'une réserve de 229.36 M² et de locaux sociaux de 67.01M² pour « Centrakor » et d'une surface de vente de 977.15 M² d'une réserve de 170.94 M² et de locaux sociaux de 133.04 M² pour « Sport 2000 », les entrées principales se trouvant en façade Nord-Est en accès direct avec le parking ;

Pour le restaurant surface de vente 175 M², le sanitaire public pour 14 M² et les locaux non accessibles représentent 104 M².

L'accès sur la façade Sud Est sera réservés aux locaux sociaux et livraisons pour «Centrakor» et les accès sur la façade Nord-Ouest sera réservés aux locaux sociaux et livraisons pour «Sport 2000», 2 issues de secours sur la façade Sud-Ouest et une sortie Nord-Est pour «Centrakor». Cheminement « castine » de 1.80 ml largeur.

Accès au restaurant direct depuis les stationnements et liaison piétonnes avec les commerces.

Les bâtiments seront réalisés avec une charpente et bardage métallique.

5.2. Le parc de stationnement

Le parc de stationnement est composé de 94 places de stationnement réparties sur la façade Nord-Est du bâtiment. Il prend en compte les nouvelles mobilités comme les véhicules électriques rechargeables, et réduira son empreinte environnementale.

Les places de stationnement seront perméables réalisées avec le système drainant « Ecovégétal », compris les emplacements PMR et familles.

Il est accessible depuis la rue Antonin Fruquière par l'intermédiaire d'une voie communale.

Parmi ces 94 places, 7 places pour les Personnes à Mobilité Réduite dont une place équipée d'une borne de recharge à proximité du restaurant., 26 places pour la recharge des véhicules électriques seront aménagées, dont 10 équipées de 5 bornes doubles de recharges + 1 borne pour le stationnement PMR à proximité du restaurant, afin de favoriser l'utilisation de véhicules propres. Et en fonction des usagers nous augmenterons les bornes de recharge, il sera prévu 15 emplacements pré-équipés.

Les 94 places, seront traitées avec un sol perméable de type « ECOVEGETAL » afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel, en complément du revêtement de surface des tranchée drainantes seront réalisées sous les stationnements.

Afin de ne pas multiplier les zones de parking, le stationnement du personnel se fera sur le même parc que le public.

| Places de stationnement | |
|---|-------------------------------|
| Places de stationnement standards (perméables) | 55 places |
| Places de stationnement PMR (perméables) | 6 places |
| Places de stationnement voitures électriques (perméables) | (25 places + 1 PMR) 26 places |
| Places de stationnement famille (perméables) | 7 places |
| TOTAL Stationnement | 94 places |

Pour les 2 roues, 1 parc couvert sera aménagé de 46.61 m² sur une surface perméable système « Ecovégétal ».

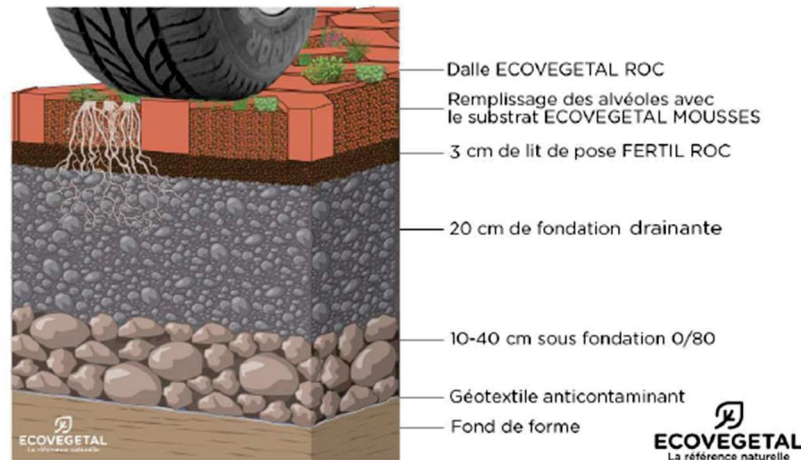
Description du principe ECOVEGETAL

Fréquence intensive – solution béton

Système ECOVEGETAL ROC végétalisé

Le système ECOVEGETAL ROC est destiné à réaliser des voies de circulation ou des places de parking végétalisés et durables dans le temps. L'épaisseur de la dalle ECOVEGETAL ROC est de 8, 10 ou 12 cm. La dalle ECOVEGETAL ROC est posée sur un lit de pose FERTIL ROC porteur, puis remplie d'un substrat ECOVEGETAL MOUSSES adapté à la palette végétale ECOVEGETAL MOUSSES NORD. Le tout permettant l'infiltration des eaux pluviales tout en garantissant une utilisation intensive continue.

ECOVEGETAL ROC



Descriptif des produits

Drain de sécurité (si perméabilité du sol \geq à 10^{-7} ou 10^{-6} selon la région) fourniture et pose d'un drain annelé diamètre 80 à 100 mm (à dimensionner selon la taille du parking). Le drain sera posé dans un lit de gravier 20/40 dans une tranchée de 20 cm x 20 cm délimitée d'un géotextile S-TEX type ECOVEGETAL ou similaire.

Géotextile de type S-TEX type ECOVEGETAL ou similaire, composé d'un filtre en polypropylène non tissé aiguilleté. Perméabilité normale au plan de $100 \text{ L/m}^2 \cdot \text{s}$, résistance à la traction de 6 kN/m , résistance au poinçonnement statique de 1100 N et ouverture de filtration de 90μ pour la retenue des fines. Pour la mise en oeuvre, prévoir un recouvrement de 10 cm entre les lés.

Sous-fondation 40/80: Matériau porteur et drainant assurant la performance mécanique de la sous-fondation de la couche de forme. 10 à 40 cm compactés. Concassé non-gélif à 240 cycles.

Fondation drainante: Matériau drainant à granulométrie continue qui assure une bonne stabilité après compactage. Concassé non-gélif à 240 cycles.

Lit de pose FERTIL ROC: Couche de réglage fertile, drainante et rétentrice d'eau disponible pour la plante. Elle est constituée d'un mélange de terres cuites concassées, de pouzzolane et de compost de déchets verts. Granulométrie 0/4. Hauteur: 4 cm à la mise en oeuvre (3 cm tassé). Capacité de rétention en eau de 30% minimum.

Dalles ECOVEGETAL ROC: Dalles alvéolaires en béton de couleur terracotta ou anthracite pour parkings, voies de circulation et stabilisation de surfaces. Dimensions 600x400 mm. Epaisseur 80, 100 ou 120 mm. Poids de 26 kg par unité. Résistance à la flexion $>$ à 6 N/mm^2 .

Remplissage: substrat ECOVEGETAL MOUSSES: Le substrat ECOVEGETAL MOUSSES est le matériau de remplissage des alvéoles. De couleur rouge brique, il s'intègre harmonieusement au domaine de la construction. Mis en oeuvre sur une fondation routière classique qui doit être drainante. Amendé spécifiquement pour permettre une colonisation lente par des végétaux de milieux arides. Substrat à base de terres cuites recyclées issues de matériaux de construction (briques, tuiles, ...); Granulométrie 3/15; Structure stable; Forte porosité pour la rétention d'eau.

Semis ECOVEGETAL MOUSSES NORD: Palette végétale spécifique pour le Nord de la France (Nord Loire). Les espèces végétales sélectionnées, résistantes à une utilisation intensive du parking, proviennent de milieux arides (bord de

mer, montagne). Le système ECOVEGETAL MOUSSES crée un véritable écosystème autonome sans entretien. Le couvert végétal du système ECOVEGETAL MOUSSES change au rythme des saisons. Son aspect d'ensemble est hétérogène, il est à la fois fonction de l'usage qui est fait du parking et de l'interaction des végétaux avec le milieu.

5.3. L'aire de livraison

Les flux des véhicules clientèles et des véhicules de livraisons au sein du projet sont associés afin de limiter la superficie des voiries.

Les véhicules de livraisons n'emprunteront que l'accès Nord-Ouest, depuis la voirie desservant actuellement le magasin Carrefour.

Cet accès sera également destiné aux véhicules de secours.

Les livraisons s'effectueront par une porte de plain-pied.

L'enlèvement des déchets se fera depuis cette même voie de livraison. Container déchets carton à proximité de l'aire de livraison (Centrakor).

5.4. Aménagement paysager de pleine terre

Le traitement qualitatif des espaces verts améliore considérablement la qualité paysagère du site. Inspiré d'une palette de végétations locales, l'aménagement paysager joue sur des essences locales et non allergènes.

Aujourd'hui, le terrain comporte 2 arbres, un sera coupé car il est en très mauvais état et l'autre sera dans la mesure du possible conservé.

Le projet prévoit la plantation de 41 arbres sur l'emprise du terrain (détail ci-dessous), formant d'une part, une barrière visuelle sur l'arrière de la construction et d'autre part d'un ombrage des stationnements.

Le projet prévoit la mise en place d'un aménagement paysager du site grâce à de nombreuses espèces végétales (voir plan volet paysager).

On pourra donc retrouver 41 arbres tels que :

- 12 châtaigniers
- 3 noyers
- 19 marronniers
- 6 charmes houblon
- 1 pin

On trouvera également :

- 2 massifs d'Herbe de la pampa rose sur l'espace vert à droite de la sortie des stationnements.
- 8 bouquets d'arbustes (saule crevette, Physocarpus, Photinia boule) au droit des entrées des magasins.
- 2 bouquets d'arbuste fleuris (Abélia, Noisetier tortueux, Viorne, Boule de neige).
- 1 massifs d'Hortensia vanille fraise sur îlot central.

- 1 bouquet d'arbuste (chèvrefeuille de Tartarie, Continus pourpre, Miscanthus, Stipa, Pennisetum, Gaura, Verveine de Buenos Aires), à droite de l'entrée principale.

L'ensemble des espaces verts sera traité en prairie fleurie avec diverses fleurs disséminées dans les graminées aux fleurs discrètes.

Une attention particulière sera portée à la non-utilisation d'espèce végétales allergène

5.5. Compacité du bâtiment et aire de stationnement

Le projet de construction de l'ensemble commercial sera réalisé en prenant conscience des critères de la densification urbaine et commerciale, de multi-modalité et multifonctionnalité. En reprenant un environnement déjà urbanisé, le projet permettra de densifier le terrain.

Afin de favoriser une meilleure intégration du projet dans le contexte paysager existant, une attention particulière sera portée sur la finition extérieure de l'enveloppe. Le projet est composé d'un bâtiment à la forme parallélépipédique, implanté parallèlement aux commerces à proximité (Carrefour et Bricomarché).

Concernant le parking, il sera bien dimensionné et pourra accueillir l'ensemble des flux et de la clientèle. Le nombre de places est conforme au nombre réglementaire demandé au PLU (1 place par tranche de 40 M² de surface de vente (Centrakor et Sport 2000) minimum de 75 places et 1 place pour 10 M² de surface de salle à manger minimum 15 places.).

Le parc de stationnement sera aménagé uniquement sur la façade Nord-Est du bâtiment, parallèlement à la voie communale d'accès rue Antonin Fruquière.

Le stationnement des véhicules de la clientèle sera organisé en une seule surface. Le dimensionnement du parking sera de 94 places de stationnement en tout (dont 7 PMR, 7 Famille, 11 places pour les voitures électriques avec 6 bornes de recharge (5 + 1 PMR) et 15 places électriques pré-équipés). Le parking clients sera aménagé de façon à sécuriser le déplacement du client à pied depuis son stationnement. En effet, les allées de stationnement seront en accès direct avec l'entrée du magasin.

Pas de bordure mais un marquage au niveau du terrain naturel, avec la structure de chaussée en enrobé au même niveau que les places de stationnements « ECOVEGETAL » et les espaces verts permettant de ce fait la perméabilité des sols contribuant à filtrer et infiltrer les eaux de pluie en profondeur dans les sols. Zéro ruissellement, réduction voire élimination du risque d'inondations et de contamination des nappes et cours d'eaux... Les avantages sont multiples. Sans compter qu'une surface perméable peut offrir une résistance aux épisodes climatiques lourds, que n'offre pas un enrobé béton classique.

Cette végétalisation du stationnement permet le retour d'une végétation durable en milieu urbain et contribue à faire revenir une biodiversité menacée par l'artificialisation des sols.

Le projet respectera donc la loi ALUR en vigueur depuis le 1er janvier 2016 et venant plafonner les aires de stationnement des commerces et assurant ainsi la réalisation d'un parking compact. La surface de parking sera inférieure au coefficient de 75% de la surface du plancher de l'ensemble commercial : $3814.79 \times 0,75 = 2861.09 \text{ M}^2$. La surface des stationnements du projet représente $2\,684.20 \text{ M}^2$.



Figure 2 : plan de masse

6. Justification du choix d'implantation au regard des enjeux environnementaux

6.1. Devenir des sites actuellement exploités par les enseignes «Centrakor» et «Sport 2000»

Les enseignes «Centrakor» et «Sport 2000» sont actuellement exploitées sur le territoire de la commune de Mauriac au 6-7 rue de la république pour l'enseigne « Sport 2000 » et rue du Dc Emile Chavialle pour l'enseigne « Centrakor », dans le centre-ville.

1) Les locaux vacants ont été étudiés en priorité

Aujourd'hui, les 2 enseignes souhaitent s'implanter en périphérie mais ont, au préalable, fait réaliser plusieurs études sur les locaux vacants.

En effet, le centre-ville présentait en décembre 2022, 24 locaux vacants. Cependant, ces locaux disposent tous d'une surface plancher inférieure à 300 m² et ne peuvent permettre à aucune des deux enseignes de se développer.

Toutes les possibilités au niveau du centre-ville ont donc été étudiées sans succès.

Une étude, réalisées par Emprixia, en date de mai 2023 précise :

Le projet prévoit de s'implanter dans un secteur d'implantation périphérique. En effet, en proposant une surface de vente future de respectivement 977,15 m² et 1 997,43 m² pour SPORT 2000 et CENTRAKOR le projet nécessite un foncier conséquent.

L'implantation en périphérie permettra au projet de proposer un parc de stationnement adapté (94 places), et de mieux gérer les flux (consommateurs et livraisons). Implanté en centre-ville, le projet risquerait de créer des nuisances pour les riverains et des conflits pour les consommateurs. Le centre-ville de Mauriac disposant déjà d'un trafic routier important et d'un stationnement difficile le long des axes, le projet viendrait amplifier ce phénomène et ne favoriserait pas une bonne ambiance d'achat au sein du centre-ville.

Le centre-ville présente en date de décembre 2022, 24 locaux vacants. Cependant, ces locaux disposent tous d'une surface plancher inférieure à 300 m² et ne peuvent permettre à aucune des deux enseignes de se développer.

- Surfaces des cellules de centre-ville insuffisantes
- Nécessité d'un parc de stationnement conséquent
- Besoin d'une bonne accessibilité

Le PADD du SCoT du Haut Cantal Dordogne définit que « pour les activités dont les caractéristiques ne permettent pas de les localiser en centralité, la localisation préférentielle définira, au sein d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, les sites périphériques existants priorisés pour accueillir le développement de nouvelles surfaces, par création ou extension. » La zone du Marsalou est identifiée comme un secteur d'implantation périphérique au sein du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Pour rappel, le projet n'entraînera pas l'augmentation du taux de vacance du centre-ville puisque le propriétaire des deux cellules SPORT 2000 (différent de l'exploitant actuel) s'engage à accueillir un atelier de broderie/sérigraphie ainsi qu'un show-room pour la vente de textile, maintenant le dynamisme de ces espaces.

2) La nécessité d'augmenter les surfaces de vente

L'étude réalisée par Emprixia fait apparaître plus de 89 % d'évasion commerciale en matière de sport, 50% en équipement de la maison. Le projet d'agrandissement est donc étayé par l'étude suivante.

1. ÉVASION COMMERCIALE

Évasion commerciale

| | Marché potentiel Zone de chalandise | Poids du marché Zone de chalandise | CA TTC estimé | Evasion commerciale estimée | % Évasion commerciales |
|--------------------------------|---|--|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Sportwear | 2 889 013 | 7,0% | 216 000 | 2 673 013 | 92,5% |
| Chaussure | 1 264 442 | 3,1% | 108 000 | 1 156 442 | 91,5% |
| Articles de sport et cycle | 3 496 177 | 8,4% | 468 000 | 3 028 177 | 86,6% |
| SPORT* | 7 649 632 | 18,5% | 792 000 | 6 857 632 | 89,6% |
| Meuble / Cuisine | 6 628 405 | 16,0% | 2 652 106 | 3 976 299 | 60,0% |
| Électroménager | 4 986 042 | 12,0% | 2 960 981 | 2 025 061 | 40,6% |
| Décoration & Bazar Discount* | 5 785 493 | 14,0% | 2 685 799 | 3 099 694 | 53,6% |
| Bricolage / Matériaux | 6 519 124 | 15,8% | 4 491 848 | 2 027 276 | 31,1% |
| Jardinerie / Lisa | 3 718 175 | 9,0% | 3 366 954 | 351 221 | 9,4% |
| Produits d'entretien ménager | 4 524 475 | 10,9% | 249 422 | 4 275 054 | 94,5% |
| Animalerie | 1 579 641 | 3,8% | 453 133 | 1 126 508 | 71,3% |
| ÉQUIPEMENT DE LA MAISON | 33 741 356 | 81,5% | 16 860 242 | 16 881 114 | 50,0% |
| TOTAL | 41 390 987 | 100,0% | 17 652 242 | 23 738 745 | 57,4% |

* Y compris les chiffres d'affaires actuels du CENTRAKOR et SPORT 2000

Marché ouvert

Marché occupé

Marché saturé

Le total du marché potentiel prend en compte deux secteurs d'activités : sport et équipement de la maison et représente dans la zone de chalandise 41,39 millions d'euros.

Le marché potentiel en Sport dans la zone de chalandise est estimé à 7,65 M€. La concurrence de la zone de chalandise ainsi que les magasins SPORT 2000 actuels captent 0,79 M€, correspondant à une part de marché de 10,4%.

Par ce fait, l'évasion commerciale en Sport au sein de la zone de chalandise est estimée à 89,6% du marché, soit 6,86 M€.

On peut ainsi qualifier le marché potentiel du Sport « ouvert », c'est-à-dire capable d'accueillir de nouvelles activités tel que l'agrandissement ou la création d'un magasin de sport permettant de retenir l'évasion commerciale.

Le marché potentiel en Équipement de la maison dans la zone de chalandise est estimé à 33,77 M€. La concurrence de la zone de chalandise ainsi que le magasin CENTRAKOR actuel captent 16,86 M€, correspondant à une part de marché de 50%.

Par ce fait, l'évasion commerciale en Équipement de la maison au sein de la zone de chalandise est estimée à 50,0% du marché, soit 16,88 M€.

On peut ainsi qualifier le marché potentiel de l'Équipement de la maison « ouvert », malgré un marché saturé en Jardinerie / Lisa, c'est-à-dire capable d'accueillir de nouvelles activités tel que l'agrandissement ou la création d'un magasin d'équipement de la maison permettant de retenir l'évasion commerciale.

3) Le devenir des locaux vacants

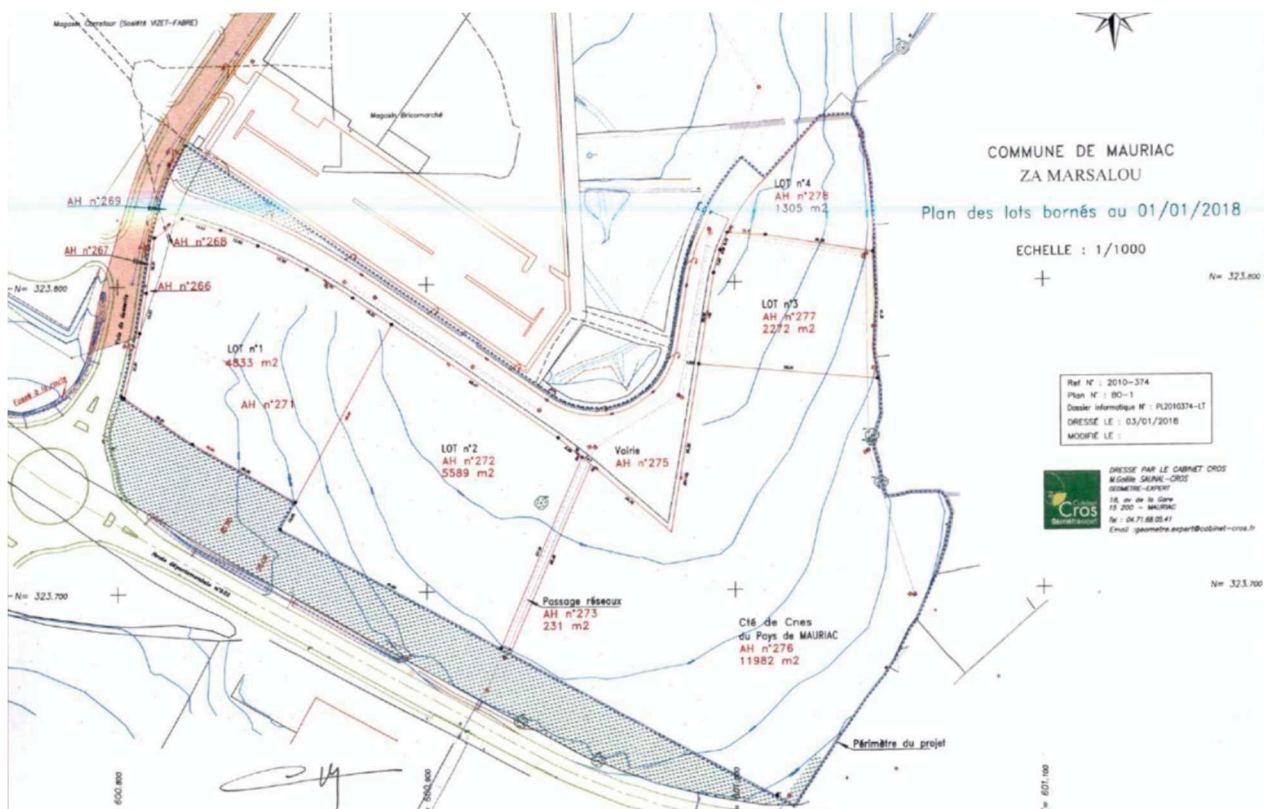
Les enseignes «Centrakor» et «Sport 2000» sont actuellement exploitées sur le territoire de la commune de Mauriac au 6-7 rue de la république pour l'enseigne « Sport 2000 » et pour l'enseigne « Centrakor », dans le centre-ville.

Concernant le devenir du local actuel « Centrakor », rue du Dc Emile Chavialle, ce dernier sera repris par la SCIC Animations Sports Loisirs Jeunesse, souhaite ouvrir un Tiers lieu à l'intérieur duquel plusieurs espaces de loisirs seraient intégrés ainsi que des parties multifonctionnelles à utilisations partagées avec divers autres acteurs du territoire) – (Voir annexe 3).

Concernant le devenir du local actuel « SPORT 2000 », au 6-7 rue de la république, il doit être repris pour l'installation d'un atelier de broderie et sérigraphie (entreprise déjà existante) – (Voir annexe 3).

6.2. Consommation d'espace

Les parcelles concernées par le projet font partis d'un permis d'aménager qui a été accordé le 26 août 2013 à usage d'activités commerciales et de services.



Depuis, ces parcelles sont entretenues par pâturage, mais pas exploitées.

⇒ **Aucun impact sur l'agriculture n'est donc ici envisagé.**

7. Mesures environnementales proposées

Les terrains du projet sont situés dans un cadre déjà très artificialisé avec des enjeux très faibles en termes de biodiversité.

Bien que ne présentant pas d'intérêt particulier au niveau de la flore et de la faune, un ensemble de mesures seront prises afin de limiter les impacts négatifs sur la faune et la flore du secteur.

7.1. Mesures paysagères

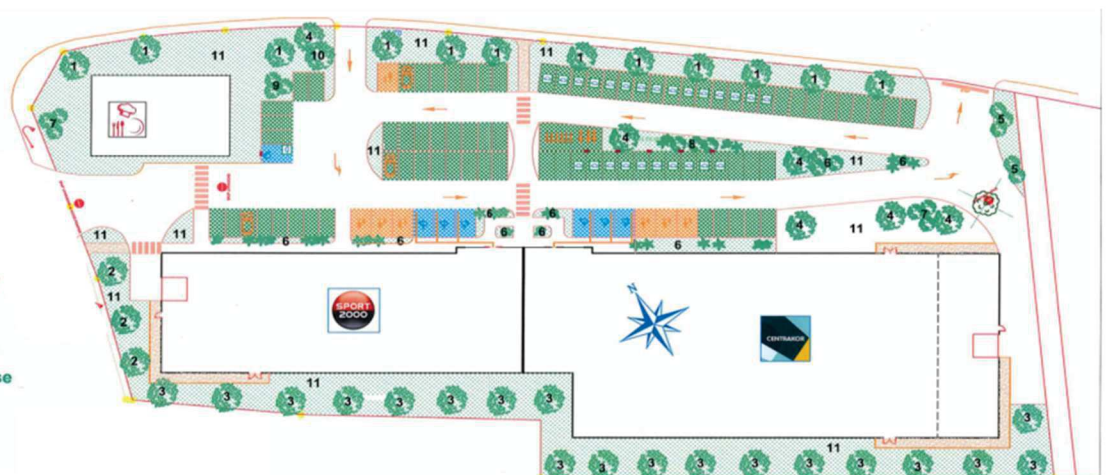
Deux arbres (dont un est sénéscent) seront supprimés du fait du projet. En contrepartie, 50 arbres et arbustes seront plantés suivant une palette végétale adaptée (essences locales diversifiées). De plus, une gestion écologique des espaces verts sera mise en place pour favoriser l'accueil de la biodiversité.

Ainsi, les actions suivantes seront mises en place :

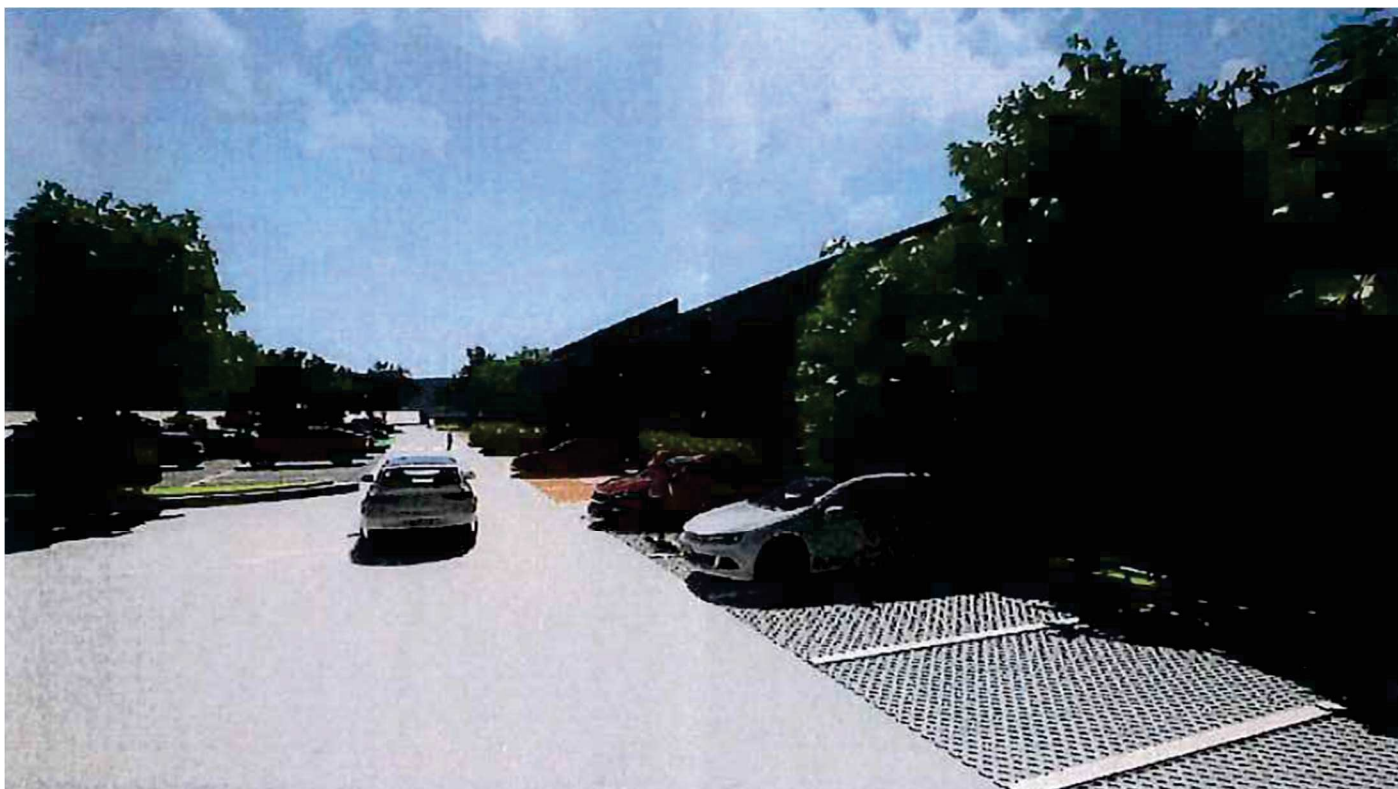
- Choix des essences dirigé vers des prairies plutôt que gazons
- Limitation d'un entretien intensif (fréquence des tontes et fauches limitée en fonction des usages, topographie)
- Les interventions par fauche tardive sur les milieux type prairie (fauche en septembre)
- Utilisation du paillage - arrosage non prévu sauf période de confortement,
- Contrôle des plantes invasives (sensibilisation des équipes intervenantes, élimination en cas de découverte)
- Objectif zéro-phyto

ESPACE VERT 2 831.15 M²

- 1) 12 Châtaigniers
- 2) 3 Noyers
- 3) 19 Marronniers rouges
- 4) 6 Charmes houblon
- 5) Herbe de pampa rose
- 6) 8 Bouquets arbustes
- 7) 2 Bouquets arbustes fleuris
- 8) Massif hortensia vanille fraise
- 9) 1 Bouquet arbustes
- 10) 1 Pin
- 11) Prairie fleurie



Afin de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, des arbres de haute tige seront plantés le long des stationnement (stationnement en revêtement perméable). Ainsi, 12 châtaigniers, 3 noyers, 19 marronniers rouges, et 6 charmes houblons permettront d'ombrager le parking. L'ombrage est illustré sur les photomontages suivants :



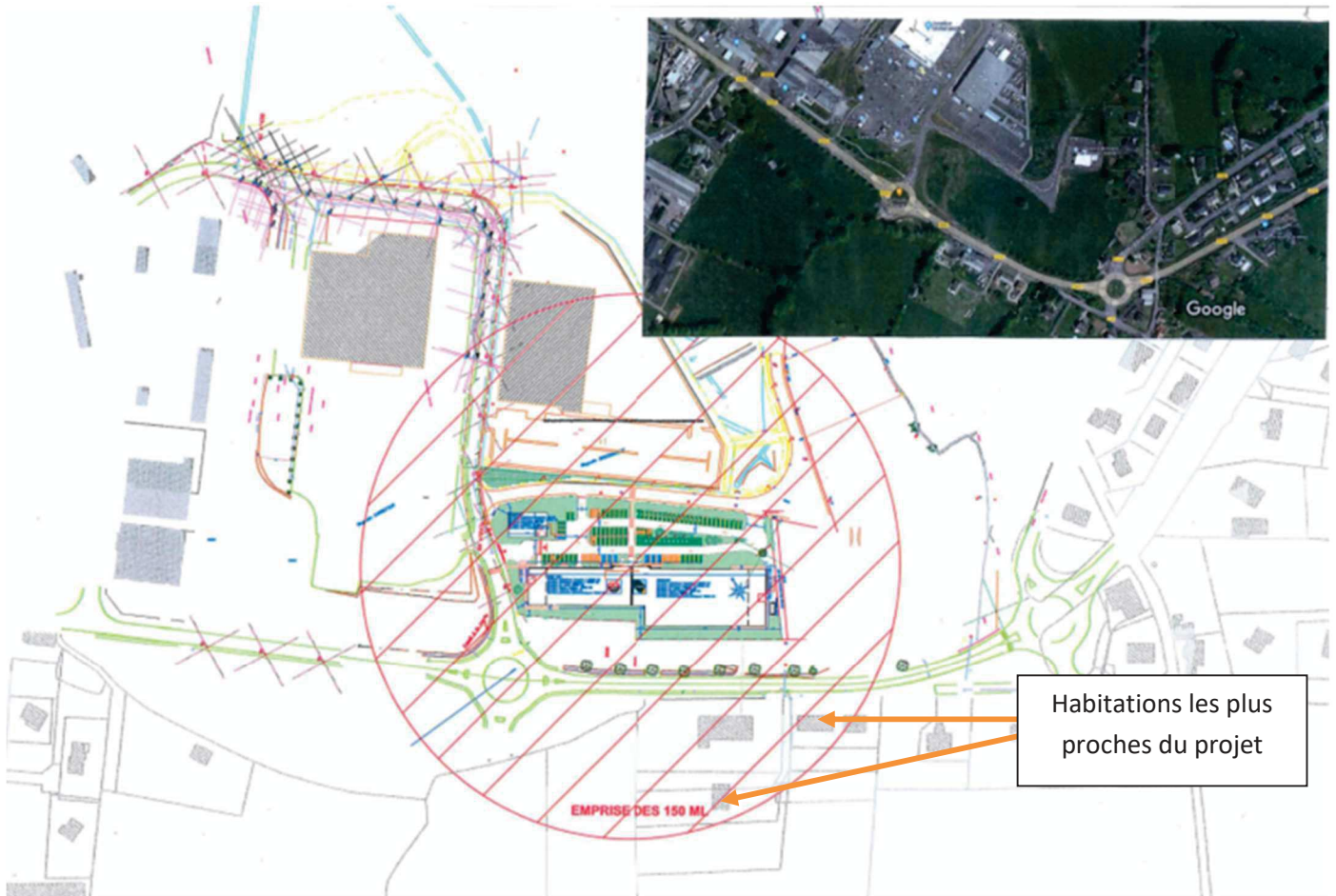
Au niveau de l'intégration paysagère des bâtiments, il existe entre les terrains du projet et la départementale une parcelle de 4440 m² appartenant à la commune de Mauriac, où une rangée de charmes commun a été plantée. Cet espace sera intégralement conservé. De plus, une seconde rangée d'arbres sera planté le long du bâtiment.

⇒ **Ainsi, une double rangée d'arbres permettra d'atténuer le visuel la façade aveugle du bâtiment depuis la RD 922 , en filtrant les vues sur le bardage du bâtiment.**



Figure 3 : Intégration paysagère du bâtiment – Vue depuis la RD 922

Par ailleurs, aucune habitation n'est présente dans un rayon de 100 m. Les parkings font face aux parkings des autres surfaces commerciales coté Nord du projet, et coté Sud, une route départementale sépare le projet des première habitations.



7.2. Un chantier respectueux de l'environnement

Les modalités de chantier seront exigées dans le cadre de la passation de contrat :

- Adaptation des engins de chantier et optimisation de leur utilisation : Les engins de chantier utilisés pour les travaux par les entreprises devront être adaptés à la tâche confiée. Les engins de chantier utilisés respecteront les normes environnementales (normes européennes d'émission les plus récentes). Il sera demandé les contrôles d'émissions polluantes des engins mis à disposition par les entreprises ainsi que les dernières révisions réalisées sur les engins ; De plus, l'utilisation de moteur électrique ou de moteur fonctionnant au GPL sera favorisé pour des engins de petite taille pour réduire les émissions de gaz et le personnel sera formé à l'écoconduite.
- Interdiction du brûlage des déchets sur les zones de chantier ;
- Limitation des consommations en eaux ;
- Privilégier les matériaux naturels et facilement recyclables ;
- Une gestion des déchets adaptée

- L'usage de plastiques pour les aménagements extérieur comme les revêtements des cheminements piétons, le recours à un bâchage plastique avant plantation, les filets plastiques de protection du tronc seront proscrits.

7.3. Mesures en faveur du milieu naturel

Une gestion écologique des espaces verts sera mise en place pour favoriser l'accueil de la biodiversité.

Ainsi, les actions suivantes seront mises en place :

- Choix des essences dirigé vers des prairies plutôt que gazons
- Limitation d'un entretien intensif (fréquence des tontes et fauches limitée en fonction des usages, topographie
- Les interventions par fauche tardive sur les milieux type prairie (fauche en septembre)
- Utilisation du paillage - arrosage non prévu sauf période de confortement,
- Contrôle des plantes invasives (sensibilisation des équipes intervenantes, élimination en cas de découverte)
- Objectif zéro-phyto
- Espèces mellifères à intégrer aux espaces verts,

Par ailleurs, la pollution lumineuse sera atténuée autant que possible et les éclairages extérieurs ne seront allumés qu'aux heures d'ouvertures.

7.4. Mesures visant à réduire la consommation énergétique du bâtiment

Le porteur de projet étant conscient de l'importance de la mise en œuvre d'une démarche environnementale dans une opération de construction, le projet sera conçu en étant vigilant à la maîtrise de la consommation énergétique par la conception du bâtiment.

Afin de valoriser l'aspect architectural du bâtiment, les matériaux utilisés seront les suivants :

- Charpente métallique pour la structure.
- Couverture toiture terrasse non accessible isolé avec étanchéité bicouches de couleur grise sur support bac acier.
- Bardage métallique double peau avec parement extérieur ondulé et planches bois brûlé planes au droit de l'entrée du magasin et en rappel sur le pignon Sud-Est posées verticalement
- Teinte du bardage RAL 7024
- Menuiseries aluminium à rupture de pont thermique de teinte grise RAL 7024
- Trottoirs piétons en béton balayé de teinte grise.

Le travail de maîtrise de la consommation énergétique portera d'une part sur la conception des bâtiments, et d'autre part sur la performance des systèmes.

L'objectif est de traiter prioritairement, de façon passive, par une conception bioclimatique, les exigences de confort et de réduction des besoins énergétiques liés au bâtiment commercial, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Limiter le besoin de chauffage par l'isolation du bâti : Le bâtiment, de par ses formes, présentera un bon niveau de compacité qui minimisera les surfaces de façades du bâtiment et donc les échanges thermiques avec l'extérieur.

L'enveloppe de façade sera composée d'un bardage double peau comprenant :

- Des plateaux métalliques intérieurs.
- En étanchéité toiture terrasse, une isolation en laine de roche en première couche + une isolation en mousse rigide polyuréthane qui épouse parfaitement les plateaux et limite donc les ponts thermiques aux jonctions. Pour une épaisseur de 200 mm.
- Une peau extérieure en bardage métallique posé verticalement avec un isolant en laine de verre de 150 mm.
- Les vitrages seront de type double vitrage à faible émissivité (une des faces du verre intérieur est revêtue d'un film métallique réfléchissant la chaleur). La différence de température du verre intérieur entre un double vitrage ordinaire et un double vitrage à faible émissivité supprime la radiation froide de la paroi et les mouvements de convection qu'elle entraîne. Pour un confort identique, elle permet donc de ne pas avoir à surchauffer l'air intérieur. Ces avantages s'additionnent au fait que ces nouveaux vitrages limitent la fuite des calories vers l'extérieur et qu'ils permettent d'éviter tout risque de condensation. Les performances des menuiseries seront les suivantes : $U_g < 1,5W/m^2.K$, et $U_w < 1,9W/m^2.K$

Limiter le besoin de chauffage par l'étanchéité du bâti /Mesures des débits

Le chauffage / rafraîchissement / ventilation des surfaces de ventes sera géré par des pompes à chaleur air / air installés en toiture.

Une attention particulière sera portée lors de la construction sur la qualité de l'étanchéité de l'enveloppe : en effet, avec l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le poste de déperditions par renouvellement d'air présente une part de plus en plus importante dans le bilan de chauffage.

Limiter le besoin de chauffage en captant les apports solaires

Le bâtiment est tourné vers le parking et les façades vitrées sont exposées Nord- Est notamment au droit de l'entrée principale d'une surface d'environ 40 M² pour chaque commerce (Centrakor et Sport 2000) et 80 M² pour le restaurant.

Des panneaux photovoltaïques seront mis en place au niveau de la toiture. Il sera mis en place au total 1092 M² de panneaux, soit l'équivalent de + de 30% la surface de couverture réalisée par le projet.

Limiter les besoins de climatisation en limitant les apports internes

La vocation commerciale des locaux nécessite peu de matériel informatique, très émissif de chaleur. Les apports internes sont ainsi quasiment dus uniquement à l'éclairage. Celui-ci sera limité grâce à l'utilisation d'un éclairage LED.

Limiter les besoins d'éclairage en favorisant l'éclairage naturel

Les lanterneaux de désenfumage règlementaires sur le local complètent l'apport lumineux sur la surface de vente.

Limiter les besoins d'énergie

L'installation sera intégralement réalisée en LED dans la surface de vente, la réserve et les locaux sociaux. Les LED ont une durée de vie largement supérieure aux autres technologies (40000h pour une lampe LED contre 10000h pour les lampes fluo compactes par exemple), limitant ainsi les coûts d'entretien. De plus elles affichent un très bon rendement énergétique d'environ 80 lumen /Watt. Elles émettent instantanément le flux lumineux désiré et admettent des cycles d'allumage / extinction fréquent.

Les locaux sociaux seront équipés de détecteurs de présence afin d'éviter l'éclairage permanent.

L'éclairage du parking se fera depuis le bâtiment par des équipements situés en façades et branchés sur horloge crépusculaire, un complément se fera par des projecteurs sur mât équipés de LED également.

Le coefficient de déperdition thermique sera conforme aux exigences de la réglementation thermique RT en vigueur.

7.5. Les énergie renouvelables intégrées au projet

Dans le cadre du projet, des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur la toiture terrasse. Il sera mis en place au total 1151.00 M² de panneaux, soit l'équivalent de + de 30% la surface de couverture réalisée par le projet. L'énergie électrique produite sera autoconsommée.



Exemple de panneaux photovoltaïque en couverture

7.6. Le cycle de vie des éléments employés dans le cadre du projet

Une attention particulière est portée sur le recyclage des matériaux utilisés, l'incidence de leur fabrication sur les ressources, et leur impact pendant le chantier.

Les Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES) seront consultées avant le choix des matériaux qui seront utilisés pour ce projet.

Charpente et bardage acier :

La structure est réalisée en acier. De par ses vertus magnétiques, l'acier peut être récupéré et séparé parmi tous les types de déchets. Il peut se recycler indéfiniment sans altération de qualité et à 100%. Il est recyclé à plus de 62% en Europe, ce qui en fait le matériau avec le meilleur taux de réutilisation.

Bien qu'émettrice de CO₂, sa fabrication se fait en filière sèche, limitant ainsi l'utilisation en ressources naturelles.

Les charpentes métalliques sont entièrement préfabriquées et permettent donc un montage et un démontage aisé, sans rebus ni déchets sur le chantier. Cette préfabrication permet aussi de diminuer largement la durée de pose et donc les nuisances du chantier.

Laine minérale isolante :

La laine de roche (utilisée en toiture et en bardage) présente une durabilité d'au moins 50 ans sans entretien. C'est un matériau inerte, non toxique, recyclable ou revalorisable.

Sa fabrication est peu consommatrice en eau, puisque utilisée en cycle fermé.

Menuiseries aluminium :

De nouvelles techniques permettent de dissocier plus facilement l'aluminium des vitrages.

De ce fait, l'aluminium peut être récupéré et recyclé. En Europe, plus de 40% des besoins en aluminium sont couverts par le recyclage, dont près de 90% pour l'aluminium issu du bâtiment. De plus la refusion ne consomme que 5% de l'énergie nécessaire à la première fusion. Les pièces des menuiseries sont préfabriquées et l'ensemble des chutes sont donc directement récupérées et recyclées en boucle rapide.

Les vitrages sont également recyclables lorsque le tri et la dissociation sont bien effectués. Des prétraitements sont nécessaires mais aboutissent à un calcin de bonne qualité, qui peut être réutilisé soit pour la fabrication de nouveaux verres plats, d'emballages ou de laine isolante.

Ainsi, plus de 90% des menuiseries sont actuellement recyclables.

Enrobés de la voirie :

Des enrobés tièdes (appliqués entre 25 et 40°C) seront mis en œuvre pour les couches de roulement des voiries. Ce procédé nécessite moins d'énergie pour sa fabrication et permet de réduire de $\frac{3}{4}$ les émissions de fumées ainsi que des gaz à effet de serre par rapport à un procédé classique.

7.7. Mesures pour la limitation de l'imperméabilisation des sols

Le projet cherche à limiter son impact sur l'imperméabilisation des sols par le regroupement des parcs de stationnement public et personnel, et par la forme compacte du bâtiment, laissant place aux espaces végétalisés.

Toujours pour favoriser la perméabilisation des sols, les 94 places de stationnement que compte le parc, seront traités en système ECOVEGETAL, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers le milieu naturel.





Exemple de traitement de sol de parking en système ECOVEGETAL

Le projet intègre 3110.54 M² d'espaces végétalisés.

Sur un terrain de 10422 M², le projet assure un taux de végétalisation de pratiquement 30 %.

Ainsi c'est plus de 30 % du foncier qui est maintenu en perméable.

7.8. Gestion des eaux pluviales et des déchets

Eaux pluviales

L'ensemble des eaux pluviales des voiries ainsi que les eaux de la toiture terrasse du bâtiment seront dirigées vers un bassin de rétention déjà existant sur le lotissement commercial.

En complément du système « Ecovégétal » au niveau des places de stationnement des tranchées drainantes seront également réalisées en fond de forme.

Traitement des déchets

Bien que la problématique de gestion des déchets concerne essentiellement la phase d'exploitation, des dispositions ont été prises dès la conception afin de répondre aux enjeux environnementaux de la gestion des déchets (limiter la production de déchets ultimes, tri sélectif et valorisation optimale...).

Ainsi la conception du projet intègre la création d'emplacements pour stocker un conteneur de déchet (cartons) avant leur enlèvement sur le pignon Nord-Ouest pour le « Centrakor ».

Pas de stockage de déchet pour le « Sport 2000 » et le restaurant

7.9. Traitement des nuisances visuelles, lumineuses et olfactives

Nuisance visuelle

La zone de livraison et de déchargement est positionnée sur les pignons Nord-ouest et Sud Est côtés Nord-Ouest et Sud-Est du bâtiment à l'abri du regard de la clientèle. Les zones de livraisons extérieures et l'emplacement de la benne à carton de « Centrakor » seront masqués par une haie arbustive.

« Centrakor » la présentation du conteneur au moment de la levée par une entreprise spécialisée se fera dans la cour de service, hors de la vue du public. Conteneur uniquement destiné aux cartons et équipé de couverture amovible.

Nuisances olfactives

Les différentes activités ne génèrent pas de nuisance olfactive.

Les poubelles seront situées dans les réserves pour le « Centrakor » et le « Sport 2000 », dans un local dédié pour le restaurant.

Nuisances sonores

Le projet se situe dans une zone d'activités commerciale (Enseignes Carrefour et Bricomarché)

La cour de livraison implantée côtés Nord-Ouest et Sud-Est, la plus éloignée des habitations n'engendrera pas de gênes sonores pour les riverains.

Les horaires de livraison seront également étudiés de façon à limiter les nuisances sonores que celles-ci sont susceptibles d'engendrer.

La majorité des équipements techniques de chauffage, rafraîchissement, ventilation, etc. seront installés en toiture. Ils seront dans tous les cas équipés de piège à sons, afin que le bruit généré par leur fonctionnement ne soit pas perçu par le public. Les décibels des groupes ne dépassent pas les 77 db. Une barrière phonique sera également mise en place sur les côtés Nord-Ouest et Sud-Est des groupes destinés uniquement à la climatisation des locaux.

Nuisances lumineuses

L'ensemble du système d'éclairage extérieur (aire de stationnement, galerie couverte, enseignes) sera branché sur horloge crépusculaire.

L'éclairage des enseignes lumineuses respectera les réglementations associées. Elles seront éteintes 1h après la cessation de l'activité du commerce, et obligatoirement éteintes entre 1h et 6h du matin.

La présentation des conteneurs au moment de la levée par une entreprise spécialisée se fera dans la cour de livraison, hors de la vue du public.

7.10. Mutualisation avec les magasins à proximité

Les enseignes ont proposé la mutualisation des déchets.

Concernant SPORT 2000, les déchets sont mutualisés avec le BricoMarché.

Les déchets provenant de l'enseigne CENTRAKOR, (cartons & plastiques) et la mise en place des poubelles « biodéchets » sont valorisés et traités avec un prestataire externe.

Le traitement des déchets d'un magasin alimentaire fait l'objet d'un autre système de valorisation.



A Ussel, le 24/07/2023

Monsieur Tony HAMARD

SARL YSA INVEST

8. Annexes

8.1. Annexe 1 : Analyse d'impact : Demande de création d'un ensemble commercial par la création de deux cellules sous les enseignes Centrakor et Sport 2000 / EMPRIXIA – Février 2023



ANALYSE D'IMPACT

DEMANDE DE CRÉATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR LA CRÉATION DE DEUX CELLULES SOUS LES ENSEIGNES : CENTRAKOR ET SPORT 2000

ZONE COMMERCIALE DU MARSALOU À MAURIAC (15)

Février 2023

SOMMAIRE

RAPPEL

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET _____ Page 3

1. Description du projet Page 4
2. Intégration du projet dans son environnement Page 5

PARTIE 1

INFORMATIONS RELATIVES À LA ZONE DE CHALANDISE ET À L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET _____ Page 11

1. Zone de chalandise Page 13
2. Environnement proche du projet Page 32
3. Principaux pôles commerciaux à proximité de la zone de chalandise Page 57

PARTIE 2

CONTRIBUTION DU PROJET À L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS _____ Page 59

1. Complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial Page 60
2. Animation Page 67
3. Préservation ou revitalisation du tissu commercial Page 68

PARTIE 3

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS _____ Page 71

1. Atouts et intégration du projet Page 73
2. Complémentarité de l'offre du projet par rapport à l'offre existante Page 74


PARTIE 4

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS _____ Page 77

1. Artificialisation des sols Page 78
2. Conformité du projet Page 80

SYNTHÈSES _____ Page 84

- Synthèse de l'environnement du projet Page 85
- Synthèse de l'impact du projet Page 87



RAPPEL DES INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

1. DESCRIPTION DU PROJET

Loi Climat et Résilience

| Typologie de projet | | |
|--|-------------------------|--|
| Projet de création d'un équipement commercial entre 1 000 m ² et 3 000 m ² de surface de vente | Soumis à dérogation | |
| | Non soumis à dérogation | |

Conforme

Non conforme

Grandes lignes du projet proposé

Le projet porte sur la **création d'un ensemble commercial** constitué de deux cellules : **CENTRAKOR** et **SPORT 2000** au sein de la **zone commerciale du Marsalou à Mauriac**.

Tout d'abord, il est à noter que Mauriac est la commune centre d'un territoire rural. Le magasin CENTRAKOR fait l'objet d'un transfert, actuellement situé Rue Dr Emile Chevallier. Le futur magasin disposera d'une surface de vente de 1 997,43 m² et sera au nouveau concept de l'enseigne. La création du magasin SPORT 2000 fera suite à la fermeture imminente des deux cellules de la même enseigne en centre-ville pour cause de départ en retraite du gérant. Le projet, d'une surface de vente future de 977,15 m², permettra de conserver l'activité sur le territoire.

L'ancienne cellule CENTRAKOR sera reprise par l'association ASLJ, évitant ainsi la formation d'une friche. Le propriétaire des deux cellules SPORT 2000 de centre-ville (société différente de l'exploitant actuel), s'engage à accueillir un atelier de broderie et sérigraphie ainsi qu'un show-room pour la vente de textile.

Le projet répond à la volonté des élus en prévoyant la création d'un restaurant au sein de l'ensemble, qui participera à l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur. De plus, soucieux de son impact environnemental, le parc de stationnement sera entièrement perméable, et 26 places seront réservées aux véhicules électriques et hybrides rechargeables dont 1 PMR. Enfin, des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture du bâtiment sur une surface de 1 151 m².

Présentation du demandeur

| | |
|---------------------|---|
| Raison sociale | YZA INVEST |
| Forme juridique | Société à responsabilité limitée |
| Siège social | Le Mont 19110 Sarroux – Saint Julien |
| Codes NAF du projet | 47.19B : Autres commerces de détail en magasins non spécialisés 47.71Z : Commerces de détail d'habillement en magasin spécialisé |



Source : Géoportail 2023

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Surfaces de vente

| Enseigne | Secteur | Surface de vente (en m ²) | |
|------------|---------|---------------------------------------|----------|
| | | Demandée | Future |
| CENTRAKOR | 2 | + 1 997,43 | 1 997,43 |
| SPORT 2000 | 2 | + 977,15 | 977,15 |

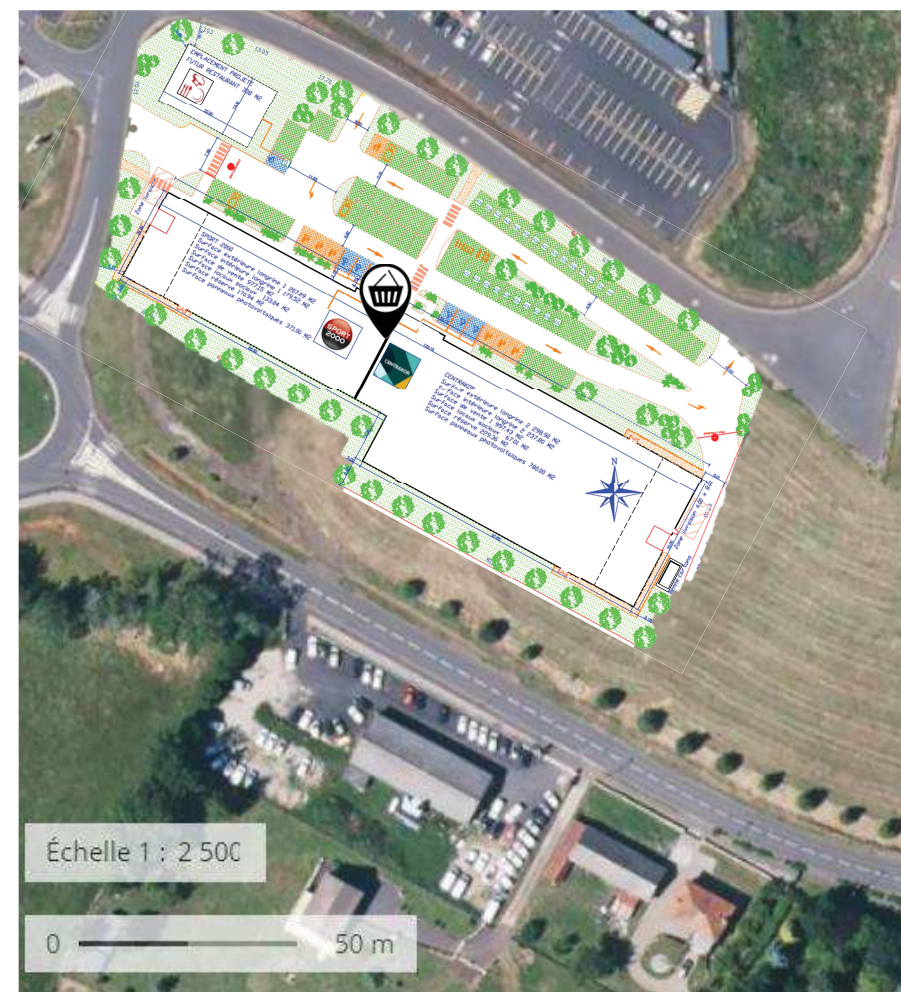
Secteur 2 – Commerce de détail non alimentaire

Projet intégré dans un ensemble commercial

Le projet entraîne la création d'un ensemble commercial.

| Enseigne | Secteur | Surface de vente (en m ²) | | |
|--|---------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | | Actuelle | Demandée | Future |
| CENTRAKOR | 2 | 0 | + 1 997,43 | 1 997,43 |
| SPORT 2000 | 2 | 0 | + 977,15 | 977,15 |
| TOTAL SURFACE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL | | 0 | + 2 974,58 | 2 974,58 |

Secteur 2 – Commerce de détail non alimentaire



Activités annexes n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

| Enseigne | Activité | Surface |
|------------|--------------|--------------------|
| Non connue | Restauration | 308 m ² |

Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Parc de stationnement

| NOMBRE TOTAL DE PLACES DE STATIONNEMENT | FUTUR |
|---|-----------|
| | 94 |
| Places perméables | 94 |
| Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) classiques | 6 |
| Dont places réservées aux familles | 7 |
| Dont places équipées pour l'alimentation des véhicules électriques et hybrides rechargeables classiques | 10 |
| Dont place équipée pour l'alimentation des véhicules électriques et hybrides rechargeables réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) | 1 |
| Dont places pré-équipées pour l'alimentation des véhicules électriques et hybrides rechargeables | 15 |
| Dont places standards | 55 |

Le parc de stationnement sera **adapté à la fréquentation** du projet et comptera **94 places entièrement perméables**.

Le parking prévoit la création d'un parc de stationnement couvert dédié aux cycles de **46,61 m² pour 10 places**.

Aménagements paysagers en pleine terre

Les espaces libres de construction seront aménagés en espaces verts inspirés d'une palette de végétations locales. Le projet prévoit la plantation de 41 arbres et arbustes au niveau des aires de stationnement, en bordure de parcelle et le long des cheminements piétons.

Sur un terrain de 10 422,00 m², le projet comptabilisera 4 561,82 m² de surface perméable dont 3 110,54 m² d'espaces verts.

Une partie du terrain ayant connu une modification préalable de son sol, certains espaces verts sont considérés comme déjà artificialisés.

| | ACTUEL | FUTUR |
|--|-----------|-----------|
| Surface du foncier (en m²) | 10 422,00 | 10 422,00 |
| Surfaces artificialisées (en m²) | 4 833,00 | 8 988,85 |
| Surfaces perméables (en m²) | 10 422,00 | 4 561,82 |
| % des surfaces perméables | 100 | 43,77 |
| Dont espaces végétalisés (en m²) | 5 589,00 | 3 110,54 |
| % des espaces verts | 53,63 | 29,8 |
| Nombre d'arbres | 1 | 41 |

Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

AVANT PROJET



APRÈS PROJET



Sources : Repérage local et Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

AVANT PROJET



APRÈS PROJET



Sources : Repérage local et Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

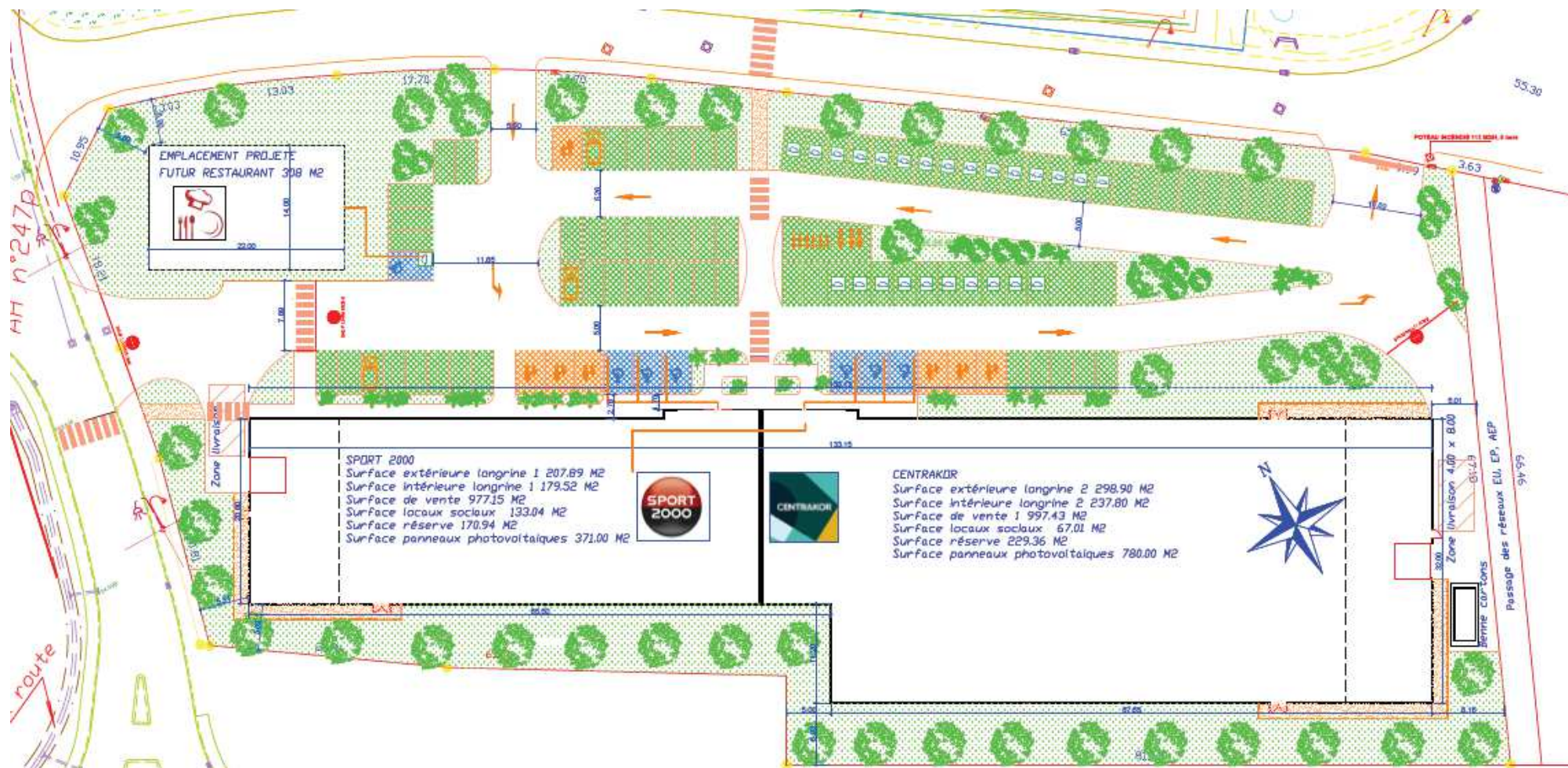
APRÈS PROJET



Source : Architecte

2. INTÉGRATION DU PROJET À SON ENVIRONNEMENT

Plan masse du projet



Source : Architecte

The background of the slide is a detailed aerial photograph of a city, showing a dense network of streets, buildings, and green spaces. A semi-transparent blue overlay covers the entire image, creating a monochromatic effect. The text is centered and rendered in a bold, white, sans-serif font.

PARTIE 1
INFORMATIONS RELATIVES
À LA ZONE DE CHALANDISE
ET À L'ENVIRONNEMENT
PROCHE DU PROJET

La présentation du projet s'appuiera sur les réglementations d'urbanisme suivantes :

- **Zone de chalandise** : elle est définie par l'article R 752-3 du Code de Commerce comme l'aire géographique au sein de laquelle l'équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation commerciale exerce une attraction sur la clientèle.

Elle doit être délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

- **Opération de Revitalisation de Territoire** (définie au I de l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation) : créée par la loi portant sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

222 communes ont bénéficié du programme national « **Action cœur de ville** », lancé en décembre 2017. Elles ont ainsi pu très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT. La mise en place de l'ORT a été également facilitée pour les 53 communes lauréates de l'**AMI centre-bourg**, les villes bénéficiant du **nouveau programme national de renouvellement urbain** (NPNRU) et du **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD).

- **Petites Villes de demain** : Le programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre, et respectueuses de l'environnement.

La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.

- **Environnement proche du projet** : Selon l'article R752-6 du Code du

commerce, il se compose « *des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet* ».

- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

La vacance commerciale des parcours marchands de chaque commune de l'environnement proche du projet sera décrite et analysée à partir du taux de vacance commerciale.

- **Parcours marchand** : Linéaire commercial dense, situé au sein du centre-ville des communes de l'environnement proche. Ce parcours marchand est identifié par la localisation et la densité des commerces, et confirmé par un relevé terrain, effectué par un chargé d'études EMPRIXIA.

- **Taux de vacance commerciale** : Part de cellules commerciales vides par rapport au nombre total de cellules dans le périmètre défini.

Taux de vacance brut : part du nombre de locaux vacants sur l'ensemble des établissements recensés au sein du parcours marchand (cellules en activité + locaux vacants).

Taux de vacance net : part du nombre de locaux vacants de nature conjoncturelle sur l'ensemble des établissements recensés au sein du parcours marchand (cellules en activité + locaux vacants).

Les cellules vacantes relevées dans le cadre d'un recensement sur le terrain sont celles pouvant être identifiées comme ayant eu une fonction commerciale par le passé et pouvant retrouver cette activité, ainsi que les anciennes cellules de restauration ou d'activités de services pouvant potentiellement accueillir un commerce (vitrine commerciale). Dans ce sens, les cellules ayant connu un changement de destination au profit d'autres fonctions comme l'habitat ne sont pas prises en compte. **Sont comptabilisées toutes les cellules vides qu'elles soient ou non sur le marché de la location ou de la vente.**

On peut qualifier le local vacant :

- **De nature structurelle** lorsqu'il est fermé depuis longtemps, que son état est dégradé à l'intérieur et/ou l'extérieur ou qu'il n'est plus aux normes d'accessibilités PMR.
- **De nature conjoncturelle** lorsqu'il est fermé depuis peu de temps, que son état permet une nouvelle exploitation commerciale, qu'il existe une affiche à louer ou à vendre sur la vitrine.

Délimitation de la zone de chalandise du projet ENSEMBLE COMMERCIAL à Mauriac (15)



1. ZONE DE CHALANDISE

Justification de la zone de chalandise

La zone de chalandise a été délimitée à partir des critères suivants :

Nature et taille de l'équipement envisagé

Le projet porte sur la création d'un ensemble commercial constitué de deux cellules : CENTRAKOR et SPORT 2000 au sein de la zone commerciale du Marsalou à Mauriac (15).

Temps de déplacement nécessaires pour y accéder

La zone de chalandise correspond à un temps d'accès voiture maximal de 50 minutes.

Axes routiers principaux

La zone de chalandise dispose d'axes routiers structurants, notamment la RD 922 qui passe à proximité immédiate du projet et dessert les communes de Laqueuille et Aurillac.

Barrières géographiques ou psychologiques

Le Lac Saint-Étienne-Cantalès au Sud, le fleuve de la Dordogne à l'Ouest, le barrage de Bort-les-Orgues et le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne au Nord ainsi que les Volcans du Cantal à l'Est limitent l'attraction du projet.

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein de la zone de chalandise du projet

La zone de chalandise dispose de trois pôles commerciaux dont deux dans la commune d'implantation avec pour locomotives l'hypermarché CARREFOUR MARKET de 2 800 m² et le supermarché l'INTERMARCHÉ SUPER de 1 998 m². Le troisième pôle est situé à Ydes (SUPER U – 2 100 m²).

Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise du projet (cf page suivante)

Les pôles commerciaux qui limitent l'attraction du projet d'ensemble commercial sont les suivants :

- Au Nord, les pôles de Bort-les-Orgues, Egletons ;
- À l'Est, le pôle de Murat ;
- À l'Ouest, les pôles de Argentat-sur-Dordogne, Laguenne-sur-Avalouze, Tulle ;
- Au Sud le pôle d'Aurillac.

Prise en compte des magasins exploités sous la même enseigne au sein et hors de la zone de chalandise du projet

| Enseigne | Ville | Situation | Distance | Temps en voiture |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------|------------------|
| CENTRAKOR | Bort-les-Orgues | Hors de la zone de chalandise | 30,6 km | 31 min |
| | Aurillac | | 53,5 km | 51 min |
| | Tulle | | 66,6 km | 73 min |
| SPORT 2000 | Mauriac (<i>fermeture à venir</i>) | Dans la zone de chalandise | 2,5 km | 5 min |
| | Font d'Alagnon | Hors de la zone de chalandise | 78,1 km | 75 min |
| | Laveissière | | 79,8 km | 76 min |

Ainsi, la zone de chalandise s'étend jusqu'à 50 minutes et comprend 76 communes dont 59 communes du département du Cantal (15) et 17 communes du département de la Corrèze (19).

Sources : Google Maps, LSA Expert, Panorama 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

- Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise du projet

| Pôle | Temps (min)* | Distance (km) | DEP | Ville | Adresse | Enseigne locomotive | Surface de vente de la locomotive (en m²) | Exemple d'autres enseignes |
|------|--------------|---------------|-----|-----------------------|--------------------------|---------------------|---|----------------------------|
| 1 | 30 | 30,3 | 19 | BORD-LES-ORGUES | AVENUE VICTOR HUGO | CARREFOUR MARKET | 3 524 | CENTRAKOR |
| 2 | 40 | 36,5 | 15 | RIOM-ÈS-MONTAGNES | BOULEVARD SARRAZINS | CARREFOUR MARKET | 1 745 | - |
| 3 | 50 | 46,5 | 19 | ÉGLETONS | AVENUE CHARLES DE GAULLE | SUPER U | 2 064 | - |
| 4 | | 50,8 | | ARGENTAT-SUR-DORDOGNE | 6 RUE DOUVISIS | CASINO | 2 217 | - |
| 5 | 55 | 51,2 | 15 | AURILLAC | CC PRE JULIEN | CASINO GÉANT | 7 600 | CENTRAKOR, INTERSPORT |
| | | 53,7 | | | CC LA SABLIÈRE | CARREFOUR | 5 950 | |
| 6 | 70 | 66,7 | 19 | LAGUENNE-SUR-AVALOUZE | AVENUE COULAUD | SUPER U | 3 683 | - |
| 7 | | 71,3 | 15 | MURAT | CHEMIN DE LA CROIX JOLIE | INTERMARCHÉ SUPER | 1 280 | - |
| 8 | 75 | 67,9 | 19 | TULLE | RETAIL PARK CITEA | INTERMARCHÉ SUPER | 2 999 | CENTRAKOR, DECATHLON |
| | | 68,0 | | | CC DE CUEILLE | CENTRE E.LECLERC | 4 000 | |

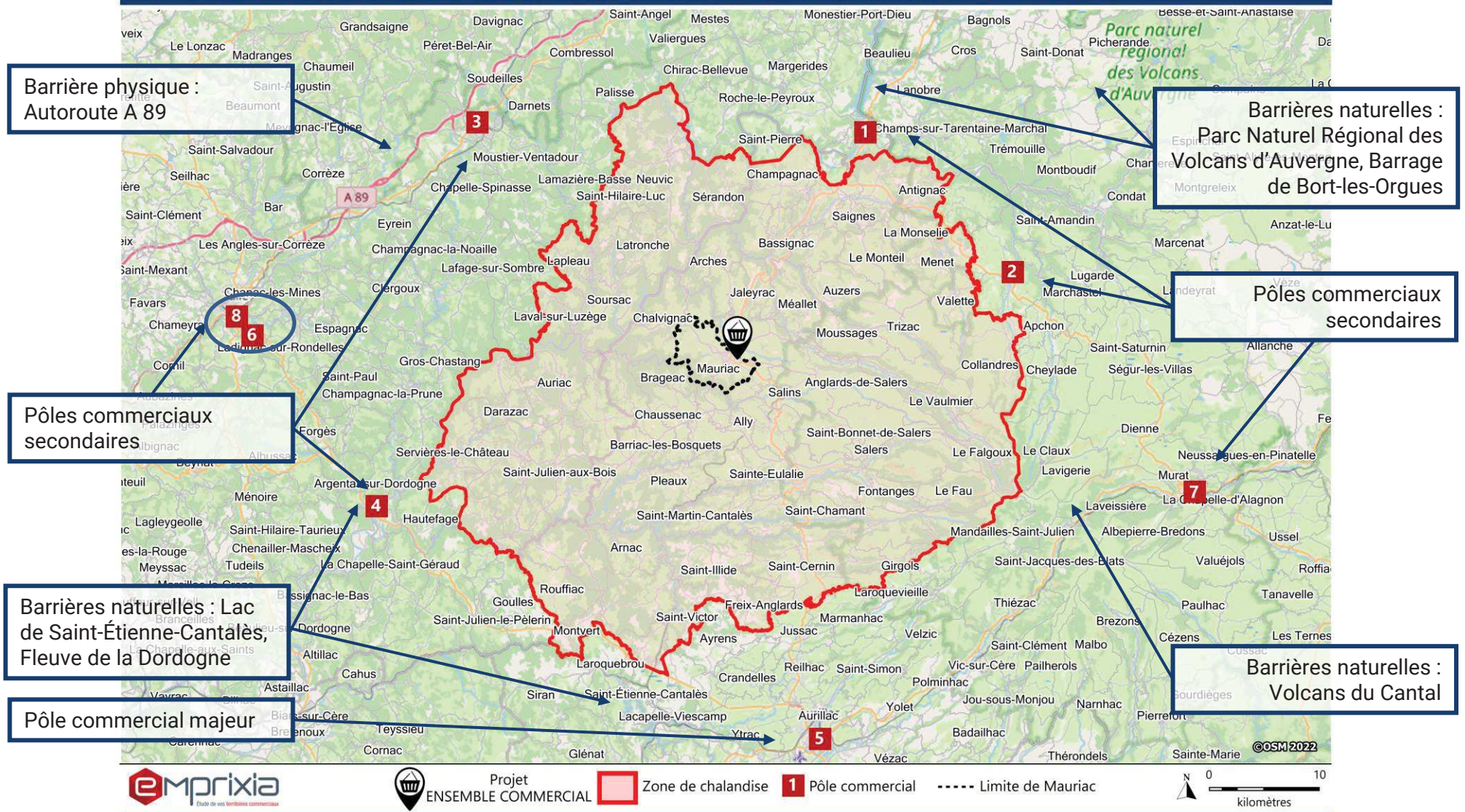
* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

Cartographie de justification de la zone de chalandise

Délimitation de la zone de chalandise du projet ENSEMBLE COMMERCIAL à Mauriac (15)



1. ZONE DE CHALANDISE

Population de la zone de chalandise

| Temps voiture (en min) | DEP | Communes | Superficie (km ²) | Densité 2020 | Population 2010 | Population 2020 | Évolution % 2010/2020 | Ménages RP 2019 | Ménages RS 2019 |
|------------------------|-----|-------------------------|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 3 | 15 | Mauriac | 28,2 | 123,8 | 3 836 | 3 489 | -9,0% | 1 739 | 151 |
| 4 | 15 | Le Vigean | 29,1 | 28,4 | 826 | 827 | 0,1% | 378 | 96 |
| 6 | 15 | Salins | 8,8 | 16,2 | 154 | 143 | -7,1% | 73 | 30 |
| 9 | 15 | Anglards-de-Salers | 48,1 | 14,7 | 815 | 708 | -13,1% | 346 | 198 |
| 10 | 15 | Sourniac | 11,7 | 16,8 | 192 | 197 | 2,6% | 84 | 32 |
| 12 | 15 | Ally | 23,3 | 25,7 | 658 | 599 | -9,0% | 269 | 117 |
| 12 | 15 | Chalvignac | 36,4 | 12,9 | 433 | 471 | 8,8% | 211 | 69 |
| 12 | 15 | Drugeac | 18,2 | 17,7 | 353 | 323 | -8,5% | 158 | 122 |
| 12 | 15 | Jaleyrac | 17,0 | 21,7 | 374 | 368 | -1,6% | 159 | 68 |
| 14 | 15 | Arches | 17,6 | 11,1 | 182 | 196 | 7,7% | 85 | 45 |
| 14 | 15 | Escorailles | 2,8 | 30,4 | 71 | 84 | 18,3% | 40 | 17 |
| 16 | 15 | Bassignac | 12,0 | 18,8 | 224 | 225 | 0,4% | 111 | 132 |
| 16 | 15 | Saint-Bonnet-de-Salers | 32,6 | 8,3 | 314 | 270 | -14,0% | 125 | 85 |
| 18 | 15 | Barriac-les-Bosquets | 12,9 | 10,5 | 163 | 136 | -16,6% | 70 | 46 |
| 18 | 15 | Chausсенac | 16,3 | 13,5 | 234 | 219 | -6,4% | 110 | 78 |
| 18 | 15 | Méallet | 21,9 | 7,4 | 168 | 161 | -4,2% | 84 | 71 |
| 18 | 15 | Moussages | 19,4 | 13,5 | 269 | 262 | -2,6% | 128 | 88 |
| 18 | 15 | Saint-Martin-Valmeroux | 26,0 | 27,3 | 846 | 708 | -16,3% | 361 | 152 |
| 20 | 15 | Brageac | 12,3 | 6,2 | 72 | 76 | 5,6% | 32 | 32 |
| 20 | 15 | Sainte-Eulalie | 14,5 | 15,9 | 204 | 231 | 13,2% | 105 | 61 |
| 20 | 15 | Saint-Vincent-de-Salers | 18,8 | 3,7 | 73 | 69 | -5,5% | 40 | 87 |
| 20 | 15 | Veyrières | 13,7 | 8,8 | 128 | 120 | -6,3% | 60 | 29 |
| 20 | 15 | Ydes | 17,8 | 91,9 | 1 844 | 1 632 | -11,5% | 799 | 134 |
| 22 | 15 | Pleaux | 93,0 | 15,6 | 1 590 | 1 454 | -8,6% | 766 | 667 |
| 22 | 15 | Salers | 4,9 | 65,8 | 358 | 321 | -10,3% | 148 | 98 |
| 22 | 15 | Sauvat | 14,4 | 14,9 | 193 | 214 | 10,9% | 97 | 52 |
| 24 | 15 | Champagnac | 27,6 | 37,7 | 1 062 | 1 040 | -2,1% | 498 | 124 |
| 24 | 15 | Saint-Chamant | 13,8 | 17,3 | 256 | 239 | -6,6% | 122 | 80 |
| 24 | 19 | Soursac | 42,6 | 11,9 | 490 | 508 | 3,7% | 262 | 203 |
| 26 | 15 | Auzers | 19,5 | 8,5 | 186 | 166 | -10,8% | 86 | 80 |
| 26 | 15 | Saignes | 6,8 | 120,4 | 902 | 821 | -9,0% | 413 | 65 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

1. ZONE DE CHALANDISE

| Temps voiture (en min) | DEP | Communes | Superficie (km ²) | Densité 2020 | Population 2010 | Population 2020 | Évolution % 2010/2020 | Ménages RP 2019 | Ménages RS 2019 |
|------------------------|-----|----------------------------|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | 15 | Saint-Paul-de-Salers | 36,4 | 2,9 | 117 | 105 | -10,3% | 54 | 91 |
| 26 | 15 | Trizac | 45,1 | 10,7 | 529 | 482 | -8,9% | 260 | 96 |
| 26 | 15 | Le Vaultmier | 17,5 | 3,4 | 70 | 60 | -14,3% | 32 | 85 |
| 26 | 15 | Besse | 3,8 | 34,0 | 128 | 129 | 0,8% | 66 | 27 |
| 26 | 19 | Latronche | 19,7 | 6,4 | 146 | 126 | -13,7% | 60 | 38 |
| 26 | 19 | Rilhac-Xaintrie | 25,6 | 12,0 | 332 | 307 | -7,5% | 140 | 56 |
| 28 | 15 | Antignac | 16,1 | 17,7 | 282 | 284 | 0,7% | 144 | 75 |
| 28 | 15 | Fontanges | 17,8 | 11,3 | 214 | 201 | -6,1% | 101 | 119 |
| 28 | 15 | Saint-Cernin | 46,6 | 22,8 | 1 076 | 1 062 | -1,3% | 484 | 126 |
| 28 | 15 | Vebret | 24,5 | 20,9 | 489 | 511 | 4,5% | 234 | 124 |
| 28 | 19 | Saint-Julien-aux-Bois | 44,3 | 10,0 | 492 | 445 | -9,6% | 246 | 118 |
| 30 | 15 | Saint-Cirgues-de-Malbert | 16,4 | 15,2 | 227 | 249 | 9,7% | 112 | 65 |
| 30 | 15 | Saint-Martin-Cantalès | 19,7 | 7,5 | 166 | 147 | -11,4% | 72 | 59 |
| 30 | 19 | Auriac | 34,8 | 6,4 | 228 | 224 | -1,8% | 111 | 120 |
| 30 | 19 | Laval-sur-Luzège | 16,6 | 6,2 | 98 | 102 | 4,1% | 54 | 40 |
| 30 | 19 | Saint-Pantaléon-de-Lapleau | 8,5 | 7,7 | 70 | 66 | -5,7% | 34 | 49 |
| 35 | 15 | Le Falgoux | 30,5 | 3,9 | 144 | 118 | -18,1% | 67 | 160 |
| 35 | 15 | Freix-Anglards | 17,6 | 12,5 | 195 | 220 | 12,8% | 101 | 43 |
| 35 | 15 | Girgols | 12,7 | 5,7 | 77 | 73 | -5,2% | 33 | 29 |
| 35 | 15 | La Monselie | 8,8 | 13,9 | 121 | 122 | 0,8% | 58 | 54 |
| 35 | 15 | Le Monteil | 23,6 | 12,0 | 260 | 284 | 9,2% | 143 | 112 |
| 35 | 15 | Saint-Projet-de-Salers | 36,1 | 3,7 | 126 | 133 | 5,6% | 72 | 68 |
| 35 | 15 | Tournemire | 9,7 | 13,1 | 139 | 127 | -8,6% | 72 | 39 |
| 35 | 15 | Valette | 15,1 | 15,9 | 262 | 239 | -8,8% | 110 | 51 |
| 35 | 19 | Lapleau | 17,7 | 21,0 | 381 | 373 | -2,1% | 192 | 170 |
| 35 | 19 | Neuvic | 74,9 | 22,2 | 1 810 | 1 664 | -8,1% | 751 | 530 |
| 35 | 19 | Saint-Privat | 32,1 | 32,6 | 1 118 | 1 047 | -6,4% | 491 | 120 |
| 35 | 19 | Sérandon | 34,5 | 10,0 | 357 | 345 | -3,4% | 177 | 109 |
| 39 | 15 | Saint-Illide | 39,6 | 16,0 | 660 | 635 | -3,8% | 251 | 82 |
| 40 | 15 | Cros-de-Montvert | 29,3 | 6,4 | 218 | 187 | -14,2% | 95 | 72 |
| 40 | 15 | Le Fau | 19,4 | 1,4 | 26 | 28 | 7,7% | 17 | 65 |
| 40 | 15 | Menet | 27,5 | 19,3 | 506 | 531 | 4,9% | 255 | 166 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

1. ZONE DE CHALANDISE

| Temps voiture (en min) | DEP | Communes | Superficie (km ²) | Densité 2020 | Population 2010 | Population 2020 | Évolution % 2010/2020 | Ménages RP 2019 | Ménages RS 2019 |
|-----------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | 19 | Bassignac-le-Haut | 19,4 | 8,0 | 204 | 156 | -23,5% | 83 | 71 |
| 40 | 19 | Darazac | 14,7 | 9,6 | 157 | 141 | -10,2% | 78 | 67 |
| 40 | 19 | Saint-Cirgues-la-Loutre | 18,5 | 9,3 | 190 | 172 | -9,5% | 97 | 80 |
| 40 | 19 | Saint-Hilaire-Luc | 10,7 | 6,1 | 76 | 65 | -14,5% | 35 | 20 |
| 40 | 19 | Servières-le-Château | 25,3 | 23,5 | 670 | 595 | -11,2% | 263 | 120 |
| 45 | 15 | Arnac | 22,0 | 8,3 | 152 | 182 | 19,7% | 94 | 99 |
| 45 | 15 | Montvert | 11,3 | 10,1 | 118 | 114 | -3,4% | 62 | 11 |
| 45 | 15 | Nieudan | 12,4 | 8,2 | 106 | 101 | -4,7% | 48 | 27 |
| 45 | 15 | Rouffiac | 23,2 | 8,8 | 217 | 203 | -6,5% | 99 | 52 |
| 45 | 15 | Saint-Santin-Cantalès | 34,6 | 8,5 | 318 | 294 | -7,5% | 137 | 54 |
| 45 | 19 | Saint-Geniez-ô-Merle | 15,8 | 5,6 | 105 | 89 | -15,2% | 47 | 74 |
| 50 | 15 | Collandres | 43,2 | 3,6 | 173 | 157 | -9,2% | 81 | 51 |
| 50 | 15 | Saint-Victor | 13,7 | 7,8 | 109 | 106 | -2,8% | 44 | 16 |
| Zone de chalandise | | | 1 769,1 | 16,5 | 31 129 | 29 278 | -5,9% | 14 216 | 7 209 |
| Département du Cantal (15) | | | 5 761,4 | 25,1 | 148 162 | 144 379 | -2,6% | 68 977 | 20 779 |
| France métropolitaine | | | 547 660,6 | 119,2 | 62 765 235 | 65 269 154 | 4,0% | 29 201 704 | 3 493 609 |

17 habitants au km²
119 au niveau national
25 au niveau départemental

29 278 personnes en 2020
- 5,9% d'évolution
entre 2010 et 2020
+4,0% au niveau national
-2,6% au niveau départemental

14 216 ménages en Résidence Principale (RP)
52,5% des ménages RP
sont situés dans un périmètre inférieur à 25 minutes de trajet voiture du projet

28 104 personnes prévues en 2026
-4,0% de la population entre 2020 et 2026.
20 754 ménages prévus en 2026

Sources : Recensement INSEE, Google Maps

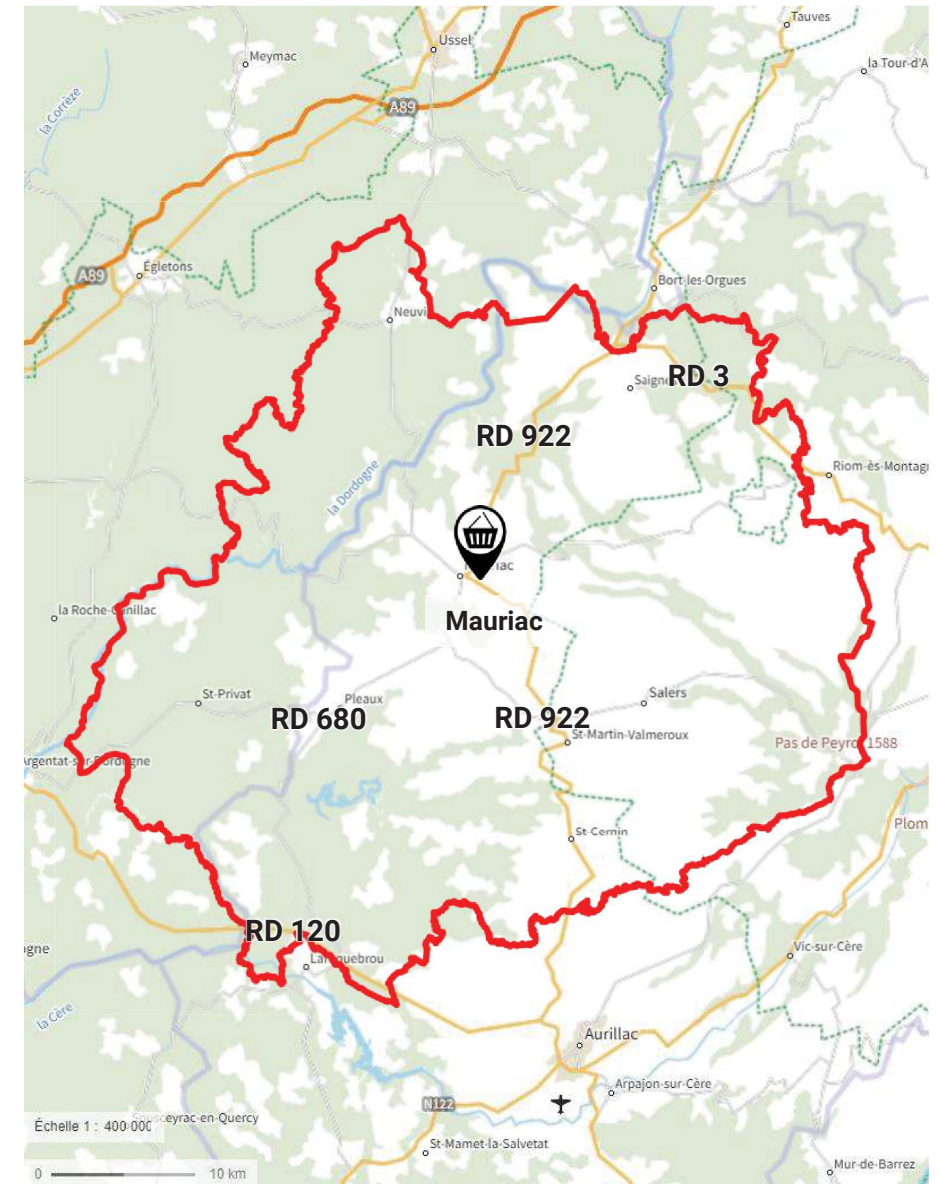
1. ZONE DE CHALANDISE

Desserte dans la zone de chalandise

- **La desserte routière actuelle et future**

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales qui irrigue toutes les communes de la zone de chalandise.

- La **RD 922**, passe à proximité du site du projet et permet de desservir les communes de Laqueuille et Aurillac ;
- La **RD 3**, au Nord-est de la zone permet de relier les communes d'Antignac et de Murat ;
- La **RD 680**, irrigue les communes à l'Ouest de la zone de chalandise ;
- La **RD 120**, au Sud-ouest relie les communes de Laroquebrou et d'Aurillac.



— Zone de chalandise

Source : Géoportail 2023

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte en transports en commun actuelle et future**

La zone de chalandise du projet est alimentée par le réseau de transports en commun OURA, géré par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

7 lignes du réseau OURA traversent la zone de chalandise :

- La **ligne C02** : Mauriac / Aurillac ;
- La **ligne C33** : Riom-ès-Montagnes / Mauriac ;
- La **ligne C34** : Salers / Mauriac ;
- La **ligne C36** : Saignes / Mauriac / Aurillac ;
- La **ligne C37** : Ally / Aurillac ;
- La **ligne C38** : Champagnac / Ydes / Aurillac ;
- La **ligne C39** : Mauriac / Pleaux.



Source : Réseau OURA

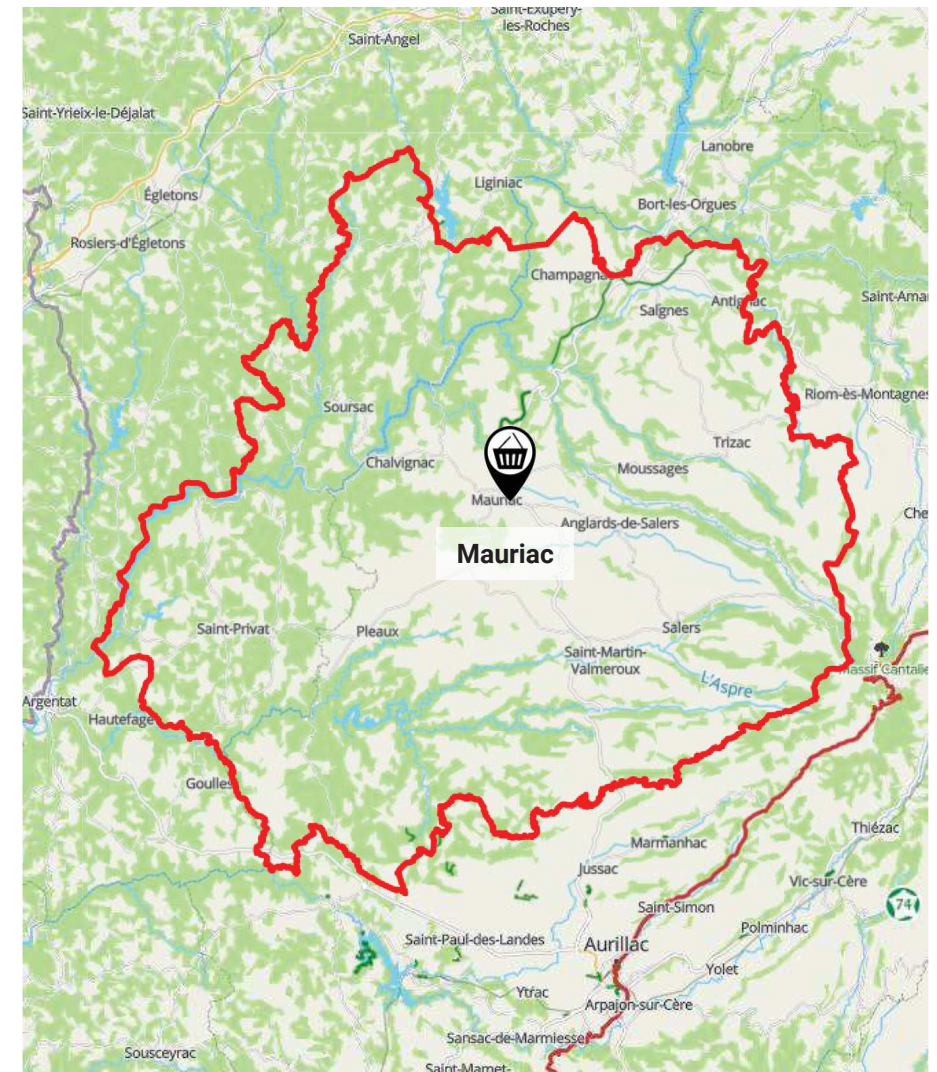
1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte cycliste actuelle et future**

La zone de chalandise dispose de quelques aménagements cyclables, rencontrant des discontinuités entre les principales zones d'habitat. Les principaux aménagements cyclables se situent majoritairement à Mauriac.

La zone de chalandise se localise entre deux pistes cyclables à vocation touristique : « La Grande Traversée du Volcan en Vélo » et la « Trans-Massif Central – V87 ».

Des emplacements couverts pour les vélos seront mis en place dans le cadre du projet au sein du parc de stationnement.



- Zone de chalandise
- Voies dédiées
- Trans-Massif Central
- La Grande Traversée du Volcan en Vélo

Sources : Géovélo et repérage local EMPRIXIA

1. ZONE DE CHALANDISE

- **La desserte piétonne actuelle et future**

La fréquentation du point de vente à pied, s'étend sur un territoire d'environ 10 minutes autour du site.

Le projet est localisé au sein d'une zone d'activités en sortie de ville dans la continuité du tissu urbain.

Il profite de l'ensemble des aménagements mis en place dans l'espace public permettant de relier les commerces entre eux au sein de la zone commerciale : trottoirs et passages protégés desservant le site du projet.

Au sein de la zone de chalandise, les aménagements piétonniers rencontrent des discontinuités entre les principales zones d'habitat.

- **Synthèse de l'accessibilité dans la zone de chalandise**

Le territoire est maillé par un **réseau de routes départementales structurant** notamment la RD 922 qui passe à proximité du site du projet.

La zone de chalandise est alimentée par le réseau OURA, géré par la région Auvergne-Rhône-Alpes. **7 lignes de cars traversent la zone.**

La zone dispose de quelques aménagements cyclables notamment à Mauriac.

Les cyclistes pourront stationner leurs vélos grâce aux aménagements prévus.

Le projet est situé dans la zone commerciale du Marsalou, à la sortie de ville de Mauriac et **en continuité du tissu urbain**. Des aménagements piétons sont mis en place dans l'espace public permettant de relier les commerces entre eux au sein de la zone ainsi que les habitations à proximité.



Sources : Géoportail 2023 et Repérage local EMPRIXIA

1. ZONE DE CHALANDISE

Principaux lieux d'attraction au sein de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet bénéficie des principaux lieux d'attraction suivants, compris entre 1 min et 45 min de trajet en voiture (soit un temps moyen de 14 min) :

- **Les principaux pôles d'activités commerciales**

La zone de chalandise dispose de **3 pôles d'activités commerciales**, à savoir :

| Pôle | Temps de trajet* | DEP | Ville | Adresse | Nature de la locomotive | Enseigne locomotive | Surface de vente de la locomotive (en m ²) | Autres enseignes | Surface de vente totale du pôle commercial (en m ²) |
|--|------------------|-----|---------|------------------------|-------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|---|
| 1 | 1 | 15 | MAURIAC | 2 RUE DU DOCTEUR MARTY | Hypermarché | CARREFOUR MARKET | 2 800 | ACTION, ALDI, BRICOMARCHÉ, ATOL | 14 641 |
| 2 | 3 | 15 | MAURIAC | AVENUE DE LA GARE | Supermarché | INTERMARCHÉ SUPER | 1 998 | VÉLOLAND | 2 088 |
| 3 | 20 | 15 | YDES | 4/6 AVENUE ROGER BESSE | Supermarché | SUPER U | 2 100 | JARDINERIE DU TERROIR, ART ET FENÊTRE | 4 900 |
| Surface de vente totale des pôles commerciaux | | | | | | | 6 898 | | 21 629 |

* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Projets autorisés en CDAC/CNAC depuis 2019 : Sans objet.

- **Les principaux centres-villes (plus de 3 000 habitants)**

La zone de chalandise du projet comprend le principal centre-ville suivant :

- Mauriac (3 min du projet).

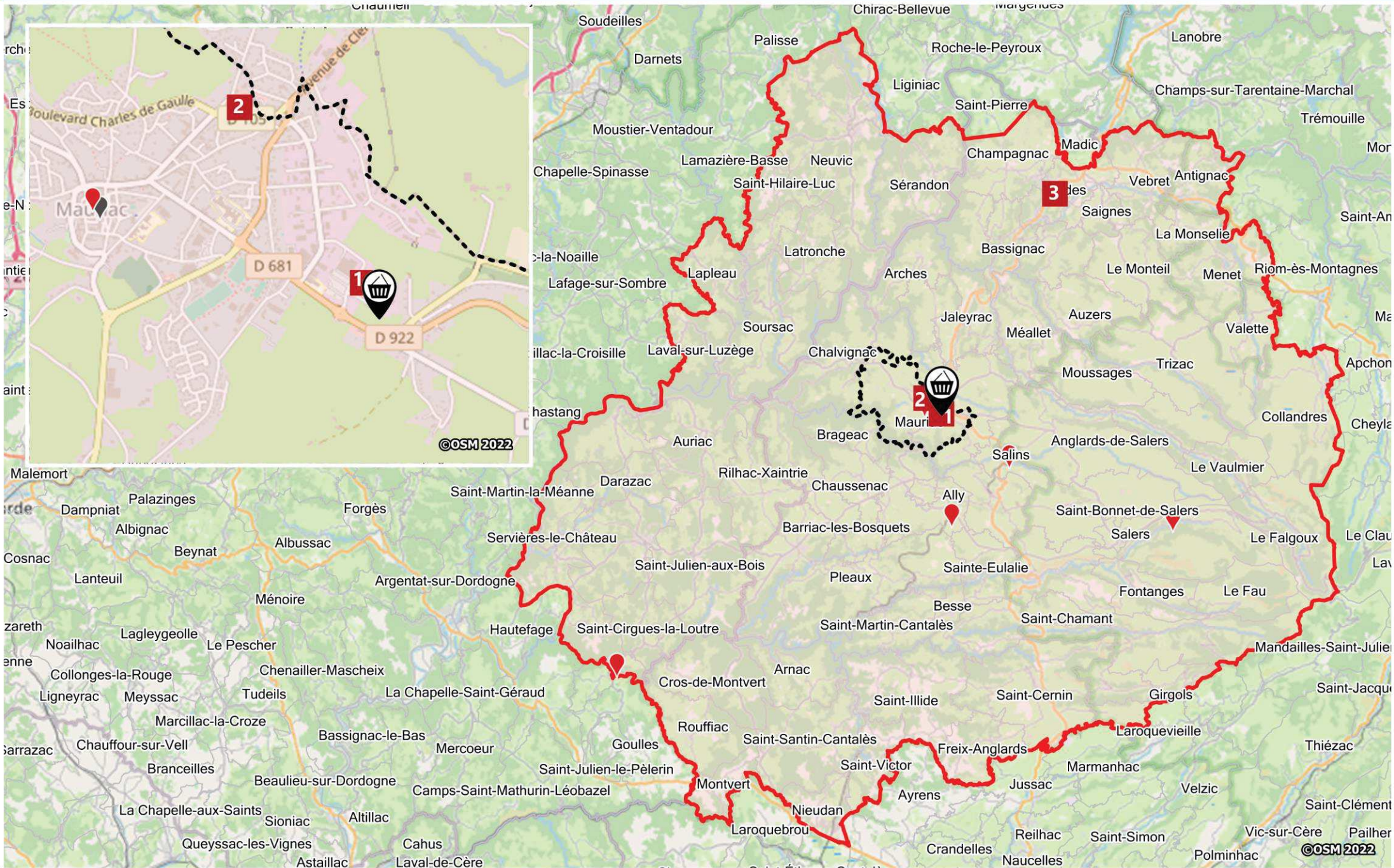
- **Les principaux équipements et lieux de visite**

La zone de chalandise du projet profite des principaux équipements et lieux de visite suivants (publics, sportifs, culturels...) :

- La Basilique Notre-Dame-des-Miracles (5 min du projet) ;
- La cascade de Salins (7 min du projet) ;
- Le pèlerinage du Grand Pays de Salers (20 min du projet) ;
- Le musée du fromage et de la vache (26 min du projet) ;
- Les tours de Merle (45 min du projet).

Sources : Google Maps, LSA Expert, Panorama 2023, Veilleco et Repérage local EMPRIXIA

Pôles d'attraction inclus dans la zone de chalandise du projet ENSEMBLE COMMERCIAL à Mauriac (15)



1. ZONE DE CHALANDISE

Fréquentation touristique au sein de la zone de chalandise

- **Les résidences secondaires**

Le pourcentage de résidences secondaires (7 209) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (21 425) est de 33,6%, **supérieur** aux moyennes nationale de 10,7% et départementale de 23,2%.

Les ménages en résidence secondaire ont été intégrés à l'étude et représentent dans la zone de chalandise l'équivalent de 2 864 ménages résidents annuels.

Ainsi l'impact touristique sera significatif sur l'activité visée par le projet.

- **Les hébergements marchands**

| Communes | Lits estimés dans chambres dans hôtels en 2022 | Lits estimés dans emplacements campings en 2022 | Lits dans Villages vacances en 2022 | Lits dans Résidences de tourisme en 2022 | TOTAL Lits touristiques |
|---|--|---|-------------------------------------|--|-------------------------|
| Mauriac | 80 | 408 | 0 | 0 | 488 |
| Ensemble des autres communes de la zone de chalandise | 430 | 5 631 | 1 414 | 0 | 7 475 |
| Total ZC | 510 | 6 039 | 1 414 | 0 | 7 963 |

Le nombre de lits estimé à Mauriac représente 6,1% (488) de l'ensemble des hébergements marchands de la zone de chalandise soit un total de 32 ménages équivalent résident annuel.

Le nombre de lits estimé des autres communes de la zone de chalandise représentent 93,9% (7 475) de l'ensemble des hébergements marchand soit 492 ménages équivalent résident annuel.

Source : INSEE 2022

1. ZONE DE CHALANDISE

Opérations de Revitalisation de Territoire

• ORT

La **convention ORT** confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- **renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville** grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- **favoriser la réhabilitation de l'habitat** par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- **faciliter les projets** à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- **mieux maîtriser le foncier**, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

En application de l'article L 752-1-2 du code de commerce, il est nécessaire d'identifier les ORT dans l'EPCI d'implantation et dans les EPCI limitrophes afin de démontrer que le projet n'est pas de nature à compromettre gravement les objectifs de l'ORT éventuel.

De plus, le programme Petites Villes de Demain a pour objectif de donner aux élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire. **La convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain sera complétée dans les dix mois par une convention-cadre, qui vaudra également ORT.**

• Petites Villes de Demain (PVD)

Le programme **Petites Villes de Demain** s'organise autour de 3 piliers :

- **Le soutien en ingénierie** pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple avec une subvention d'un poste de chef de projet jusqu'à 75%), et l'apport d'expertises externes.

- **Des financements sur des mesures thématiques ciblées** mobilisées en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place.
- **L'accès à un réseau**, grâce au « Club des Petites Villes de Demain », pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.

Au travers du dispositif Petites Villes de Demain, l'État et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires. L'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) pilote la mise en œuvre de ce programme, au plus près du terrain et des habitants, grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département.

• ORT – PVD à proximité du projet

Dans la zone de chalandise :

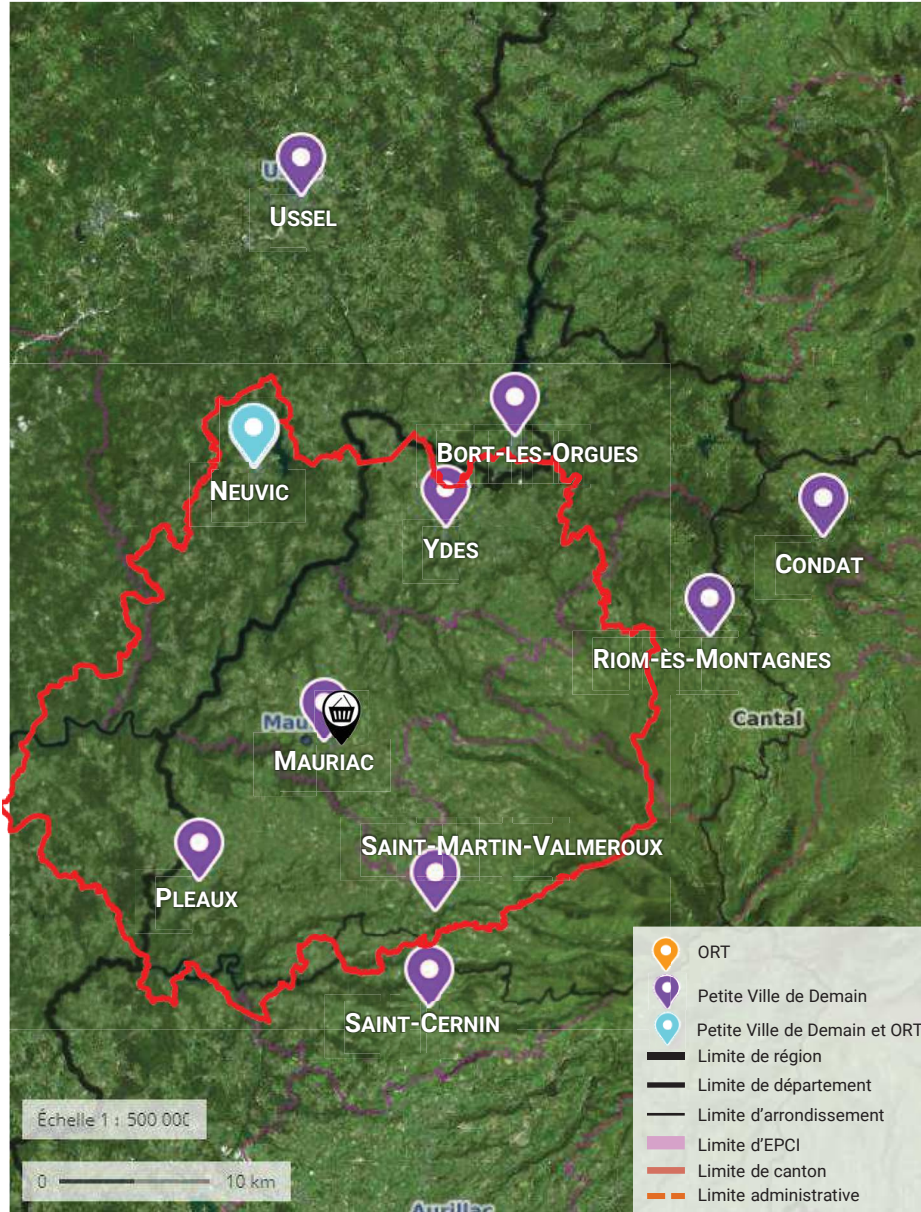
- 1 commune dispose d'un périmètre ORT : Neuvic
- 6 communes adhèrent au programme Petites Villes de Demain : Mauriac, Saint-Martin-Valmeroux, Pleaux, Ydes, Neuvic, Saint-Cernin.

Hors de la zone de chalandise, dans les communes appartenant à des EPCI limitrophes à la Communauté de Communes du Pays de Mauriac :

- Aucune commune n'est concernée par une ORT ;
- 4 communes adhèrent au programme Petites Villes de Demain : Bort-les-Orgues, Rion-ès-Montagnes, Ussel, Condat.

Sources : Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

1. ZONE DE CHALANDISE



— Zone de chalandise

• ORT – PVD dans la zone de chalandise

| DEP | EPCI | Communes concernées | ORT / PVD | Date de signature | KM* |
|-----|-----------------------------|------------------------|------------|-------------------|------|
| 15 | CC du Pays de Mauriac | Mauriac | PVD | 15/09/2021 | 2,1 |
| | CC du Pays de Salers | Saint-Martin-Valmeroux | | 16/09/2021 | 18,8 |
| | | Pleaux | | | 19,5 |
| | CC Sumène Artense | Ydes | 21/04/2021 | 21,6 | |
| 19 | CC Haute Corrèze Communauté | Neuvic | PVD/ORT | 18/10/2022 | 27,8 |
| 15 | CC du Pays de Salers | Saint-Cernin | PVD | 16/09/2021 | 31,3 |

• ORT – PVD hors de la zone de chalandise

| DEP | EPCI | Communes concernées | ORT / PVD | KM* |
|-----|-----------------------------|---------------------|-----------|------|
| 19 | CC Haute Corrèze Communauté | Bort-les-Orgues | PVD | 30,4 |
| 15 | CC du Pays Gentiane | Rion-ès-Montagnes | | 36,1 |
| 19 | CC Haute Corrèze Communauté | Ussel | | 49,2 |
| 15 | CC du Pays Gentiane | Condât | | 53,2 |

* Distance entre les communes et le projet, via Google Maps

Sources : Géoportail 2023, Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

1. ZONE DE CHALANDISE

• Programme Petites Villes de Demain de la commune de Mauriac

La commune de Mauriac a signé sa convention d'adhésion au programme le 15 septembre 2021 pour donner suite à leur programme Bourg-Centre dans le but de revitaliser son centre-ville.

Le programme centre-bourg est issu de l'étude de revitalisation du centre-bourg de Mauriac terminée en 2016 et composée d'un diagnostic, d'une stratégie et de sa traduction opérationnelle en fiche actions. Les actions portent principalement sur la dynamisation des commerces, l'accessibilité des services, la valorisation du patrimoine, le réaménagement des espaces publics, la préservation des espaces verts, la reconquête du parc de logements vacants et le développement de la mobilité douce.

La redynamisation des commerces et amélioration des services ont pour but de développer les activités commerciales et servicielles tout en préservant la vitalité du bourg (voir fiche actions ci-après).

Aujourd'hui, une convention ORT est en cours d'élaboration afin notamment de délimiter un périmètre d'intervention. Cette convention devrait voir le jour pendant le premier semestre 2023.

Redynamisation des commerces et amélioration des services

| Action | Description | Statut | Portage |
|---|---|---------------------|---------|
| FISAC | <ul style="list-style-type: none"> - Aides à l'investissement ; - Diagnostics pour les entreprises ; - Création de l'Association des Commerçants et Artisans de Mauriac et embauche d'un animateur ; - Pérennisation des manifestations commerciales ; - Participation à la Journée Nationale du Commerce de Proximité ; - Distribution de sacs shopping ; - Installation d'un panneau lumineux d'information ; - Chèq'Kdo. | En cours | Mauriac |
| Accompagnement des projets d'investissement des entreprises | Convention signée avec la Région pour le versement de l'aide économique aux commerces avec point de vente | En cours | Mauriac |
| Rénovation du foyer des jeunes | Création d'un espace d'accueil et ludique pour les 12-17 ans, encadrement par un animateur | A lancer | Mauriac |
| Maison de services au public | Réflexion sur l'implantation d'une maison de services au public labellisée France Services | A lancer | Mauriac |
| Halle couverte | Projet de création d'une halle couverte pouvant accueillir le marché hebdomadaire ainsi que diverses manifestations culturelles et festives | Etude à lancer | Mauriac |
| Micro-crèche | Projet de création d'une micro-crèche complémentaire à la crèche existante | A lancer | Mauriac |
| City-stade | Construction d'un city-stade sur le plateau d'EPS dans l'enceinte du stade Jean Lavigne | Réalisation en 2021 | Mauriac |
| Rénovation énergétique de bâtiments publics | Elaboration en cours d'une politique globale de rénovation énergétique de bâtiments publics (hôtel de ville, gendarmerie, groupe scolaire Jules Ferry, halle des sports) | Etudes à lancer | Mauriac |

Source : Convention d'adhésion au programme PVD de la commune de Mauriac

1. ZONE DE CHALANDISE

• Convention ORT de la commune de Neuvic

Suite à son adhésion au programme des Petites Villes de Demain le 19 mai 2021, la commune de Neuvic dispose d'un périmètre ORT depuis le 18 octobre 2022.

L'économie de Neuvic repose essentiellement sur l'offre touristique (hébergement, restauration) concentrée autour du lac de la Triouzoune, sur l'administration public et l'enseignement, ainsi que sur les commerces de centre-ville.

L'enjeu principal identifié dans la convention pour Neuvic est de conforter son rôle de pôle structurant à l'échelle du territoire de la Haute-Corrèze par le renforcement de son attractivité résidentielle et touristique. Celui-ci passe par la réhabilitation du bâti (logements, friches, équipements) en centre-ville, le renforcement de l'offre culturelle et commerciale et l'amélioration des liaisons entre le centre et ses pôles touristiques périphériques. Si les activités autour du lac sont en essor, les rez-de-chaussée commerciaux vacants progressent en raison de leur loyer souvent trop élevé et de leur mise aux normes nécessaires.

Pour encourager l'installation des porteurs de projets, la municipalité a créé une **boutique éphémère** et compte bien requalifier le centre-bourg en perte d'attractivité notamment par le renforcement du **dispositif de rénovation et d'embellissement des façades du centre-ville**. Les circulations routières en centre-bourg seront repensées pour permettre un **bon cheminement piéton** autour des zones de services et de commerces, notamment au niveau du carrefour Gambetta. Le **stationnement en centre-bourg sera également amélioré, notamment par l'installation d'une zone bleue**.

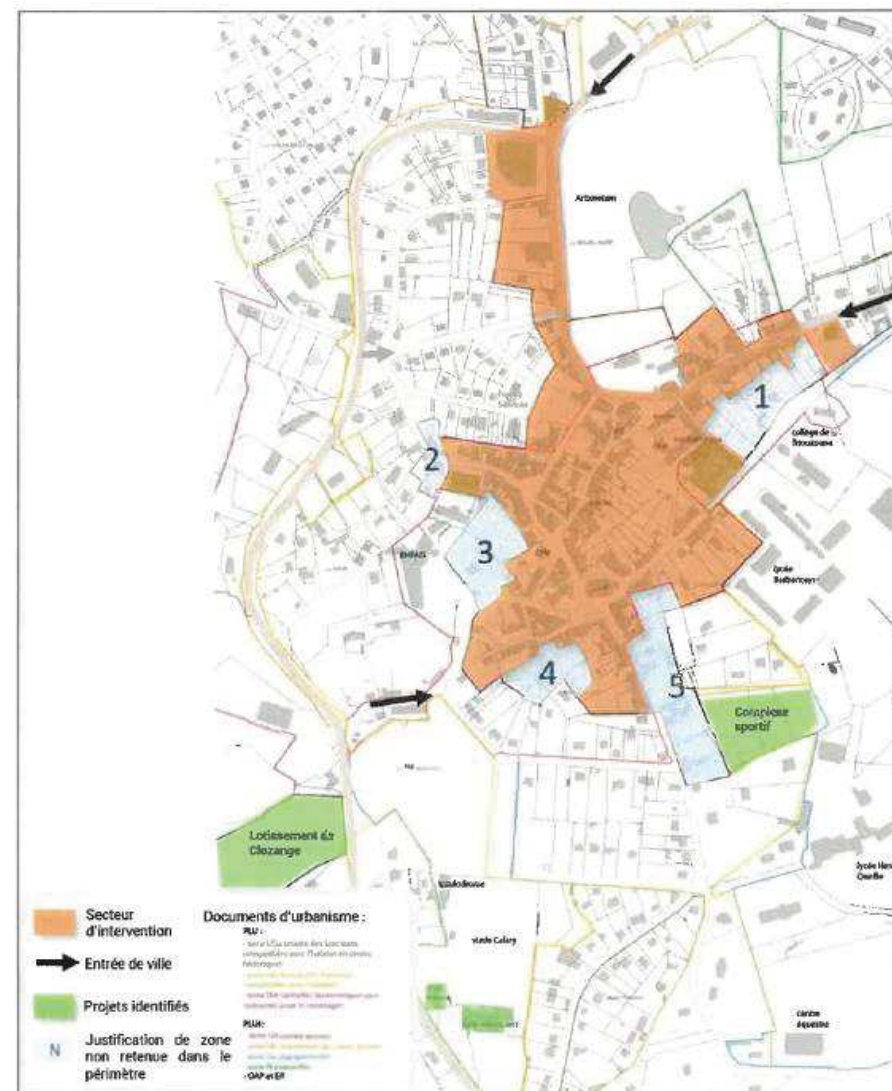


Figure 53 - Le périmètre d'intervention de Neuvic

Source : Convention ORT de la Communauté de Communes Haute Corèze

1. ZONE DE CHALANDISE

• Offre similaire au projet dans les communes ORT et PVD de la zone de chalandise

| Dép. | Commune | Adresse | Type | Nom de l'enseigne | Surface de vente (en m ²) |
|------|---------|-------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 15 | Mauriac | AVENUE CHARLES PERIE | Sport | VELOLAND | 90 |
| | | 7 RUE DE LA RÉPUBLIQUE | Sport | SPORT 2000 | 130 |
| | | AVENUE AUGUSTIN CHAUVET | Bazar Discount | ACTION | 900 |

• Impact du projet sur les ORT – PVD

Au sein de la zone de chalandise, 6 communes adhèrent au dispositif des Petites Villes de Demain, dont Mauriac, commune d'implantation du projet et Neuvic qui dispose d'un périmètre ORT.

En effet, la commune de Mauriac a signé sa convention d'adhésion le 15 septembre 2021 pour donner suite à leur programme Bourg-Centre dans le but de revitaliser son centre-ville. Aujourd'hui, une convention ORT est en cours d'élaboration afin de notamment délimiter un périmètre d'intervention. Cette convention devrait voir le jour pendant le premier semestre 2023.

Le projet d'ensemble commercial ne viendra pas déstabiliser les centres-villes de la zone de chalandise puisqu'il proposera une offre de périphérie qui viendra redynamiser le commerce et l'attractivité de la commune de Mauriac. Deux cellules SPORT 2000 (130 m² de surface de vente) sont actuellement présentes dans le centre-ville. Cependant, le projet fera suite à la fermeture de ces cellules dû au départ en retraite de leur gérant et permettra de conserver l'activité sur la commune. Le propriétaire des deux cellules SPORT 2000 de centre-ville (société différente de l'exploitant actuel), s'engage à accueillir un atelier de broderie et sérigraphie ainsi qu'un show-room pour la vente de textile. L'enseigne CENTRAKOR est existante et cohabite déjà avec les commerces de centre-ville.

Malgré le constat d'un territoire en perte de vitesse et rural, l'appareil commercial doit se maintenir et se moderniser afin de répondre aux besoins de la population en place. Ce projet s'inscrit donc dans le maintien d'une structure commerciale performante (amélioration du confort d'achat, offre de produits de sport développée), pour assurer auprès de la population une offre de proximité malgré la baisse constatée de la population. Cette offre proposée permettra de maintenir la population sur le territoire, et donc ses dépenses, ainsi que d'éviter les

déplacements de population (réduction des émissions de gaz à effet de serre et des frais de déplacement). Les densités commerciales en offre de sport et de bazar discount confirment ce constat.

Elles indiquent une **sous-représentation de l'offre sur le territoire**, notamment en sport où l'offre est très peu présente (38 m² avant projet contre 72 m² dans le Cantal et 44 m² en France). L'offre en bazar discount est un peu plus représentée sur le territoire (90 m² après projet contre 114 m² dans le Cantal et 61 m² en France). L'offre est sur-représentée par rapport au niveau national et s'explique par les besoins spécifiques du territoire liés aux faibles revenus médians (20 327€ au sein de la zone de chalandise, 19 778€ au sein de l'environnement proche contre 22 397€ en France Métropolitaine).

De plus, **la zone commerciale du Marsalou est identifiée comme un secteur d'implantation périphérique commercial structurant du territoire au sein du DAAC du SCoT du Haut Cantal Dordogne**. Le DAAC identifie des enjeux spécifiques « Cette partie de zone d'activité économique développe une offre de grandes et moyennes surfaces répondant prioritairement aux besoins courants à l'échelle du bassin de vie de Mauriac, sur la base d'un nombre limité d'établissements. En parfait état, le site joue son rôle de manière équilibrée par rapport aux autres sites. Le maintien des grands équilibres, et en particulier l'absence de galerie marchande constitue un enjeu clef sur ce site ».

Hors de la zone de chalandise au sein des EPCI limitrophes à la Communauté de Communes du Pays de Mauriac, 4 communes adhèrent au programme des Petites Villes de Demain. Situées à plus de 30 kilomètres (42,2 kilomètres en moyenne), ces communes sont trop éloignées pour être impactées par le projet d'ensemble commercial.

Le projet sera sans effet sur les ORT et Petites Villes de Demain situées dans la zone de chalandise ou dans les EPCI limitrophes de la CC du Pays de Mauriac.

Sources : LSA Expert, Panorama 2023, Collectivités locales, Observatoire des territoires, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Petites villes de Demain

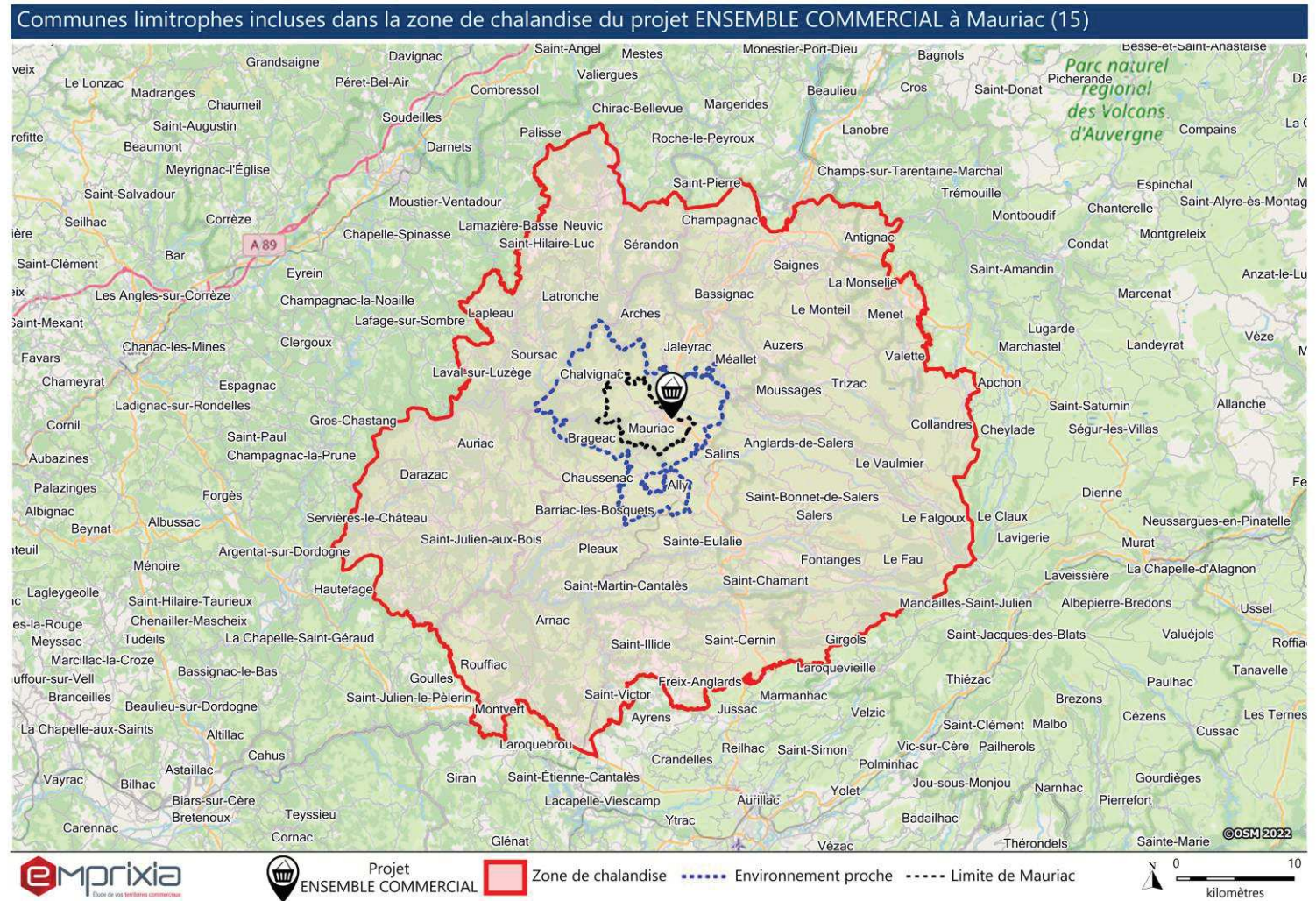
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Délimitation de l'environnement proche

L'environnement proche du projet se compose de la commune d'implantation ainsi que « des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie par le projet ».

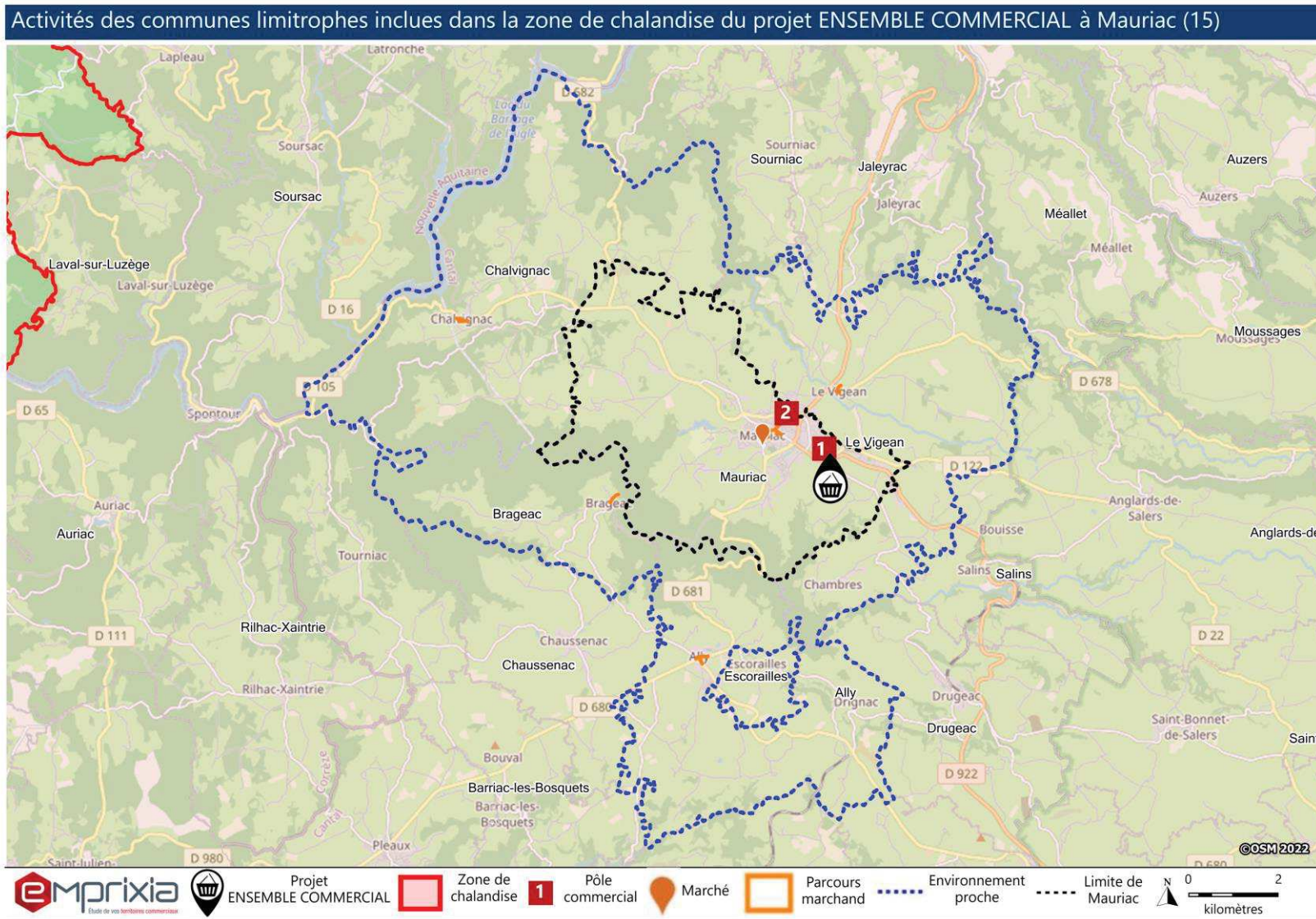
L'environnement proche du projet est composé de 5 communes :

- Mauriac ;
- Ally ;
- Brageac ;
- Chalvignac ;
- Le Vigean.



2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités commerciales



Il est à noter que la vacance est analysée et détaillée dans les pages suivantes au sein des parcours marchands définis.

Sources : Repérage local EMPRIXIA, Mairies, LSA Expert et Panorama 2023

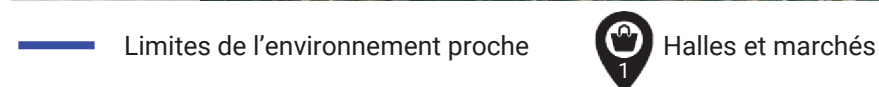
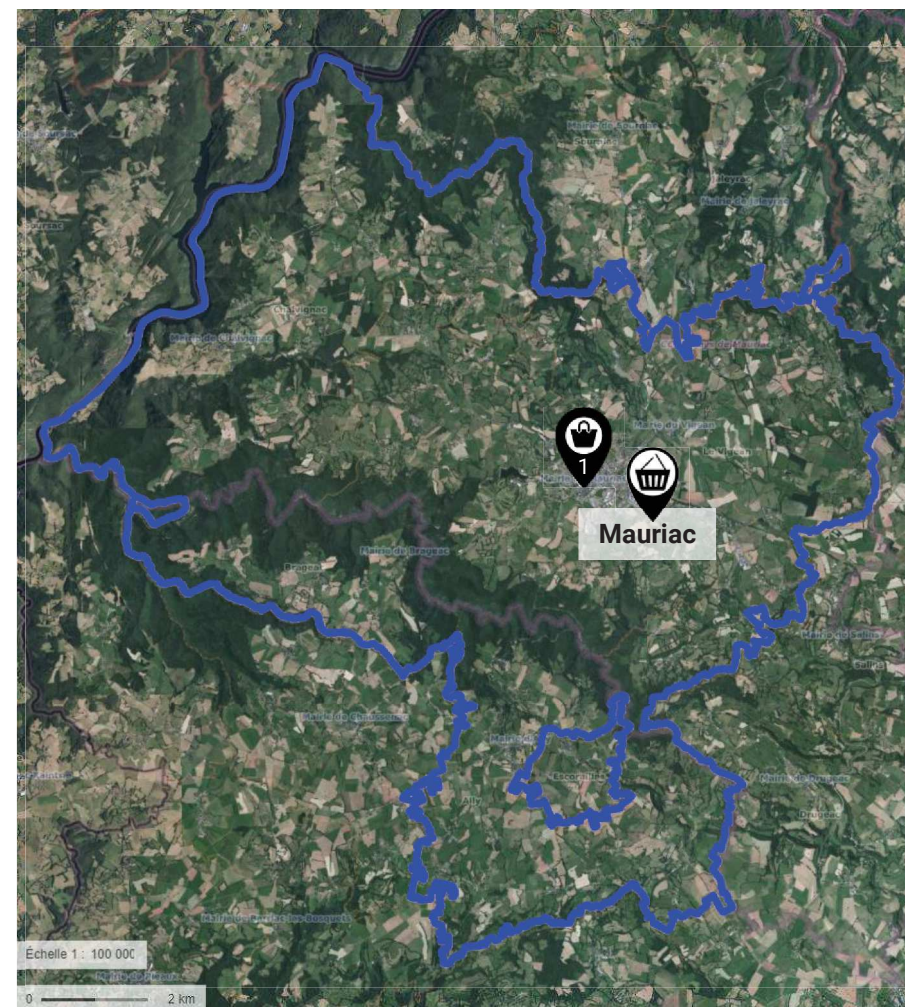
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- Halles et marchés des communes de l'environnement proche

| N° | Commune | Adresse | Période / Jour |
|----|---------|----------------------|--|
| 1 | Mauriac | Pl. Georges Pompidou | Toute l'année, le samedi de 8h00 à 12h30 |

Au sein de l'environnement proche, on recense la présence d'un marché localisé dans la commune d'implantation. Ce marché est complémentaire des offres développées par les enseignes CENTRAKOR et SPORT 2000 qui ne viendront pas impacter l'offre proposée par les artisans.

En effet, l'enseigne CENTRAKOR cohabite depuis plusieurs années avec les professionnels du marché et l'offre du SPORT 2000 n'est pas une offre que nous retrouvons dans les stands du marché.



Sources : Sites internet des mairies, Jour de marché, Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• Nature d'activité des établissements dans les parcours marchands de l'environnement proche de Mauriac

| | Mauriac | Ally | Brageac | Chalvignac | Le Vigean | Env. proche |
|---|-------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|
| Alimentaire généraliste | 1 | 1 | - | - | - | 2 |
| Alimentaire spécialisé | 9 | 1 | - | - | - | 10 |
| Équipement de la maison | 6 | - | - | - | - | 6 |
| Équipement de la personne | 12 | - | - | - | - | 12 |
| Culture-loisirs-sport | 4 | - | - | 1 | 1 | 6 |
| Commerces d'hygiène et de santé | 7 | 4 | - | - | - | 11 |
| Café-hôtellerie-restauration | 13 | 1 | - | - | - | 14 |
| Services à la personne | 14 | 1 | - | - | - | 15 |
| Services financiers et immobiliers | 18 | - | - | - | - | 18 |
| Services de loisirs | 6 | - | - | - | - | 6 |
| Services divers | 1 | 1 | - | - | - | 2 |
| Locaux vacants | 24 | 1 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| Nombre total d'établissements hors locaux vacants | 91 | 9 | 0 | 1 | 1 | 102 |
| Nombre total d'établissements | 115 | 10 | 0 | 1 | 1 | 127 |
| Taux de la vacance (en %) | 20,9 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 19,7 |
| Taux de la vacance nette (en %) | 7,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7,1 |

Inférieure à la moyenne nationale de 13,5%

Supérieure à la moyenne nationale de 13,5%

Sur l'ensemble des parcours marchands, ont été recensés :

- 6 établissements de type « équipement de la maison » ;
- 12 établissements de type « équipement de la personne » ;
- 6 établissements de type « culture-loisirs-sport ».

Le projet à Mauriac viendra en complément de l'offre déjà existante au sein des parcours marchands de l'environnement proche. **Il ne viendra pas déstabiliser les commerces de centre-ville et permettra de compléter leur offre** par des gammes de produits différentes suite à la fermetures des deux cellules SPORT 2000 de centre-ville.

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

• **Vacance commerciale de la commune de Mauriac**

Au sein du parcours marchand étudié, 24 locaux vacants ont été identifiés, sur un total de 154 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand de Mauriac : 20,9%
Supérieur au niveau national centre-ville : 13,5%

Analyse de la vacance :

Le parcours marchand de la commune de Mauriac dispose de 115 établissements dont 24 locaux vacants, amenant le taux de vacance à 20,9%.

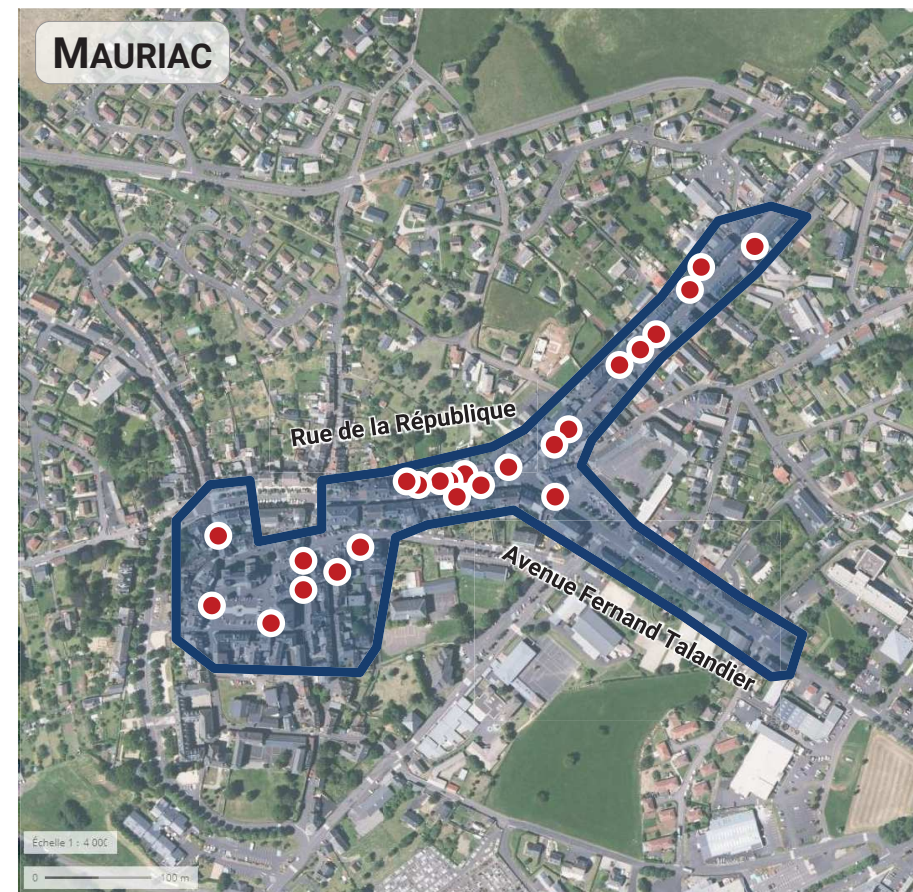
Les locaux identifiés au sein du parcours marchand sont majoritairement caractéristiques d'une **vacance structurelle**. La plupart de ces cellules commerciales nécessitent des **travaux de remise en état et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite** (PMR). Les aménagements piétons exigus, le trafic routier et le stationnement difficile le long de ses axes ne favorisent pas la déambulation commerciale et l'ambiance d'achat. La Rue de la République perd de sa commercialité et concentre un tiers des cellules vacantes.

Ce taux de vacance s'explique par plusieurs **facteurs économiques**, notamment un **revenu médian** de la commune **faible** (20 130€) inférieur à ceux du département (20 677€) et de la France Métropolitaine (22 397€).

Enfin, la part de **logements vacants** dans la commune de Mauriac est importante avec 19,5%, **supérieure** à l'environnement proche (17,3%) et à la France Métropolitaine (8,0%).

Taux de la vacance nette du parcours marchand de Mauriac : 7,8%

À noter que le taux de la vacance nette du parcours marchand de Mauriac est de 7,8%, démontrant tout de même une fragilité du tissu commercial du territoire.



— Parcours marchand ● Local vacant

Ayant conscience d'un territoire en perte de vitesse, la commune a signé sa convention d'adhésion au programme le 15 septembre 2021 pour donner suite à leur programme Bourg-Centre dans le but de revitaliser son centre-ville. Le programme centre-bourg est issu de l'étude de revitalisation du centre-bourg de Mauriac terminée en 2016 et composée d'un diagnostic, d'une stratégie et de sa traduction opérationnelle en fiches actions. Une convention ORT est en cours d'élaboration afin notamment de délimiter un périmètre d'intervention.

Sources : Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Locaux vacants de nature structurelle :



Locaux vacants de nature conjoncturelle :



Source : Repérage local EMPRIXIA Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Nature d'activité des établissements dans le parcours marchand de la commune de Mauriac**

Établissements de même activité

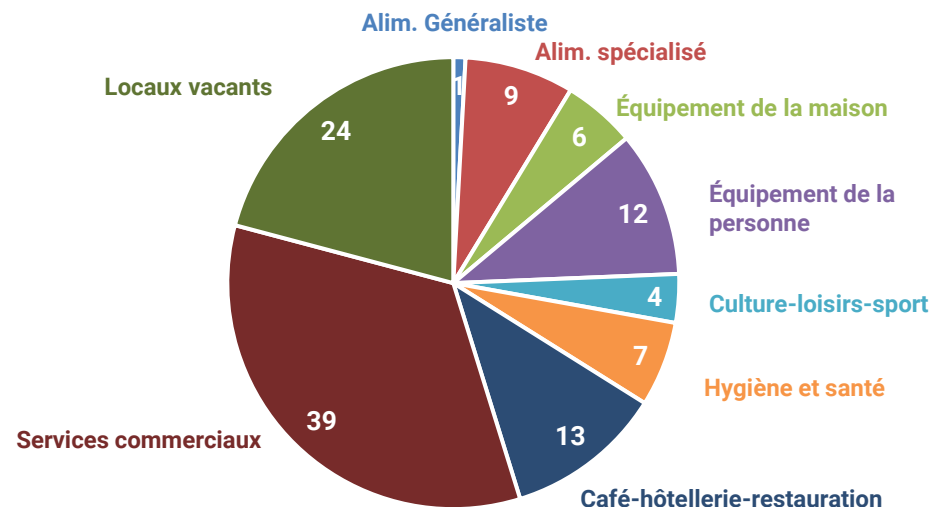
Le parcours marchand de Mauriac recense 9 commerces en mode ou sport et 3 commerces de décoration et meuble.

| Enseigne | Activité | Adresse |
|---|-------------|-------------------------|
| Pastel | Mode | 33 Av. Charles Perie |
| KIDS | | 21 Av. Charles Perie |
| À LA TENTATION | | 31 Rue de la République |
| L'ATELIER D'EMILINE | | 10 Rue de la République |
| A'PRIORI | | 9 Rue de la République |
| VÊTEMENTS BOUTAREL | | 2 Rue Notre Dame |
| CHEZ GISELE | | 4 Pl. Georges Pompidou |
| SPORT 2000 | Mode, Sport | 6 Rue de la République |
| SPORT 2000 | | 7 Rue de la République |
| Soit un total de 9 commerces spécialisés mode, sport | | |

| Enseigne | Activité | Adresse |
|--|-----------------|-------------------------|
| PAS À PAS | Décoration | 17 Rue de la République |
| D'UNE PIECE À L'AUTRE | | 2 Rue du Souvenir |
| AMEUBLEMENT | Meubles anciens | 6 Av. Charles Perie |
| Soit un total de 3 commerces spécialisés décoration, meuble | | |

Répartition des établissements par activité

Au sein du parcours marchand de la commune de Mauriac, 24 locaux vacants sont identifiés ainsi que 39 services commerciaux.



Source : Repérage local EMPRIXIA, Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune d'Ally**

Au sein du parcours marchand étudié, 1 local vacant a été identifié, sur un total de 10 locaux (y compris locaux vacants).

Taux de vacance du parcours marchand d'Ally : 10,0%
Inférieur au niveau national centre-ville : 13,5%

Analyse de la vacance :

Le taux de vacance doit être analysé au regard du faible nombre de commerces au sein de la commune.

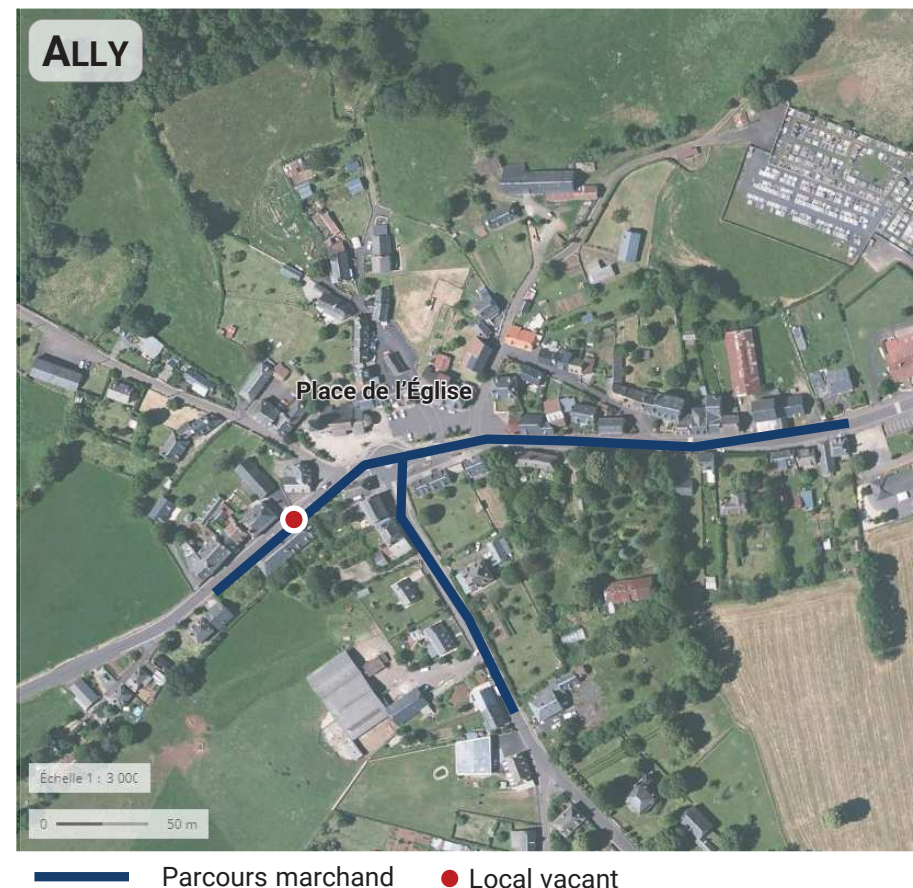
Un local vacant est recensé au sein du parcours marchand. Il s'agit de l'ancien hôtel Au Relais de la Poste, situé sur la RD 680. Cet hôtel vieillissant a fermé ses portes au mois de mars 2021. Il retrouvera difficilement un repreneur mais pourra être réhabilité en logements.

La commune dispose d'un **revenu médian faible** (19 740€) inférieur à ceux du département (20 677€) et de la France (22 397€).

Également, la part de **logements vacants** dans la commune d'Ally est importante avec 13,1% à la France Métropolitaine (8,0%).

Taux de la vacance nette du parcours marchand d'Ally : 0,0%

Local vacant de nature structurelle :



Sources : Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune de Brageac**

Il n'a pas été relevé de local vacant au sein du parcours étudié de Brageac ne comprenant pas d'établissement.

Taux de vacance du parcours étudié de Brageac : 0,0%
Niveau national centre-ville : 13,5%

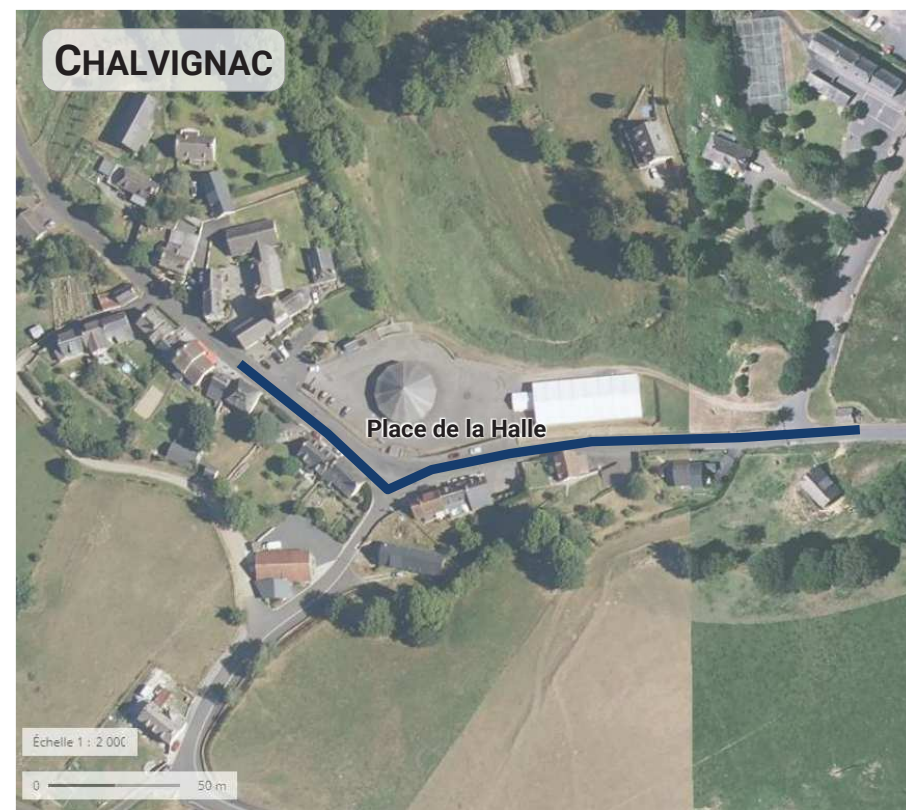


Parcours étudié

- **Vacance commerciale de la commune de Chalvignac**

Il n'a pas été relevé de local vacant au sein du parcours marchand de Chalvignac comprenant 1 établissement.

Taux de vacance du parcours marchand de Chalvignac : 0,0%
Niveau national centre-ville : 13,5%



Parcours marchand

Sources : Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Vacance commerciale de la commune du Vigean**

Il n'a pas été relevé de local vacant au sein du parcours marchand du Vigean comprenant 1 établissement.

Taux de vacance du parcours marchand du Vigean : 0,0%

Niveau national centre-ville : 13,5%



— Parcours marchand

Sources : Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Géoportail 2023, Google Maps, Repérage local EMPRIXIA Décembre 2022

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités agricoles



Le projet n'impacte pas de parcelle exploitée par une activité agricole.

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



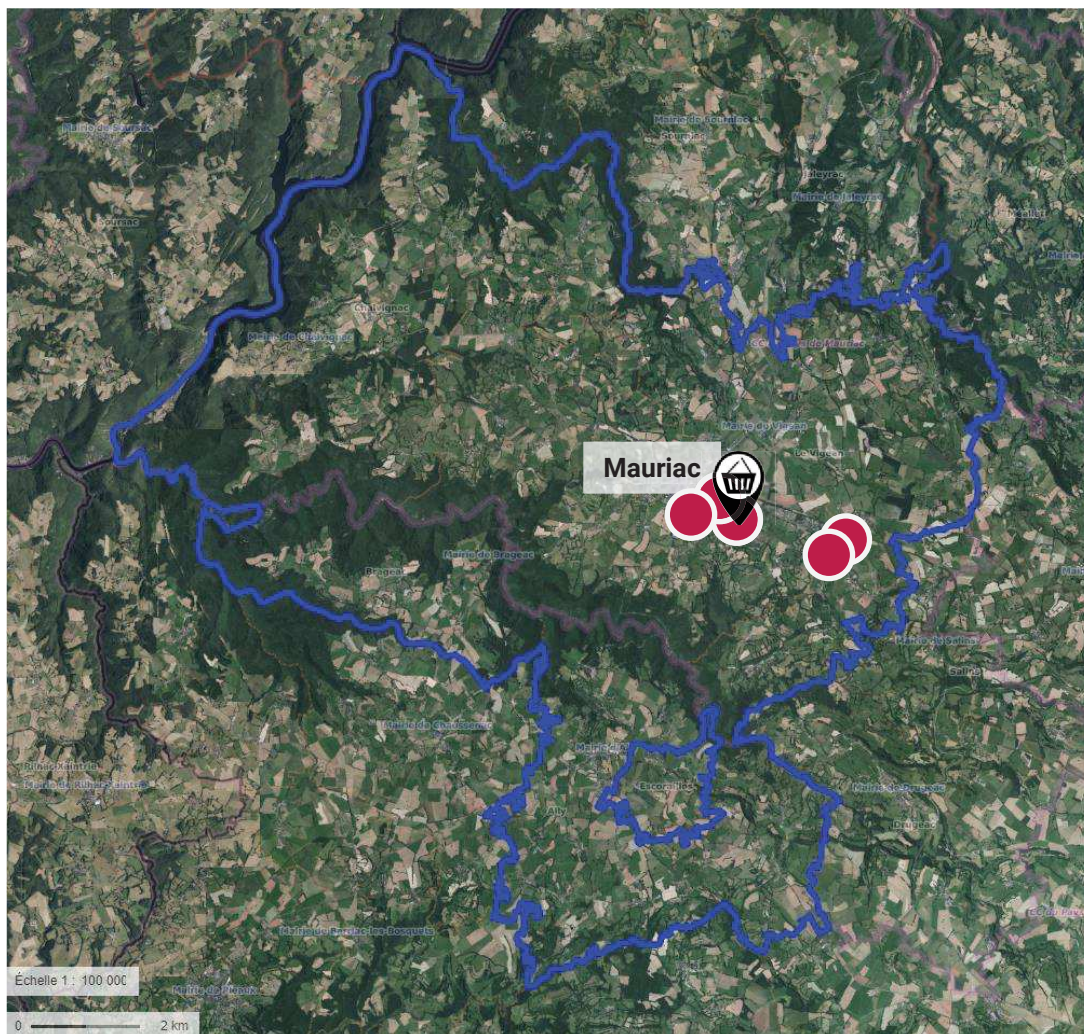
----- Limites administratives

— Limites de l'environnement proche

Source : Géoportail 2023 – RPG 2021

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Activités industrielles et tertiaires



- Limites administratives
- Limites de l'environnement proche
- Pôle d'activités économiques

Le projet est intégré au sein d'un pôle d'activités économiques : Zone commerciale du Marsalou

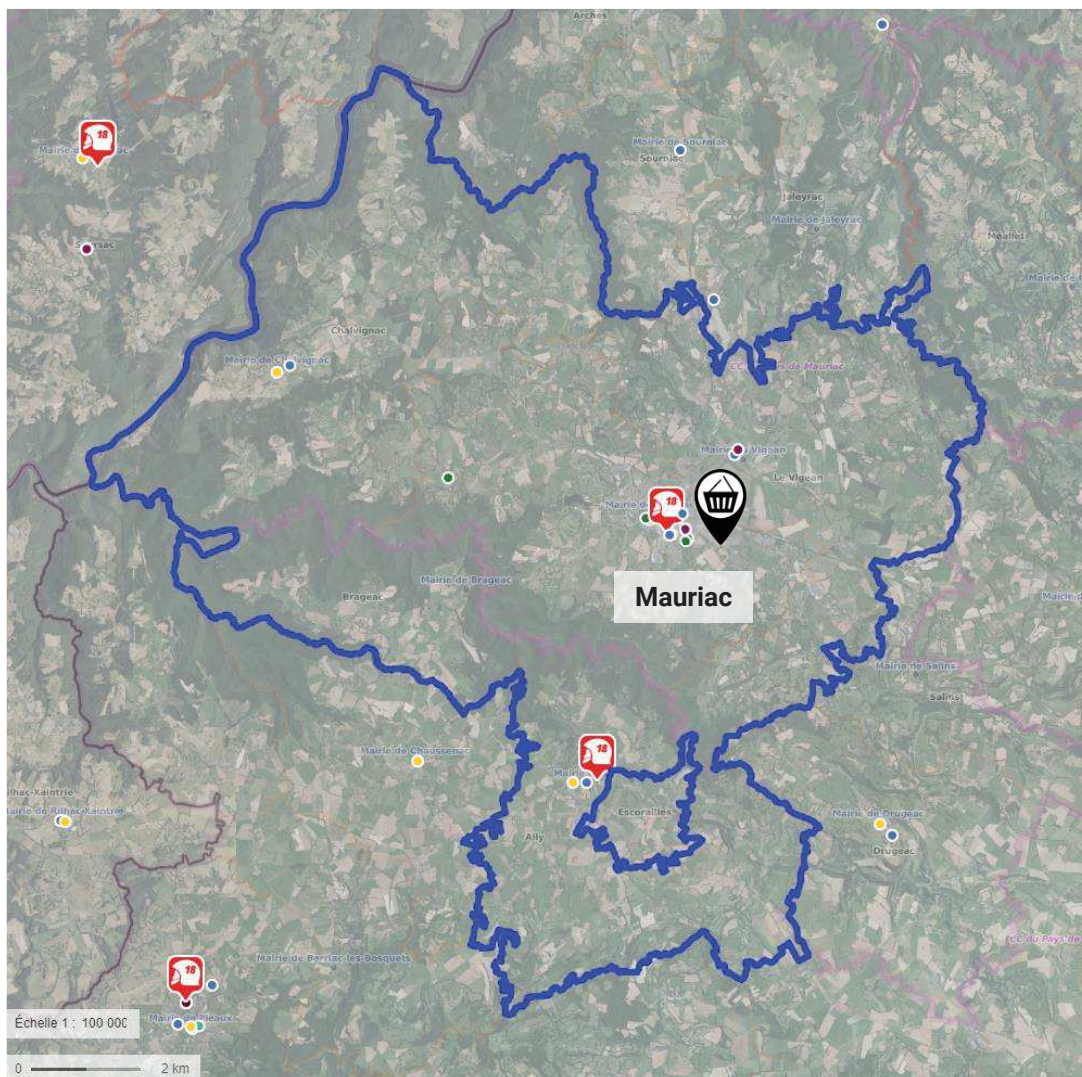
Au sein de l'environnement proche, on recense la présence de plusieurs activités économiques :

- ZONE COMMERCIALE DU MARSALOU ;
- Z.I. AVENUE AUGUSTIN CHAUVET ;
- CENTRE COMMERCIAL SUP 2000 ;
- Z.A. LA DINOTTE ;
- Z.A. LA DINOTTE 2.

Sources : Géoportail 2023, simplanter.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Équipements publics



--- Limites administratives

— Limites de l'environnement proche

Plus d'une vingtaine de lieux d'attraction publics dans l'environnement proche du projet

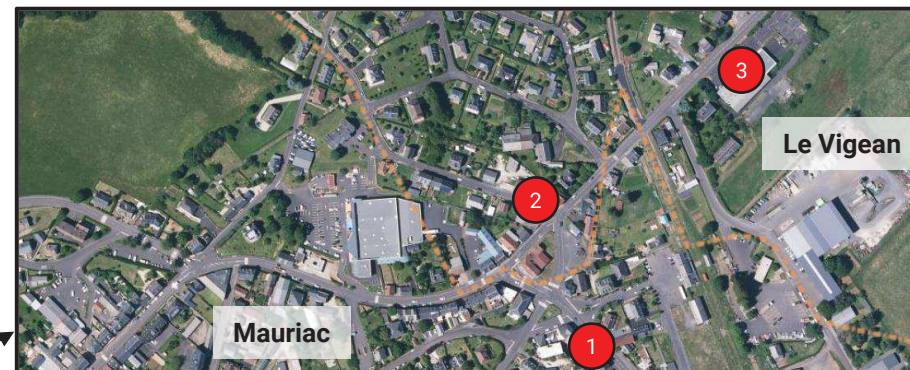
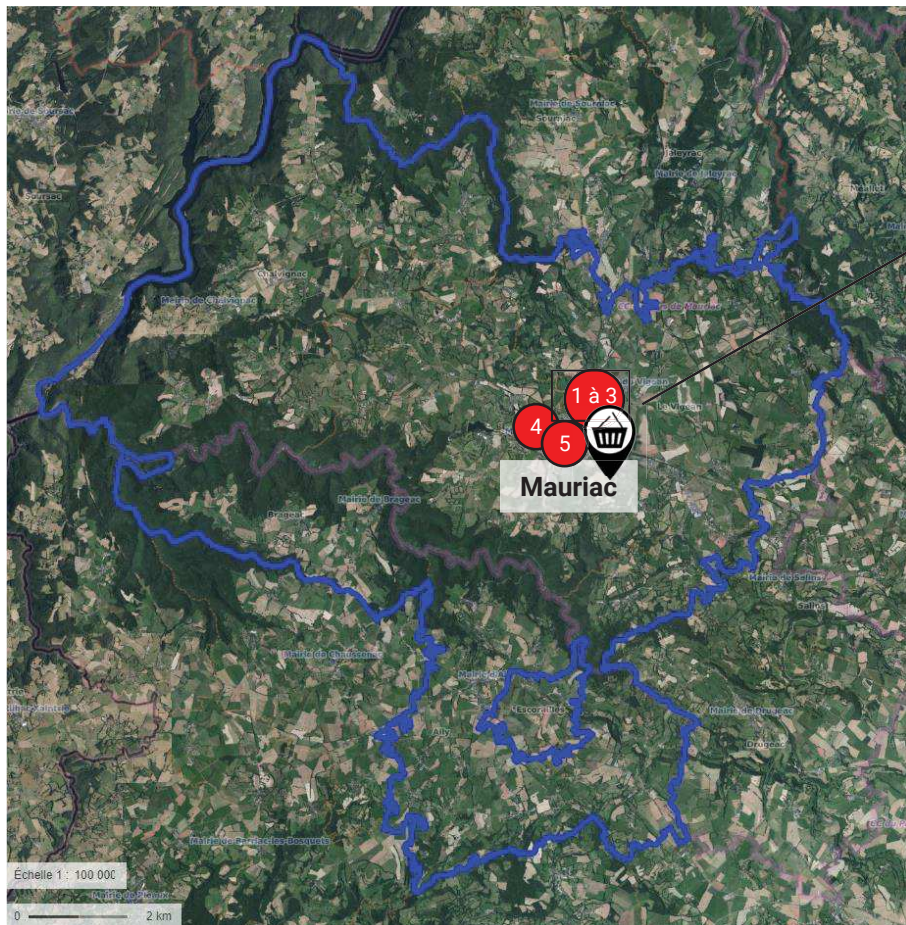
- Écoles maternelles (0)
- Écoles élémentaires (5)
- Collèges et lycées (7)
- Enseignement supérieur (1)
- Services Postaux (3)
- Stades (3)
- Complexes sportifs et terrains de sports (0)
- Services départementaux d'incendie et de secours (2)
- Accueil Police et Gendarmerie (1)
- Hôpital (1)

Source : Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Friches commerciales et industrielles

On recense la présence de cinq friches au sein de l'environnement proche du projet.



Ces friches ne répondent pas aux besoins du projet pour les raisons suivantes :

Les friches n°1, n°2 et n°5, ne correspondent pas aux besoins du projet car les surfaces proposées (friche 1 : 565 m², friche 2 : 670 m²) sont insuffisantes pour implanter l'ensemble commercial et son parc de stationnement projeté (surface plancher des bâtiments : 3 814,79 m², emprise parc de stationnement projeté et voiries : 3 830,27 m²). La friche n°5 quant à elle propose une surface foncière plus importante, cependant, son bâtiment (941 m²) n'est pas adapté au projet et nécessiterait d'importants travaux. De plus, le projet vise tout de même un foncier à plus de 10 000 m² lorsque cette friche n'en dispose que de 6 630 m².

La friche n°4 ne répond pas aux besoins du projet car elle fait l'objet d'un appel à projet pour recycler le foncier désigné dangereux pour la sécurité des habitants.

De plus, les friches n°1 à n°4, ne possèdent pas un environnement propice au développement commercial, elles sont localisées dans des zones industrielles ou zones urbaines. Par conséquent, le projet engendrerait des nuisances pour les riverains et ne disposerait pas d'une bonne commercialité.

L'ancienne cellule CENTRAKOR sera reprise par l'association ASLJ, évitant ainsi la formation d'une friche.

La liste des friches est jointe en pages suivantes.


Sources : Géoportail 2023, Repérage local EMPRIXIA, Cartofriches CEREMA, Géolocaux, Le Bon Coin, agences immobilières et PLU

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

| Photo | Description | Localisation – Nature de la zone | Document d'urbanisme communal |
|--|---|--|---|
| <p>1</p>  | <p>Surface du foncier : 565 m² Surface du bâtiment : 300 m²</p> <p>La friche correspond au bâtiment qui accueillait la Direction Départementale des Territoires. Le local est en vente.</p> | <p>6 Av. Augustin Chauvet, Mauriac</p> | <p>Zone Ubzp – PLU de Mauriac</p> <p>« correspond à une zone d'habitat, de commerces et de services. »</p> |
| <p>2</p>  | <p>Surface du foncier : 670 m² Surface du bâtiment : 145 m²</p> <p>Le local à l'abandon depuis plusieurs années, il accueillait l'enseigne PROFIL+, spécialisée dans la vente de pièces automobiles.</p> | <p>30 avenue de Clermont, Le Vigean</p> | <p>Zone UB – PLU du Vigean</p> <p>« correspond au village ancien du Vigean et au quartier du Vigean-Gare. C'est une zone mixte d'habitat, de commerces, de services et d'activités. »</p> |
| <p>3</p>  | <p>Surface du foncier : 5 550 m² Surface du bâtiment : 1 410 m²</p> <p>La friche correspond à l'ancien site de Bricomarché. Le local est à louer.</p> | <p>23 route de Clermont, Le Vigean</p> | <p>Zone UY – PLU du Vigean</p> <p>« la zone UY est destinée à recevoir les installations artisanales et industrielles »</p> |
| <p>4</p>  | <p>Surface du foncier : NC*</p> <p>La friche fait l'objet d'un appel à projet pour recycler le foncier suite à un arrêté de péril.</p> <p><i>*Non connue</i></p> | <p>Centre-ville, Mauriac</p> | <p>Zone Uaazp – PLU de Mauriac</p> <p>« correspond au secteur du Monastère Saint-Pierre, qu'il convient de protéger pour des motifs d'ordre historique, archéologique et esthétique. »</p> |

Sources : Géoportail 2023, Repérage local EMPRIXIA, Cartofriches CEREMA, Géolocaux, Le Bon Coin, Agences Immobilières, et PLU

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

| Photo | Description | Localisation – Nature de la zone | Document d'urbanisme communal |
|---|--|---------------------------------------|--|
| 5  | <p>Surface du foncier : 6 630 m² Surface du bâtiment : 941 m²</p> <p>Le local est disponible à la vente, il accueillait une pharmacie.</p> | <p>Rue Henri Pourrat, Mauriac</p> | <p>Zone Uybzp – PLU de Mauriac</p> <p>« correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'équipements collectifs »</p> |

Sources : Géoportail 2023, Repérage local EMPRIXIA, Cartofriches CEREMA, Géolocaux, Le Bon Coin, Agences Immobilières, et PLU

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Zones d'habitat

On recense, dans l'environnement proche du projet des zones bâties comprenant, à proximité immédiate du site des bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles ainsi que des zones d'habitat.

La densité d'habitants de la commune de Mauriac est caractéristique d'un environnement périurbain, favorisant les jonctions entre les principales zones d'habitat.

La population peut accéder de manière sécurisée au site grâce aux différents aménagements piétonniers mis en place.

124 hab./km² à Mauriac (caractère rural)

42 hab./km² dans l'environnement proche (caractère rural)

contre 119 hab./km² en France

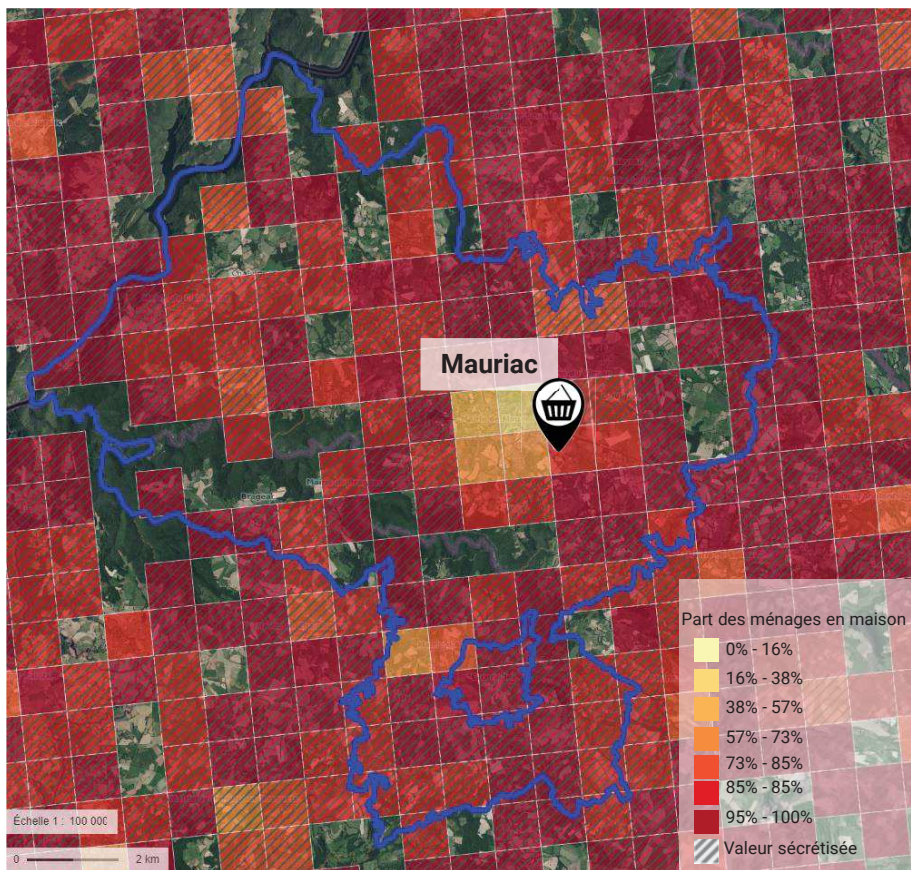


Sources : Recensement INSEE et Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Dans ce périmètre, les ménages résident majoritairement dans des **maisons**, et non dans des logements collectifs, mise à part dans le centre-ville de Mauriac.

Part des ménages en maison



— Limites de l'environnement proche

La commune de Mauriac dispose de 231 logements du parc locatif gérés par des bailleurs sociaux.

Selon le site de demande de logement social, le principal organisme présent sur Mauriac est S.A. INTERREGIONALE POLYGONE.



Sources : Géoportail 2023 et demande-logement-social.gouv.fr

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte routière actuelle et future

L'environnement proche bénéficie d'axes routiers structurants : la RD 922, la RD 122, la RD 678 et la RD 681 qui desservent la commune d'implantation.

Le projet se situe le long de la RD 922 et est accessible via une entrée/sortie sur la rue Antonin Fruquière.

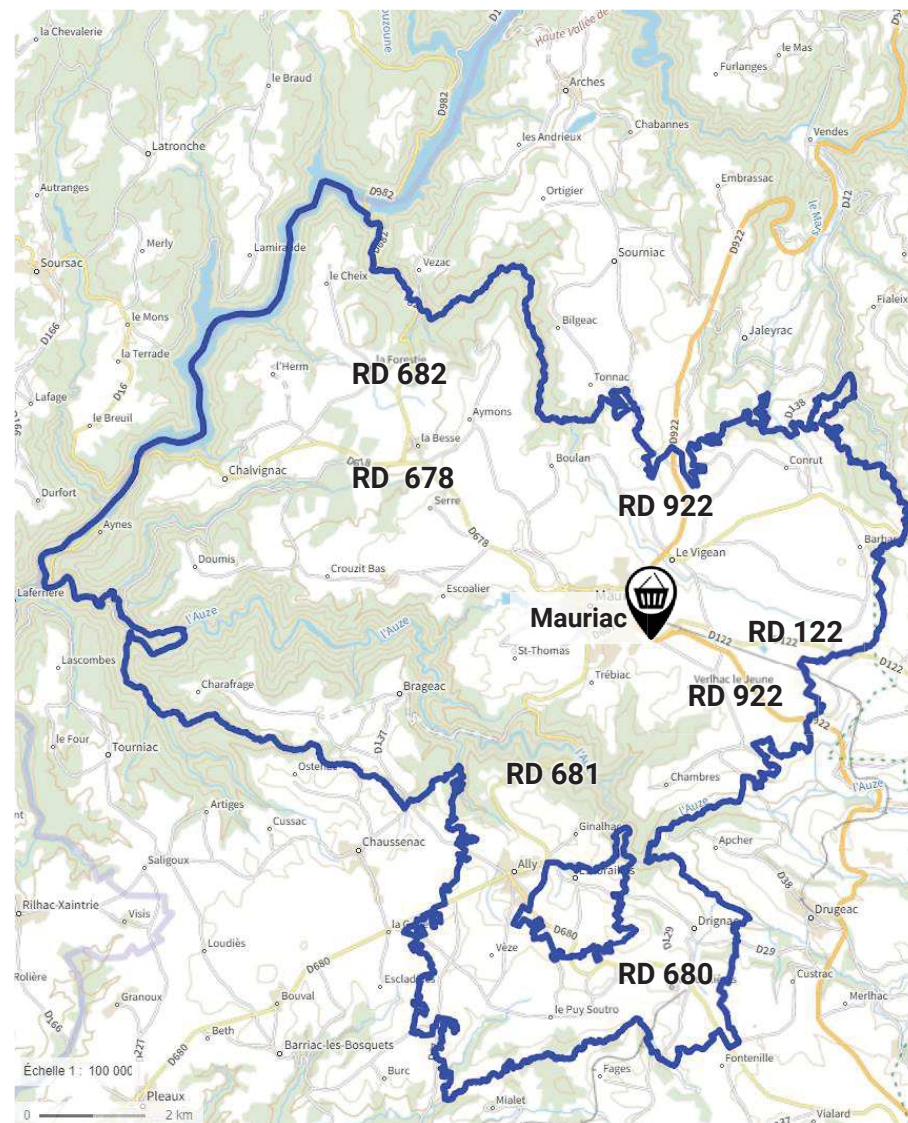


↔ Entrée /Sortie VL



Giratoire

↔ Entrée / Sortie PL



— Environnement proche

Sources : Géoportail 2023, Architecte

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte en transports en commun actuelle et future

La desserte en transports en commun est identique à celle présentée en amont du dossier, dans le périmètre de la zone de chalandise.

L'arrêt de transport en commun le plus proche est situé à Mauriac à 750 mètres du projet le long de l'Avenue Raymond Cortat.

L'arrêt de bus « L.E.P. Pompidou » est desservi par les lignes C33, C34 et C36 du réseau OURA. La fréquence de passage est comprise entre 2h22 et 3h08.



--- Cheminements piétons

 Arrêt de bus



| | Premier passage | Dernier passage | Fréquence de passage |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Arrêt « L.E.P. Pompidou » | | | |
| Ligne C33 | 7h50 | 17h00 | 3h03 |
| Ligne C34 | 7h45 | 17h10 | 3h08 |
| Ligne C36 | 7h35 | 17h05 | 2h22 |

Sources : Repérage local EMPRIXIA, Architecte, Géoportail 2023 et réseau OURA

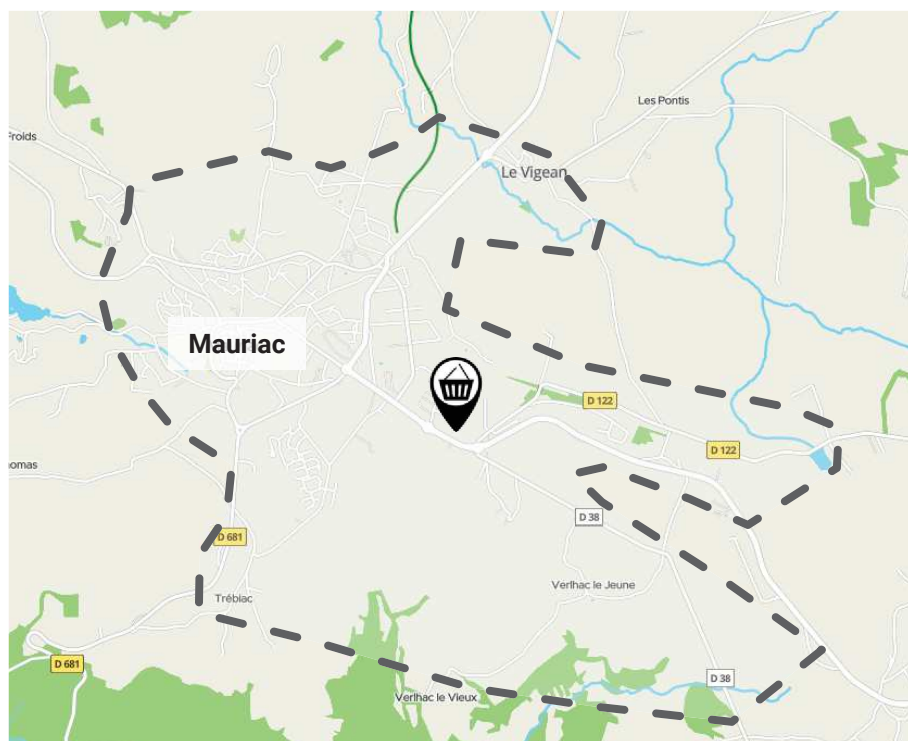
2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte cycliste actuelle et future

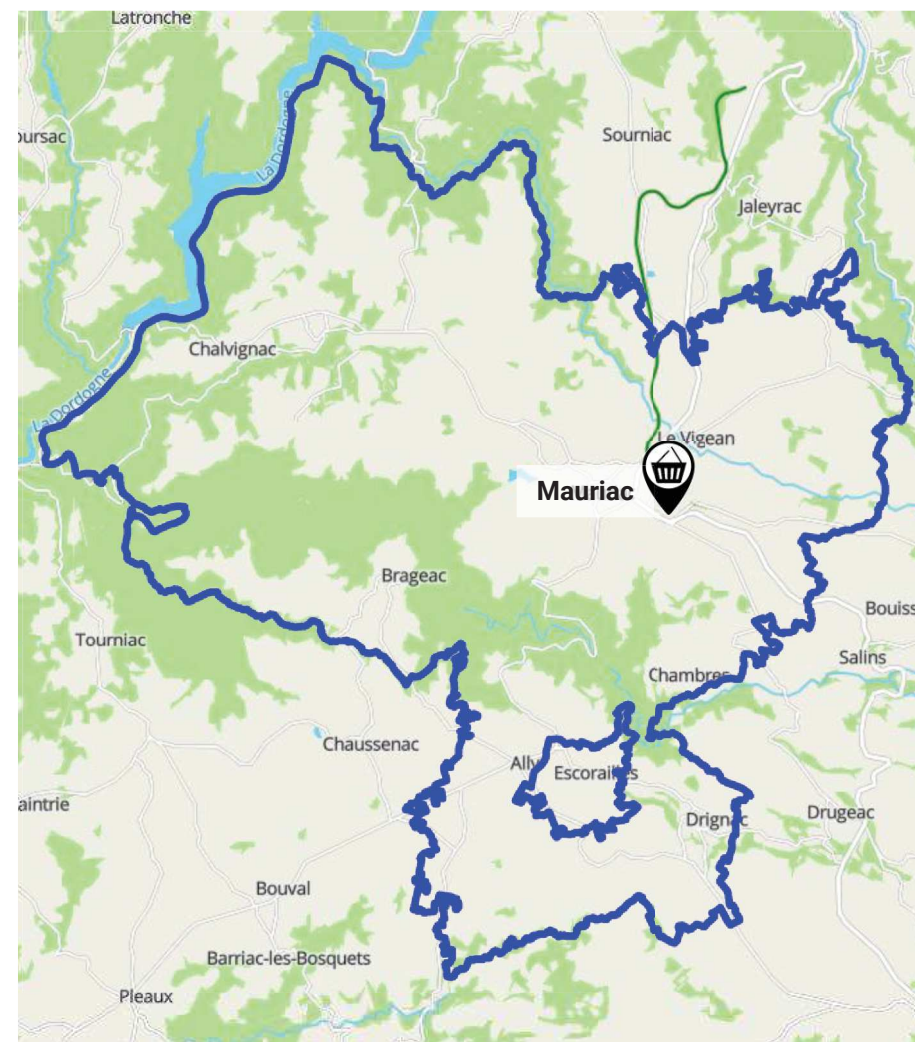
La fréquentation d'un point de vente à vélo s'étend sur un territoire d'analyse pertinent **d'environ 10 minutes autour du site.**

L'environnement proche est peu équipé en aménagements cyclables. Le projet n'est pas desservi par une piste cyclable mais les clients peuvent rejoindre le projet par la voirie.

Sur le site, les clients pourront stationner leur vélo grâce aux installations prévues par le projet.



Périmètre de **10 minutes** autour du projet



— Environnement proche

— Voies dédiées

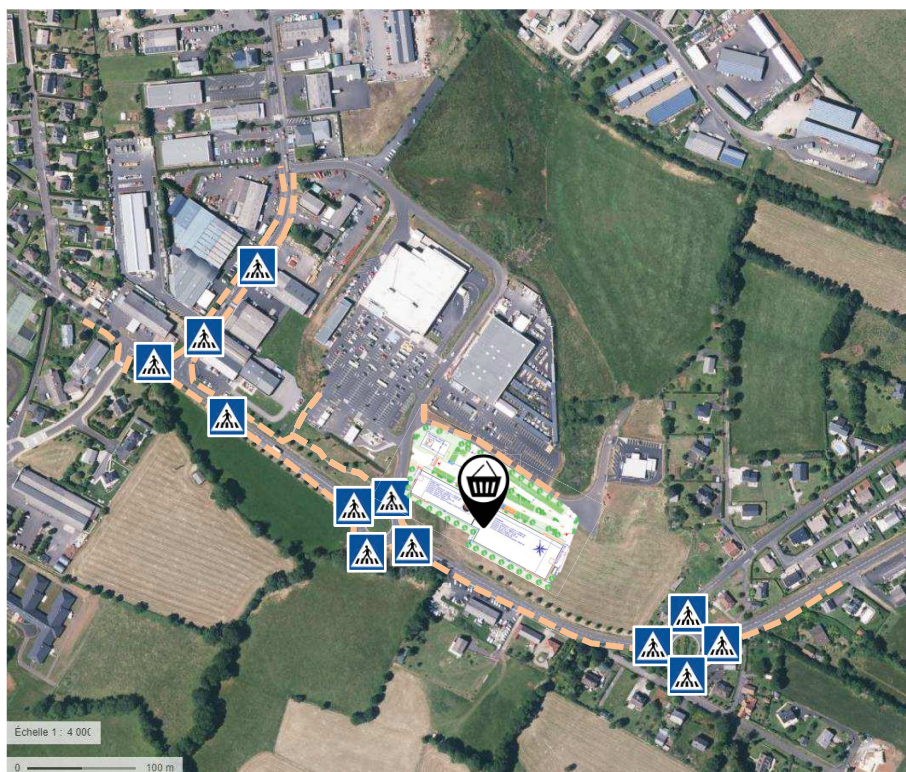
Sources : Repérage local EMPRIXIA et GéoVélo

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Desserte piétonne actuelle et future

La fréquentation d'un point de vente à pied s'étend sur un territoire d'analyse pertinent **d'environ 10 minutes autour du site**.

Le projet est situé au sein de la zone commerciale du Marsalou et en continuité du tissu urbain. Il est facilement accessible grâce aux trottoirs et passages protégés existants.



----- Cheminements piétons  Passage piéton



Sources : Repérage local EMPRIXIA, Architecte et Géoportail 2023

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Synthèse de l'accessibilité dans l'environnement proche**

L'environnement proche bénéficie d'axes routiers structurants notamment la **RD 922 qui passe à proximité** du site du projet.

Un **arrêt de bus « L.E.P. Pompidou »** se localise à **750 mètres** du projet en face du lycée Pompidou. Il est desservi par **trois lignes** de cars et possède une **fréquence de passage comprise entre 2h22 et 3h08**. Ce mode de transport n'est donc pas efficient au projet.

L'environnement proche est **peu équipé en aménagements cyclables et n'est pas desservi par une piste cyclable**, cependant, les clients pourront **rejoindre le site du projet par la voirie**.

L'ensemble commercial se situe **au sein de la zone commerciale du Marsalou** en continuité du tissu urbain. **Des aménagements piétons** (trottoirs et passages piétons) **sont présents et connectent les commerces entre eux au sein de l'environnement proche**.

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Opérations d'urbanisme, programmes de logement, quartiers prioritaires de la politique de la ville, zones franches urbaines et disponibilités foncières connues

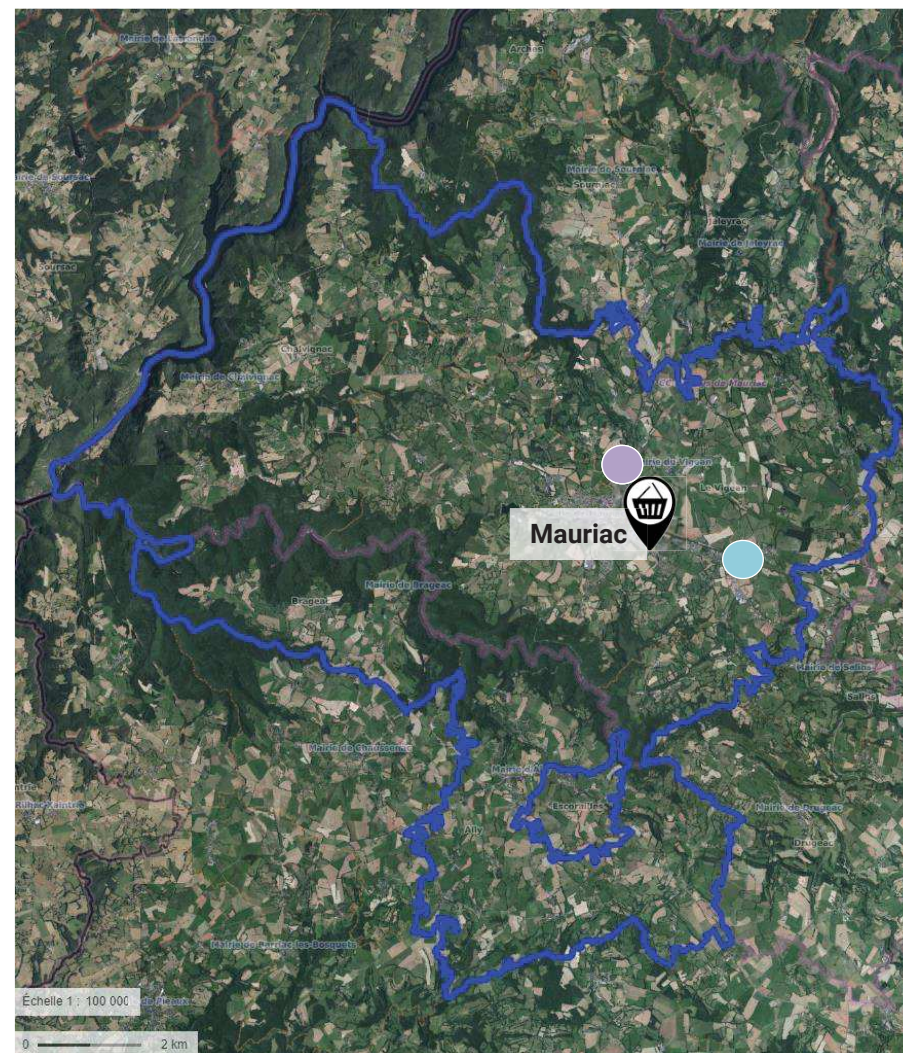
– Le Vigean :

On recense la présence de deux Opérations d'Aménagement et de Programmation dans l'environnement proche du projet. Ces deux opérations sont à vocation résidentielle et économique.

Les sites s'opèrent sur une surface totale de 11,75 hectares dont 2,86 hectares pour l'OAP résidentielle et 8,9 hectares pour l'OAP économique.

Le nombre de logements prévu en construction n'est pas précisé, cependant, l'objectif est d'intégrer l'opération dans le quartier déjà existant car cela viendra limiter les coûts d'aménagement d'une nouvelle voirie. La trame paysagère est prise en considération car la commune a fait le souhait de préserver la végétation.

Deux objectifs ont été fixés pour l'OAP économique, le premier est de créer un échange entre la zone d'habitat, la zone d'activités ainsi que les espaces naturels. Le second objectif est de conserver mais aussi de développer l'offre de desserte en installant un aménagement routier pour les poids lourds mais aussi de créer une desserte interne.



— Environnement proche ● OAP Habitat ● OAP Économique

Sources : Géoportail 2023, PLU Le Vigean

2. ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

- **Logements autorisés entre 2019 et 2022**

42 logements ont été autorisés dans l'environnement proche du projet entre 2019 et 2022 majoritairement à Mauriac : 17 logements soit 40,5 % des logements autorisés.

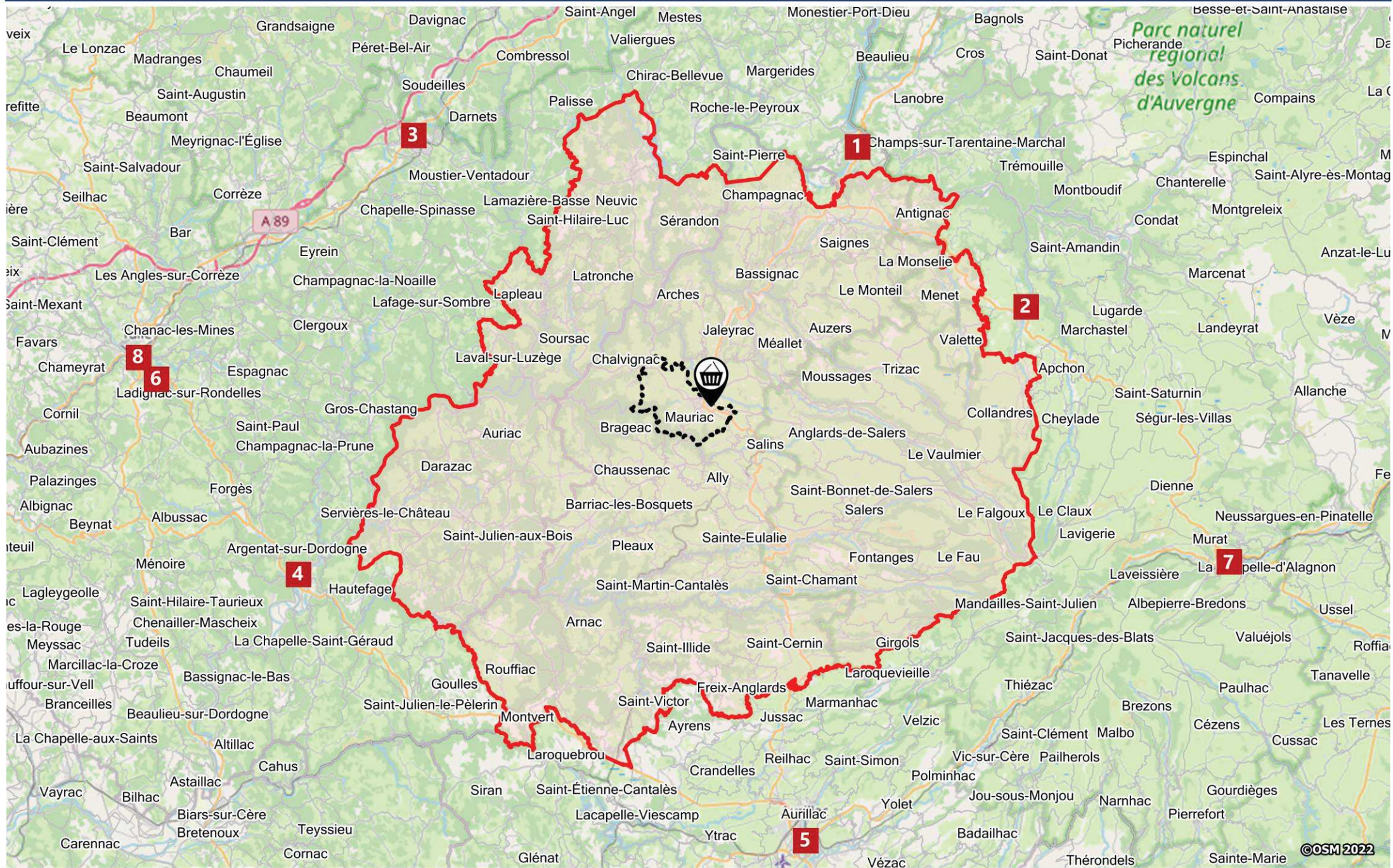
| Communes | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTAL |
|-----------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Mauriac | 3 | 3 | 3 | 8 | 17 |
| Ally | - | 1 | 4 | 0 | 5 |
| Brageac | - | - | - | - | 0 |
| Chalvignac | 3 | 2 | 3 | 3 | 11 |
| Le Vigean | 4 | 2 | 3 | 0 | 9 |
| TOTAL ENVIRONNEMENT PROCHE | 10 | 8 | 13 | 11 | 42 |

Il n'y a pas de zones franches urbaines ni de quartiers prioritaires de la politique de la ville.

On retrouve cependant des disponibilités foncières avec plusieurs zones à urbaniser, à vocation principale d'habitation.

Sources : Géoportail, Sit@del2

Pôles commerciaux hors de la zone de chalandise du projet ENSEMBLE COMMERCIAL à Mauriac (15)



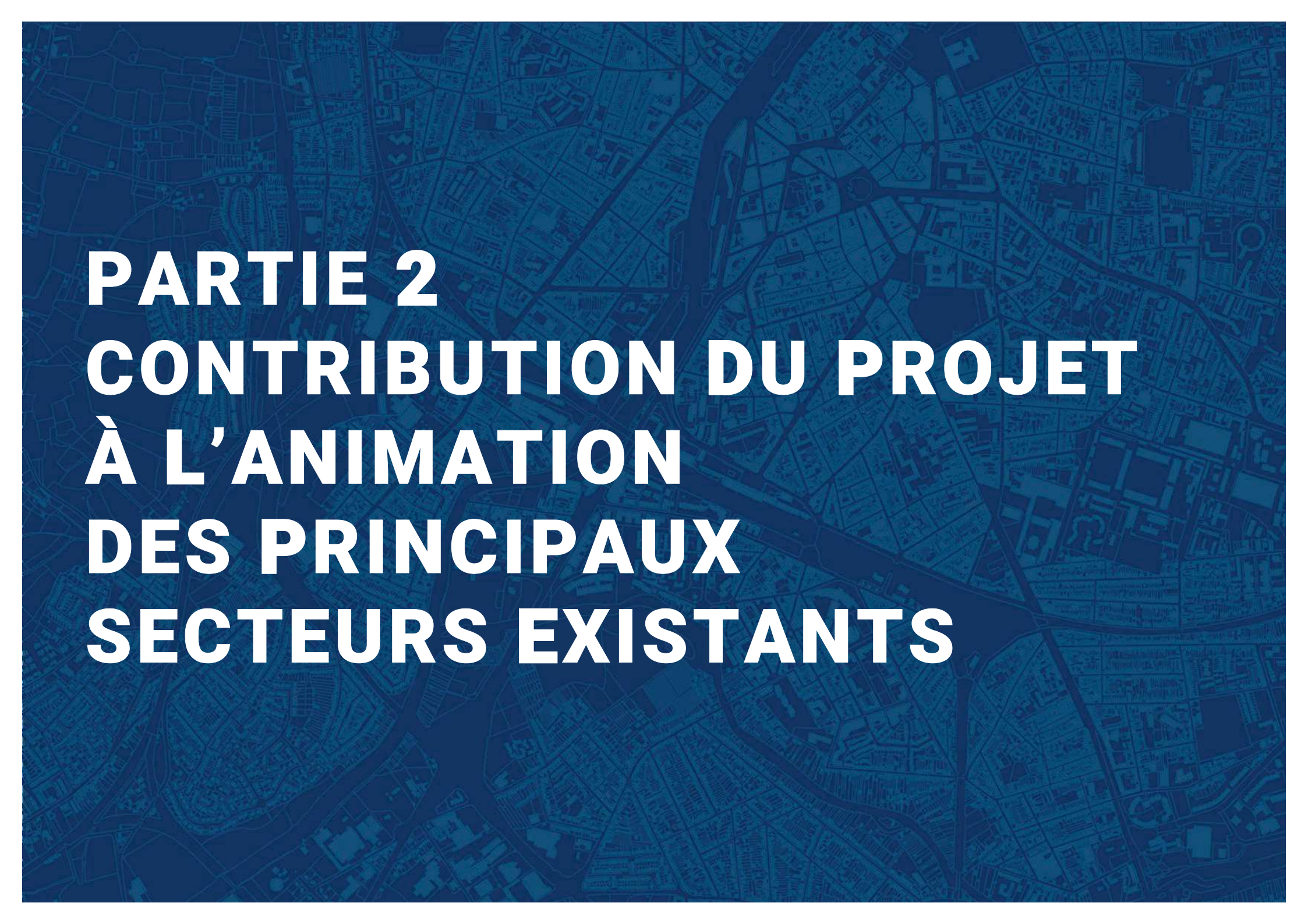
3. PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX À PROXIMITÉ DE LA ZONE DE CHALANDISE

Hors de la zone de chalandise, sont recensés les magasins de type supermarchés, hypermarchés, de plus de 1 000 m² de surface de vente. Le temps de trajet-voiture entre ces pôles et le projet à Mauriac est compris entre 30 et 75 minutes (56 minutes en moyenne).

| Pôle | Temps (min)* | Distance (km) | DEP | Ville | Adresse | Enseigne locomotive | Surface de vente de la locomotive (en m ²) | Exemple d'autres enseignes |
|------|--------------|---------------|-----|-----------------------|--------------------------|---------------------|--|----------------------------|
| 1 | 30 | 30,3 | 19 | BORD-LES-ORGUES | AVENUE VICTOR HUGO | CARREFOUR MARKET | 3 524 | CENTRAKOR |
| 2 | 40 | 36,5 | 15 | RIOM-ÈS-MONTAGNES | BOULEVARD SARRAZINS | CARREFOUR MARKET | 1 745 | - |
| 3 | 50 | 46,5 | 19 | ÉGLETONS | AVENUE CHARLES DE GAULLE | SUPER U | 2 064 | - |
| 4 | 50 | 50,8 | | ARGENTAT-SUR-DORDOGNE | 6 RUE DOUVISIS | CASINO | 2 217 | - |
| 5 | 50 | 51,2 | 15 | AURILLAC | CC PRE JULIEN | CASINO GÉANT | 7 600 | CENTRAKOR, INTERSPORT |
| | 55 | 53,7 | | | CC LA SABLIÈRE | CARREFOUR | 5 950 | |
| 6 | 70 | 66,7 | 19 | LAGUENNE-SUR-AVALOUZE | AVENUE COULAUD | SUPER U | 3 683 | - |
| 7 | 70 | 71,3 | 15 | MURAT | CHEMIN DE LA CROIX JOLIE | INTERMARCHÉ SUPER | 1 280 | - |
| 8 | 75 | 67,9 | 19 | TULLE | RETAIL PARK CITEA | INTERMARCHÉ SUPER | 2 999 | CENTRAKOR, DECATHLON |
| | 75 | 68,0 | | | CC DE CUEILLE | CENTRE E.LECLERC | 4 000 | |

* Temps de trajet véhiculés moyen entre le site du projet et chacune des enseignes

Sources : LSA Expert et Panorama 2023

The background of the slide is a dark blue aerial photograph of a city, showing a dense network of streets, buildings, and a river winding through the center. The text is overlaid on this background in a bold, white, sans-serif font.

PARTIE 2
CONTRIBUTION DU PROJET
À L'ANIMATION
DES PRINCIPAUX
SECTEURS EXISTANTS

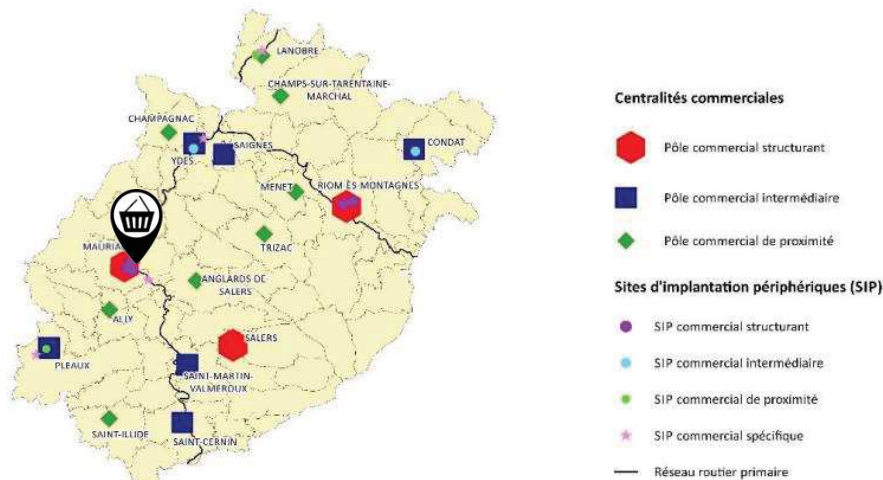
1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Documents d'urbanisme

• Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Mauriac appartient à la Communauté de Communes du Pays de Mauriac dont le **SCoT du Haut Dordogne** a été approuvé le 07 juillet 2021.

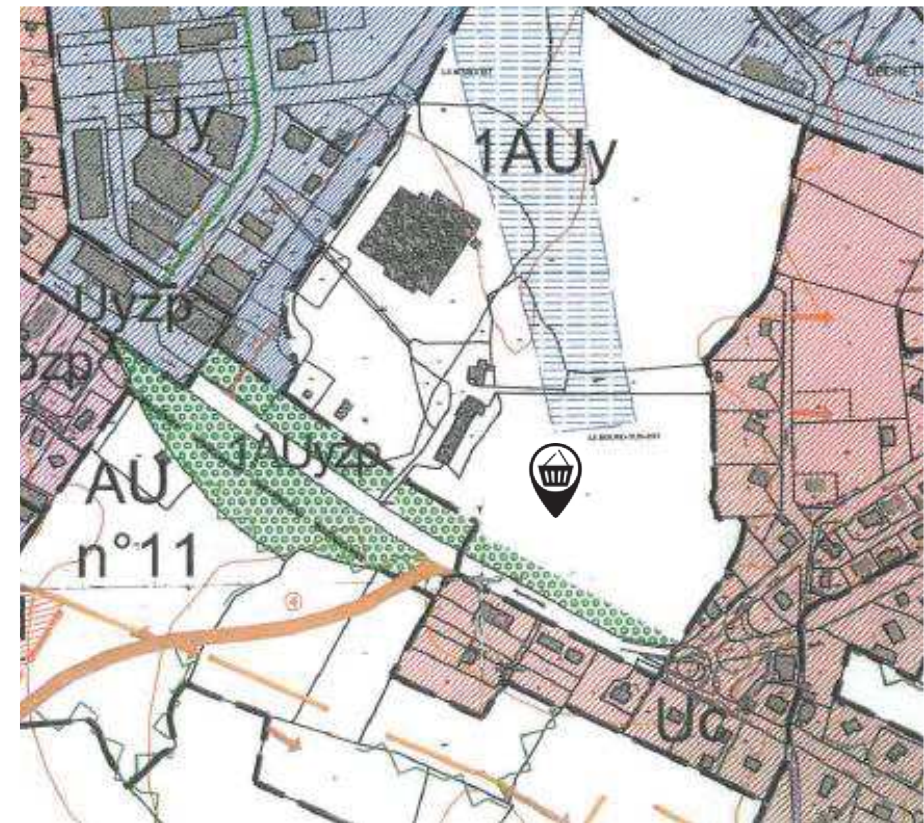
De plus, la **zone commerciale du Marsalou est identifiée comme un secteur d'implantation périphérique commercial structurant du territoire au sein du DAAC du SCoT du Haut Cantal Dordogne**. Le DAAC identifie des enjeux spécifiques « Cette partie de zone d'activité économique développe une offre de grandes et moyennes surfaces répondant prioritairement aux besoins courants à l'échelle du bassin de vie de Mauriac, sur la base d'un nombre limité d'établissements. En parfait état, le site joue son rôle de manière équilibrée par rapport aux autres sites. Le maintien des grands équilibres, et en particulier l'absence de galerie marchande constitue un enjeu clef sur ce site. »



• Le Plan Local d'Urbanisme

Le **Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Mauriac a été approuvé le 30 novembre 2009 et révisé en 2017.

Le projet se situe en zone 1AUy du PLU, correspondant à une « Zone réservée à l'implantation d'activités ».



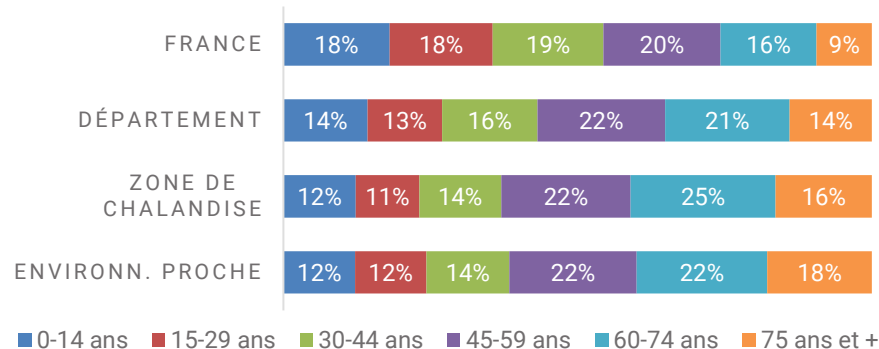
Sources : SCoT du Haut Cantal Dordogne et PLU de Mauriac

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Données socio-démographiques

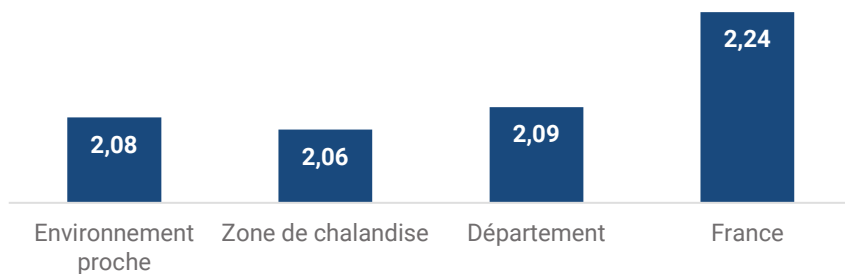
• Répartition de la population par tranche d'âges en 2019

La structure de la population de l'environnement proche démontre une population vieillissante avec une forte sur-représentation des plus de 75 ans (18% contre 9% à l'échelle nationale) et des 60-74 ans (22% contre 16%). À contrario, on observe une sous-représentation des moins de 45 ans (38% contre 55%).



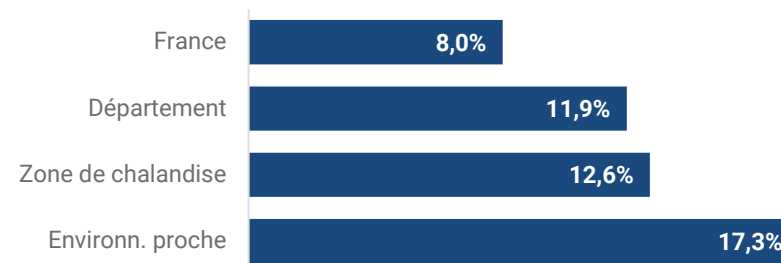
• Taille des ménages en 2020

La taille des ménages de l'environnement proche est de 2,08 personnes, reflétant un profil moins familial qu'à l'échelle de la France métropolitaine en corrélation avec la répartition de la population par tranches d'âges.



• Logements vacants en 2019

Le pourcentage de logements vacants au sein de l'environnement proche est de 17,3%, fortement supérieur à la moyenne nationale.



Source : INSEE

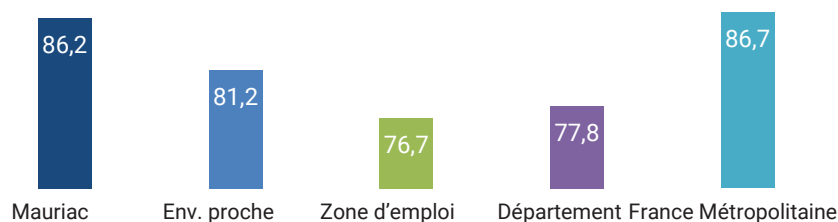
1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse de l'emploi

• Emploi total au lieu de travail en 2019

| Mauriac | Environ. proche | Zone d'emploi | Département | France |
|---------|-----------------|---------------|-------------|------------|
| 2 185 | 2 639 | 30 147 | 57 836 | 26 715 053 |

Part de l'emploi salarié au lieu de travail



Le taux d'emploi salarié à Mauriac (86,2%) est supérieur au taux de l'environnement proche (81,2%) de la zone d'emploi d'Ussel (76,7%), du département (77,8%) mais inférieur à celui de la France métropolitaine (86,7%).

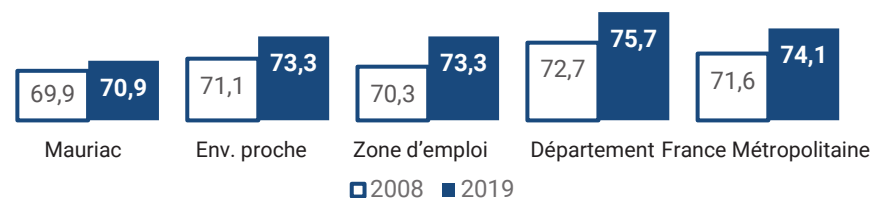
• Les emplois futurs

| | ACTUEL | FUTUR | Création d'emplois |
|--------------------|--------|-------|--------------------|
| CENTRAKOR | | | |
| Dont CDI | 6 | 8 | + 2 |
| SPORT 2000 | | | |
| Dont CDI | 0 | 6 | + 6 |
| Dont apprentissage | 0 | 2 | + 2 |

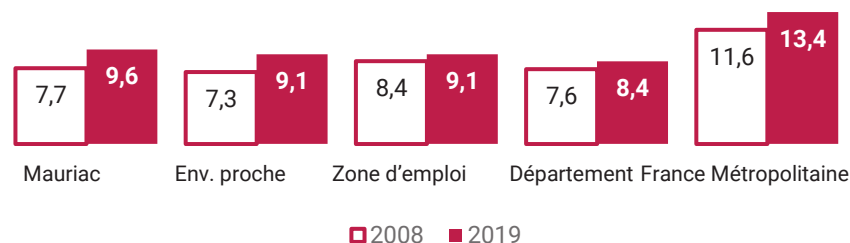
Le projet induit également une **hausse d'activité pour les entreprises prestataires locales.**

• Taux d'activité et taux de chômage

Taux d'activité



Taux de chômage



Le taux d'activité en 2019 dans l'environnement proche (73,3%), est **égal** à celui de la zone d'emploi mais **inférieur** à ceux du département (75,7%) et de la France métropolitaine (74,1%).

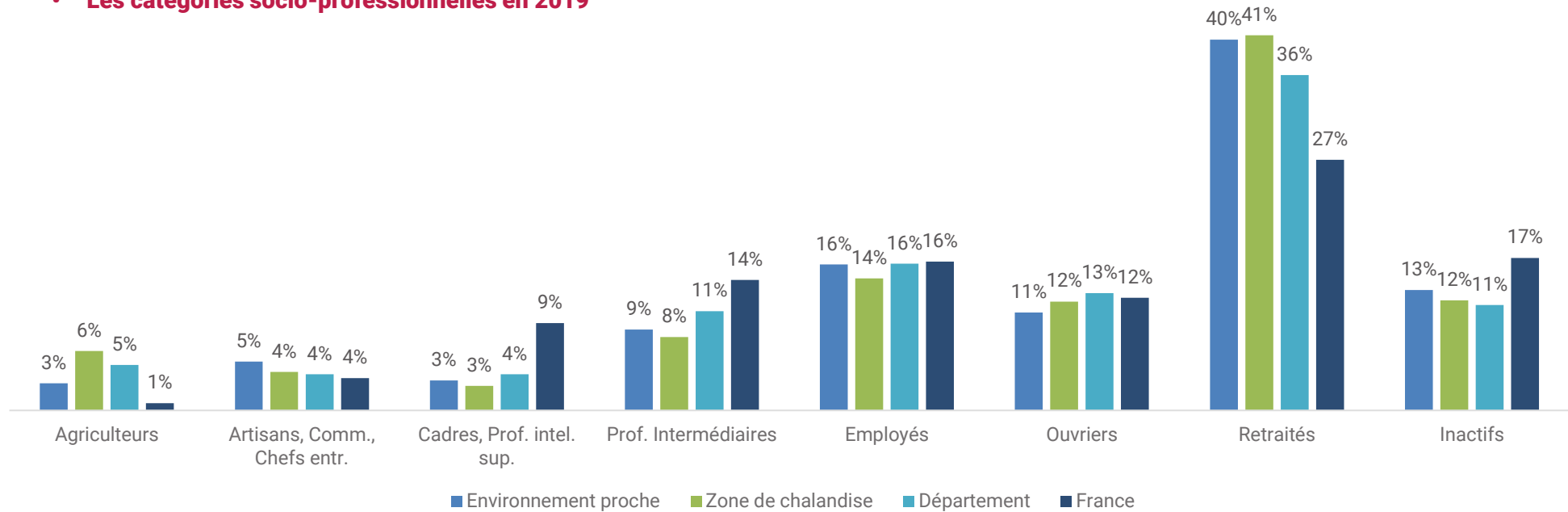
Le taux de chômage en 2019 dans l'environnement proche (9,1%), est **égal** au taux de la zone d'emploi, **supérieur** à celui du département (8,4%) mais **inférieur** à celui de la France métropolitaine (13,4%).

L'évolution du taux de chômage, entre 2008 et 2019, a été plus élevée au sein de l'environnement proche (+1,8 point) comparée à la zone d'emploi (+0,7 point), au département (+0,8 point) et égale au niveau national (+1,8 point).

Sources : Recensement INSEE, Interne

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

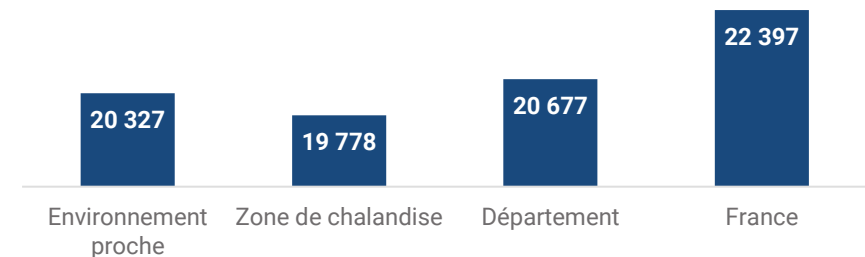
• Les catégories socio-professionnelles en 2019



| CSP | Environn. proche | Zone de chalandise | Département | France |
|-----------------|------------------|--------------------|-------------|------------|
| Nombre d'actifs | 4 904 | 25 914 | 124 583 | 52 999 215 |

• Revenu médian en 2019 (en €)

Le revenu médian de l'environnement proche (20 327€) est supérieur à celui de la zone de chalandise (19 778€) mais inférieur à celui du département (20 677€) et de la France métropolitaine (22 397€) en lien avec la répartition des catégories socio-professionnelles du territoire.



À l'échelle de l'environnement proche, on note une sur-représentation des retraités (40% contre 27% à l'échelle de la France métropolitaine) et des agriculteurs en raison de son caractère rural (3% contre 1%), en lien avec la répartition par tranche d'âge du territoire.

À contrario, on note une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (3% contre 9% à l'échelle nationale).

Source : Recensement INSEE

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Analyse des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

• Flux domicile-travail des communes de l'environnement proche

| Libellé - résidence | Nombre d'actifs travaillant dans la commune (ou l'arrondissement municipal) de résidence | Nombre d'actifs travaillant dans une autre commune | Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi | Pourcentage d'actifs hors commune de résidence |
|---------------------|--|--|---|--|
| Mauriac | 880 | 370 | 1250 | 29,6% |
| Ally | 80 | 135 | 215 | 62,8% |
| Brageac | 15 | 25 | 40 | 62,5% |
| Chalvignac | 110 | 125 | 235 | 53,2% |
| Le Vigean | 106 | 297 | 403 | 73,7% |

• Principales destinations de lieu de travail des habitants de Mauriac

Les flux étant inférieurs à 100 individus, l'INSEE ne détaille pas cette information.

Le projet bénéficiera des flux domicile-travail :

Près d' 1 actif sur 3 résidant à Mauriac (29,6 %) travaille hors de la commune.

• Principaux lieux de résidence des actifs travaillant à Mauriac

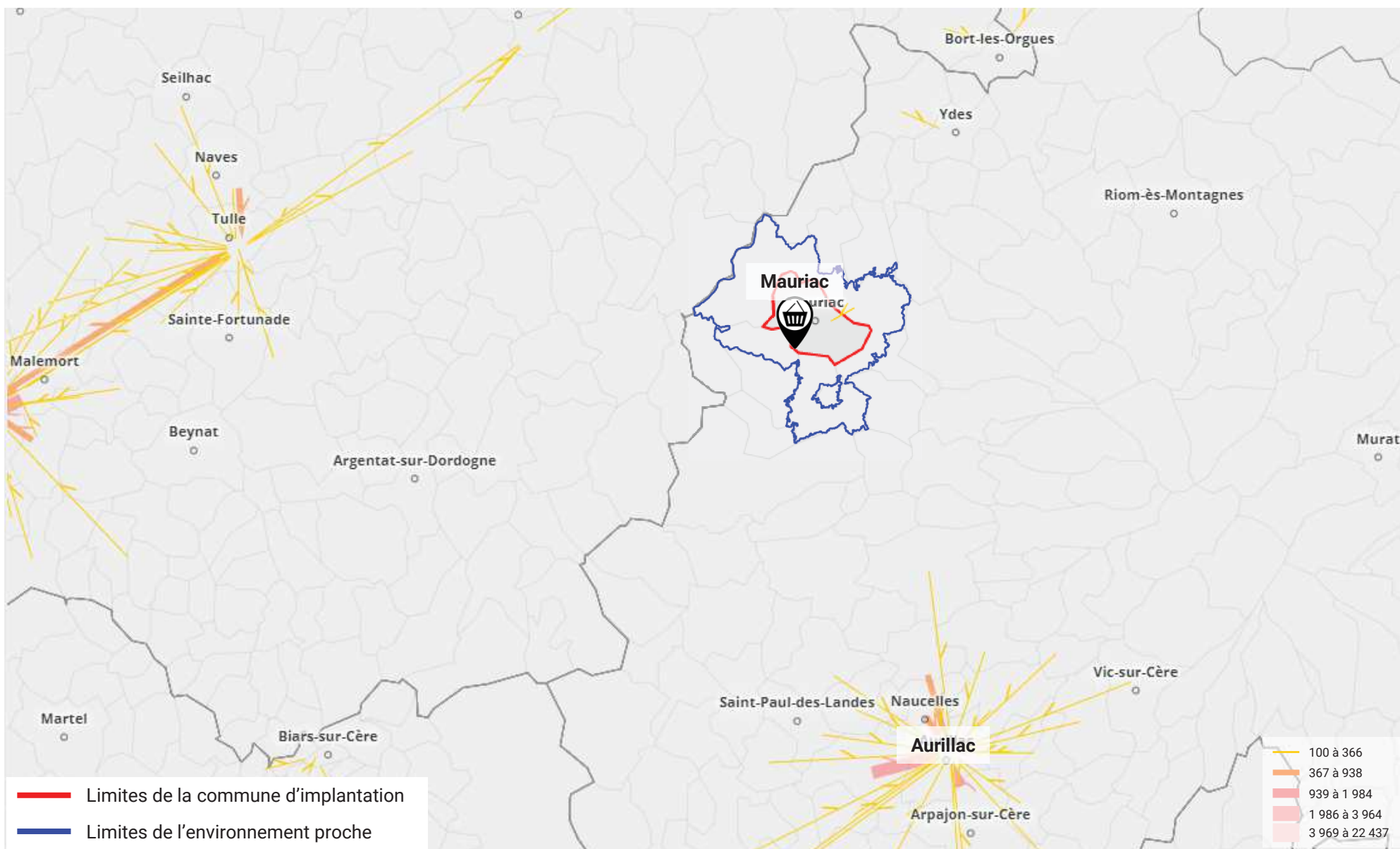
| Libellé – résidence | Libellé - lieu de travail | Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi |
|---------------------|---------------------------|---|
| Le Vigean | Mauriac | 181 |

Étant positionné le long de la RD 922, axe de flux majeur, le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Aurillac notamment.

Source : INSEE, Flux domicile-lieu de travail, 2019

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

• Carte des flux domicile-travail des communes de l'environnement proche



Source : Géoclip - INSEE

1. COMPLÉMENTARITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Synthèse du profil des communes de l'environnement proche

- **Données socio-démographiques de l'environnement proche**

L'évolution de la population de l'environnement proche démontre une baisse de -5,9% entre 2010 et 2020. En effet **le projet s'inscrit dans un territoire rural qui connaît une baisse de sa population de manière générale**. La population du Cantal a baissé de -2,6% entre 2010 et 2020.

La structure de l'environnement proche démontre une **population vieillissante** avec une forte sur-représentation des plus de 75 ans (18% contre 9% à l'échelle nationale) et des 60-74 ans (22% contre 16%). À contrario, on observe une sous-représentation des moins de 45 ans (38% contre 55%), et notamment des 15-29 ans en lien avec l'absence d'établissements supérieurs (excepté une école d'aides soignants) au sein de l'environnement proche. En effet, les étudiants ont tendance à se diriger vers des pôles comme Aurillac ou Brive-la-Gaillarde pour leurs études. La taille des ménages confirme le profil peu familial de la population (2,08 contre 2,24 à l'échelle nationale) due aux personnes âgées vivants seules.

D'un point de vue socio-économique, la population possède, dans l'ensemble, un pouvoir d'achat moins élevé qu'en France Métropolitaine. En effet le revenu médian de l'environnement proche est de 20 327€ contre 22 397€ à l'échelle nationale et 20 677€ au département. Ce revenu médian peut s'expliquer par la sur-représentation des retraités (40% contre 27% à l'échelle nationale) et la sous-représentation des cadres ou professions intellectuelles supérieures (3% contre 9%). Le pouvoir d'achat des habitants du territoire est caractéristique d'une population qui consomme dans les commerces de périphérie, plus abordables comme le magasin CENTRAKOR.

Sources : SIRENE, Institut pour la Ville et le Commerce 2020, Repérage local EMPRIXIA



2. ANIMATION

Associations de commerçants présentes sur le territoire

| Commune | Associations de commerçants |
|---------|---|
| Mauriac | Union des associations des commerçants et artisans de Mauriac |
| | Association des commerçants et artisans de Mauriac |
| | Entente des commerçants Rue de la République |
| | Association pour la revitalisation du quartier de la place |
| | Association des commerçants et artisans des avenues Charles Périé et de la gare à Mauriac |
| | Association foires et marchés de Mauriac |
| Ally | Association des artisans commerçants et professions libérales d'Ally |

Partenariats de l'enseigne avec les organismes du territoire

Le magasin CENTRAKOR existant sponsorise le Racing Club Mauriacois et adhère à l'ACAM (association des commerçants et artisans de Mauriac).

Le futur magasin SPORT 2000 adhèrera également à l'ACAM. De plus, SPORT 2000 met en place des partenariats avec toutes les associations et clubs sportifs de la zone (cartes fidélité, promotions) et souhaite mettre en place de la personnalisation auprès des clubs, en lien direct avec l'atelier de marquage situé à Aurillac. Le magasin SPORT 2000 participera à de nombreuses manifestations sportives (concours de pétanque, tournois de tennis ou encore des courses de vélos).

Fournisseurs locaux

Aucune information n'est disponible à ce jour concernant les partenariats avec les fournisseurs locaux.

Sources : Mairies, CENTRAKOR, SPORT 2000

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Subventions existantes sur le territoire

| Organisme / Collectivité | Subvention / Aide | Bénéficiaires |
|------------------------------|--|--|
| FISAC | Grâce à son programme Petites Villes de Demain, la commune de Mauriac propose à ses entrepreneurs une aide au développement des petites entreprises du commerce et de l'artisanat avec un point de vente. La Région intervient à hauteur de 20% des dépenses éligibles HT comprises entre 10 000 et 50 000 €HT, soit une subvention allant de 2 000€ à 10 000€. La commune intervient à hauteur de 10% des dépenses éligibles HT soit une subvention allant de 1 000€ à 5 000€. | Entreprises de la commune de Mauriac ayant un point de vente |
| Initiative Cantal | Permettre à de futurs chefs d'entreprise de concrétiser leur projet par un accueil, un accompagnement, un suivi personnalisé et une aide financière avant la création et dans les 6 premières années de développement de l'entreprise. Prêts de 3 000 € à 15 000 €. Pour la création ou reprise d'entreprise de moins de 6 ans en développement. | Futurs entrepreneurs du territoire |
| Région Auvergne Rhône Alpes | Dispositif mon commerce en ligne. Dans le cadre du reconfinement et ses impacts immédiats sur l'économie de nombreux commerçants et artisans, la Région Auvergne-Rhône-Alpes met en place le dispositif "Mon Commerce en ligne" qui va permettre le développement de la vente en ligne (e-commerce) et la présence sur le web des artisans et des commerçants. L'aide est de 1 500 € maximum, selon deux modalités : <ul style="list-style-type: none"> • jusqu'à 500 € de dépenses éligibles : prise en charge à 100 % ; • Au-delà de 500 € de dépenses éligibles : prise en charge à 50% des dépenses jusqu'à une aide maximum de 1 500 €. | Commerçants de proximité, artisans indépendants, avec ou sans point de vente, sédentaires ou non (hors franchise) |
| Innov'R Auvergne-Rhône-Alpes | Dispositif d'accompagnement pour faciliter les projets innovants sur le territoire par la prise en charge des dépenses concernant les coûts de personnels, les coûts de sous-traitance, d'équipements et liés aux consommables. L'aide prend la forme : <ul style="list-style-type: none"> - d'une subvention accordée par l'ADEME avec un maximum de 50% des dépenses éligibles, et un maximum de 50 000 € d'aide ; - d'un Prêt FEDER Innovation (prêt à taux zéro) accordé conjointement par la Région Auvergne-Rhône-Alpes et Bpifrance, dans le cadre du Fonds Régional d'Innovation avec un maximum de 60% des dépenses éligibles et avec un montant compris entre 50 000 € et 1 M€. | Entreprises régionales ou groupements d'entreprises (TPE, PME) implantées en Auvergne-Rhône-Alpes ayant un projet éco-innovant individuel ou collectif |
| Auvergne-Rhône-Alpes | Subvention à destination des investissements supérieurs à 10 000 €HT liés à l'installation du point de vente ou sa rénovation significative. L'intervention de la Région s'élève à 20% des dépenses éligibles, avec une subvention régionale comprise entre 2 000 € et 10 000 €. | Toutes les entreprises avec une surface de vente inférieure à 700 m ² et un CA inférieur à 1 000 000 € |

Des aides (financières, formations, réseaux...), sont proposées localement, et notamment des subventions à destination des commerces de proximité, permettant de conserver ou d'accroître l'activité économique du territoire.

Sources : Les-aides.fr, Service-public.fr

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Dispositifs mis en place en faveur du développement économique

| Dispositif | Subvention / Aide | Bénéficiaires |
|--|---|--|
| <p>Zones de revitalisation rurale (ZRR) : Zone regroupant des territoires ruraux qui présentent des difficultés économiques et sociales, notamment une faible densité démographique, un déclin de la population totale (ou active) ou une forte proportion d'emplois agricoles.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Exonération d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés ; - Exonération de contribution économique territoriale (CET) pour cinq ans maximum ; - Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et exonération de taxe d'habitation ; - Exonération sur les cotisations sociales en qualité d'employeur ; - Exonération de cotisations patronales d'assurances sociales et d'allocations familiales pour l'embauche du premier au cinquantième salarié. | <p>Entreprises de toutes les communes de l'environnement proche</p> <p>Entreprises créées ou reprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de moins de 11 salariés ; - exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ; - ayant un régime réel d'imposition ; - ayant moins de 50 % du capital détenu par d'autres sociétés. |
| <p>Zones d'aide à finalité régionale (ZAFR) : territoires de l'Union européenne présentant des retards de développement.</p> | <p>Les AFR sont des aides à l'investissement qui contribuent au développement économique et social des régions européennes les plus désavantagées. Elles peuvent être octroyées par l'État ou les collectivités territoriales et prennent différentes formes : subventions, prêts, garanties, exonérations fiscales et sociales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prime d'aménagement du territoire (PAT), - Aide à la réindustrialisation de l'État ; - Exonérations temporaires d'impôt sur les bénéfices pour les créations d'entreprises et les reprises d'entreprise industrielle en difficulté ; - Exonérations d'impôts locaux ; - Aides des collectivités locales à l'immobilier d'entreprise en zone AFR. | <p>Territoire non concerné</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles ; - Activités commerciales ; - Activités artisanales ; - Activités libérales. |

Sources : Observatoire des Territoires, Service-public.fr

3. PRÉSERVATION OU REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

Synthèse de la contribution du projet à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes

Sur l'ensemble des parcours marchands, ont été recensés :

- 12 établissements de type « équipement de la personne » dont 7 en mode ;
- 6 établissement en « culture-sport-loisirs » dont 2 en sport ;
- 6 établissements de type « équipement de la maison » dont 2 en décoration et 1 en meubles anciens.

Le projet s'inscrit dans un territoire rural qui connaît une baisse de sa population de manière générale. La population du Cantal a baissé de -2,6% entre 2010 et 2020. La zone de chalandise observe une baisse de sa population entre 2010 et 2020 (-5,9%), tout comme l'environnement proche (-6,2%).

Le projet d'ensemble commercial viendra renforcer l'offre proposée au sein des parcours marchands de l'environnement proche avec une offre d'équipement de la maison discount et une offre en sport qui interviendra suite à la fermeture des magasins en centre-ville. **Ainsi, le projet ne viendra pas déstabiliser les commerces de centre-ville, et permettra de compléter leur offre.**

Le projet s'appuie sur **une activité existante**, cohabitant déjà avec les commerces de centre-ville et participant au dynamisme de la commune, notamment pour l'enseigne CENTRAKOR. Il permettra aussi de conserver l'offre de SPORT 2000 sur la commune.


Ainsi, le projet n'entraînera pas de déséquilibre puisque les habitudes de consommation sont déjà présentes. Il entre donc en complémentarité avec les commerces existants et n'affaiblira pas les commerces du centre-ville. Au contraire, le projet contribuera à la préservation du tissu commercial en **attirant les populations et captant des flux grâce à son rôle de pôle de proximité.**

Du point de vue du tissu commercial, l'environnement proche du projet possède **1 marché, au sein de la commune d'implantation.** Ce marché est complémentaire aux offres développées par les enseignes CENTRAKOR et SPORT 2000 qui ne viendront pas impacter celle proposée par les artisans. En effet, l'enseigne CENTRAKOR cohabite depuis plusieurs années avec les professionnels du marché et l'offre du SPORT 2000 n'est pas une offre que nous retrouvons dans les stands du marché.

S'agissant de la vacance commerciale de l'environnement proche, le taux de vacance est de 19,7% supérieur à la moyenne nationale de 13,5%. Le taux de la vacance nette est de 7,1%.

Ces chiffres nous indiquent un dynamisme commercial relatif de l'environnement proche et démontrent que les locaux vacants relevés sont en grande majorité de nature structurelle. Vacants depuis plusieurs années, ils ne retrouveront pas une activité commerciale mais pourront être réinvestis par des services ou de l'habitat. Ainsi, le faible taux de vacance restant (7,1%) démontre une **fragilité du tissu commercial.**

Enfin, les densités commerciales en offre de sport et de bazar discount montrent une **sous-représentation de l'offre sur le territoire**, notamment en sport où l'offre est très peu présente (38 m² avant projet contre 72 m² dans le Cantal et 44 m² en France). L'offre en bazar discount est un peu plus présente sur le territoire (90 m² après projet contre 114 m² dans le Cantal et 61 m² en France). L'offre est sur-représentée par rapport au niveau national et s'explique par **les besoins spécifiques du territoire liés aux faibles revenus médians** (20 327€ au sein de la zone de chalandise, 19 778€ au sein de l'environnement proche contre 22 397€ en France Métropolitaine).

The background of the slide is a dark blue aerial photograph of a city, showing a dense network of streets and buildings. The text is overlaid on the left side of the image.

PARTIE 3
EFFETS DU PROJET
EN MATIÈRE
DE PROTECTION
DES CONSOMMATEURS

L'ensemble des indicateurs ci-dessous sont utilisés pour estimer l'impact économique du projet :

– **Circuits de distribution** : il s'agit de l'ensemble des canaux de distribution qui intervient dans le processus de commercialisation (du producteur au consommateur) d'un produit.

– **Marché théorique (ou marché potentiel)** : correspond à la consommation théorique en Alimentaire des ménages permanents ou touristiques de la zone de chalandise. Le marché est exprimé en €.

Marché théorique = Nombre de ménages dans la zone de chalandise X Dépenses d'un ménage par an X Indices de Disparité de Consommation (IDC)

Les ménages en résidence secondaire sont inclus dans ce calcul.

– **Indices de Disparité de Consommation** : exprimé en base 100, l'Indice de Disparité de Consommation permet de connaître les disparités de consommation liées au profil de la population locale pour adapter leur niveau de dépenses annuelles.

– **Projection du marché jusqu'en 2025** : correspond à la part du chiffre d'affaires rapportée à l'évolution du marché (évolution de la population et des dépenses des ménages) entre 2019 et 2025 et multipliée par le taux d'emprise.

– **Taux d'emprise** : il s'agit de la part de marché d'un point de vente sur le marché théorique de la zone de chalandise.

– **Évasion commerciale** : correspond à la part du marché théorique qui n'est pas captée par les magasins présents dans la zone de chalandise et qui est donc dépensée dans des points de vente situés hors de la zone de chalandise.

– **Densité commerciale** : elle correspond aux m² de surface de vente rapportés à 1 000 habitants d'un territoire, ou au nombre de magasins rapporté à 100 000 habitants d'un territoire.

– **Surface de vente pondérée** : elle correspond à la surface de vente des concurrents qui est uniquement affectée à la zone de chalandise du projet. Elle est calculée à partir du poids de chiffre d'affaires réalisé dans la zone de chalandise du projet.

Calcul de l'impact du projet :

Les pourcentages d'impact appliqués à toutes les sources du chiffre d'affaires attendu par un projet sont indiqués « à dire d'expert » : EMPRIXIA réalise des études de marché pour le commerce depuis plus de 15 ans à raison de 300 à 400 études par an.

Ainsi, les principes de détermination de ces pourcentages d'impact pour atteindre le chiffre d'affaires du projet s'appuient sur :

– La **clientèle existante** du point de vente quand il s'agit d'un agrandissement ;

– L'**évolution du marché théorique** générée principalement par l'évolution démographique, l'accroissement du marché profitera à tous les acteurs du marché et aussi au projet ;

– L'**évasion commerciale** qui, si elle est importante (+ de 25% du marché théorique), pourra représenter un vivier de clients qui consomment hors de la zone de chalandise, et que le projet (nouveau magasin, meilleur confort d'achat, ...) pourra mieux retenir, limitant l'évasion commerciale ;

– Les **concurrents** situés dans la zone de chalandise du projet. D'abord les concurrents les plus proches du concept du projet, et de manière plus résiduelle les concurrents complémentaires. Les parts captées à la concurrence seront réduites si celles prises aux autres sources sont importantes.

1. ATOUTS ET INTÉGRATION DU PROJET

1 Amélioration du confort d'achat et conservation de l'offre sur le territoire déjà sous représentée.

2 Création d'un parc de stationnement entièrement perméable ainsi que 26 places réservées aux véhicules électriques (dont 1 PMR), 7 places réservées aux familles, 7 places aux personnes à mobilité réduite (dont 1 électrique) et 1 abri couvert de 10 places pour les deux-roues.

3 Plantation de 41 arbres.

4 Installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment.

5 Amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, notamment par la création d'un restaurant.



Source : Architecte

2. COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE DU PROJET PAR RAPPORT À L'OFFRE EXISTANTE

Concurrents au sein de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet compte **2 magasins** de type sport.

| Commune | Nature | Enseigne | Surfaces (en M²) |
|---------------------------|--------|---|------------------|
| Mauriac | Sport | VELOLAND | 90 |
| | | SPORT 2000 (<i>fermeture à venir</i>) | 130 |
| Zone de chalandise | | | 220 |

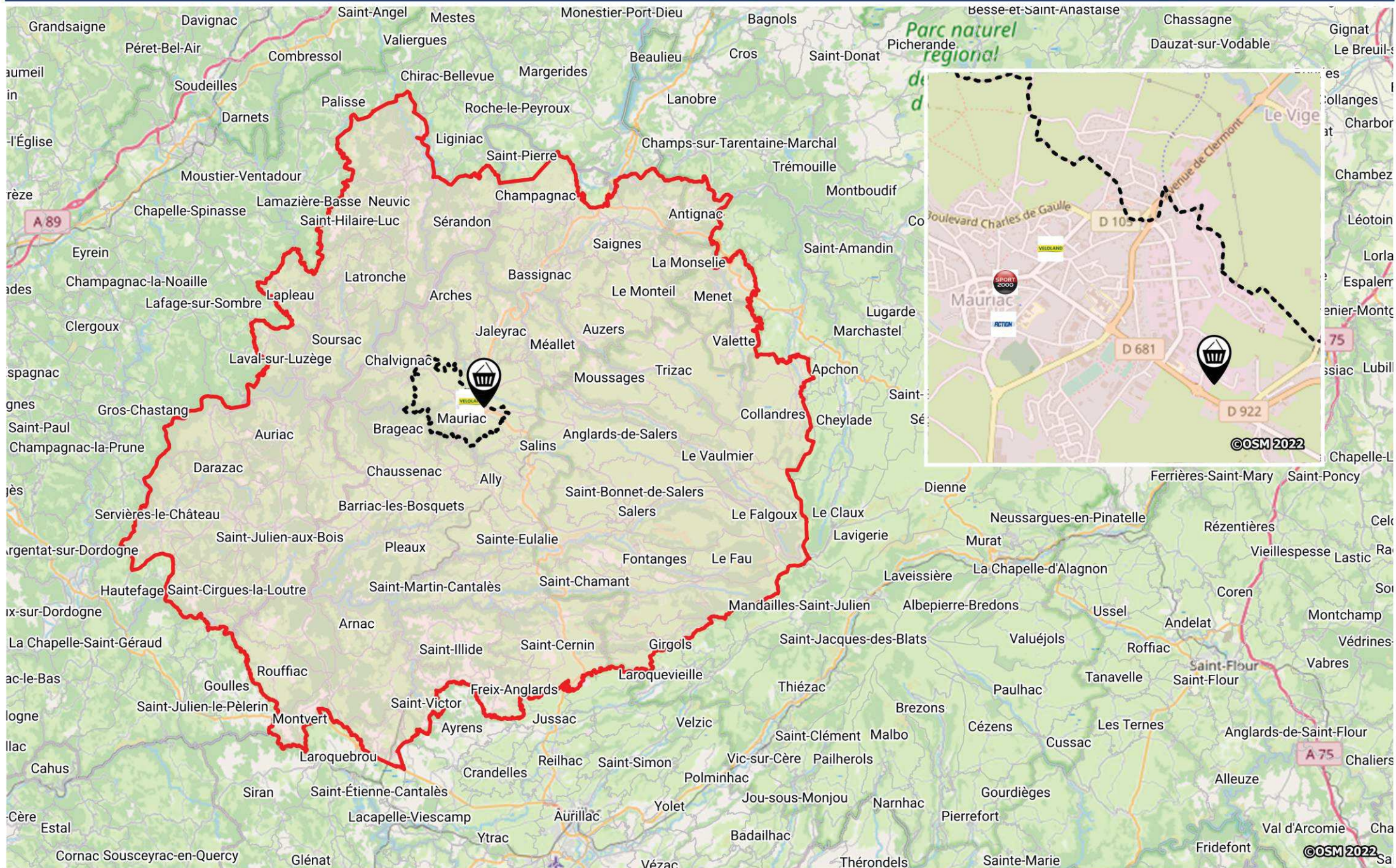
La zone de chalandise du projet compte **1 magasin** de type bazar discount.

| Commune | Nature | Enseigne | Surfaces (en M²) |
|---------------------------|----------------|----------|------------------|
| Mauriac | Bazar Discount | ACTION | 900 |
| Zone de chalandise | | | 900 |

Sources : LSA Expert et Panorama 2023



Grandes surfaces spécialisées incluses dans la zone de chalandise du projet ENSEMBLE COMMERCIAL à Mauriac (15)



2. COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE DU PROJET PAR RAPPORT À L'OFFRE EXISTANTE

Densité commerciale dans la zone de chalandise

- Densité commerciale en m² pour 1 000 habitants

| Circuits de distribution non alimentaire en France | Nombre de points de vente dans la ZC | Nombre de m ² dans la ZC | Densité commerciale actuelle* | | | Densité commerciale future* | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------|----------|-----------------------------|------|----------|
| | | | ZC | DPT | National | ZC | DPT | National |
| Sport | 2 | 220 | 7 | 66 | 44 | 38 | 72 | 44 |
| | | | | -90% | -84% | | -48% | -14% |
| Bazar Discount | 1 | 900 | 56 | 106 | 61 | 90 | 114 | 61 |
| | | | | -47% | -8% | | -21% | 48% |

Inférieure à la moyenne départementale

Supérieure à la moyenne départementale

*Densité estimée à partir de la surface de vente pondérée, uniquement les m² affectés à la zone de chalandise du projet

Les ménages en résidence secondaire ont été intégrés à l'étude et représentent dans la zone de chalandise l'équivalent de 2 864 ménages résidents annuels.

Densité commerciale en offre de sport dans la zone de chalandise inférieure aux moyennes départementale et nationale.

Densité commerciale en offre de bazar discount dans la zone de chalandise inférieure à la moyenne départementale et supérieure à la moyenne nationale.

Sources : LSA, Panorama 2023

The background of the slide is a detailed aerial photograph of a city, showing a dense network of streets, buildings, and green spaces. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter, which makes the colors appear monochromatic and gives it a professional, technical feel.

PARTIE 4
EFFETS DU PROJET
EN MATIÈRE
D'ARTIFICIALISATION DES
SOLS

1. ARTIFICIALISATION DES SOLS

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience

Avant projet

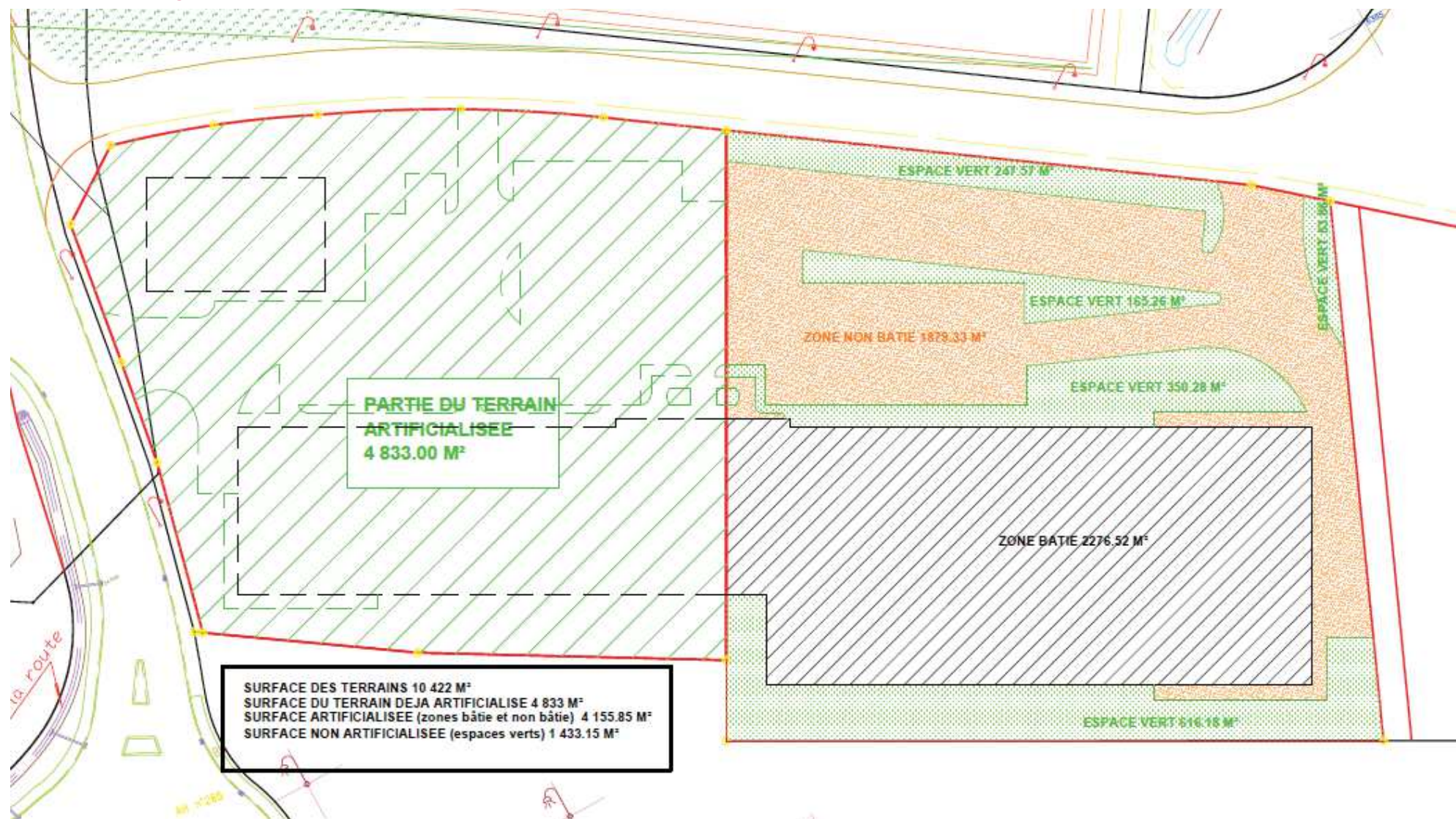


Source : Architecte

1. ARTIFICIALISATION DES SOLS

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience

Après projet



Source : Architecte

2. CONFORMITÉ DU PROJET

Loi n°2021-1104 Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021 et portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, la loi Climat et Résilience fait suite à la Convention citoyenne pour le Climat.

La loi fixe un principe général d'**interdiction de toute nouvelle Autorisation d'Exploitation Commerciale pour les projets déposés à compter du 15 octobre 2022, portant sur un projet de création ou d'extension qui entraînerait une artificialisation des sols.**

Ainsi cette loi et son décret d'application ont pour effet de créer **2 catégories de projets** :

| Catégories de projets | Principe | Objet de la demande |
|--|---|--|
| Projets qui n'ont pas pour effet d'artificialiser le sol | Autorisation (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce) | |
| Projets qui ont pour effet d'artificialiser le sol | Interdiction (si le projet ne répond pas aux critères dérogatoires) | |
| | Autorisation sous conditions (soumis à AEC – Article L752-6 du code de commerce - Si le projet répond aux critères dérogatoires) | Projet de création d'un équipement commercial entre 1 000 m ² et 3 000 m ² de surface de vente |

Pour les projets qui ont pour effet d'artificialiser le sol, des **dérogations** demeurent possibles à condition de démontrer **une insertion du projet dans l'urbanisation environnante et une réponse aux besoins du territoire.** En complément de ces deux critères obligatoires, **le projet doit impérativement répondre à au moins un des quatre critères complémentaires alternatifs.**

• Conformité du projet vis-à-vis des critères

| Critères obligatoires | |
|---|--|
| Insertion du projet dans l'urbanisation environnante (<i>amélioration de la mixité fonctionnelle, conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier</i>) | |
| Réponse aux besoins du territoire (<i>évolution démographique, taux de vacance commerciale, offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise</i>) | |
| Critères complémentaires alternatifs | |
| Insertion de ce projet dans le secteur d'intervention d'une Opération de Revitalisation de Territoire ou dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. | |
| Insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé | |
| Compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé | |
| Insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le DOO du SCoT ou d'une zone d'activités commerciales délimitée dans le règlement du PLUi en vigueur au 23 août 2021. | |

Conformité

Non concerné

2. CONFORMITÉ DU PROJET

Conformément à la loi Climat et Résilience, le projet répond aux critères dérogatoires suivants permettant de solliciter une demande d'AEC :

- **Le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés** au sein de la Zone Commerciale du Marsalou, en zone 1AUy du PLU, correspondant à une « Zone réservée à l'implantation d'activités ».



Également, le projet permettra l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur grâce à l'ouverture d'un nouveau restaurant au sein de cette zone commerciale qui comprend également des services (clinique vétérinaire). Ensuite, la recherche de foncier disponible n'indique aucune alternative possible vers la reprise d'une friche. En effet, elles ne correspondent pas en terme de surfaces proposées ou se situent au sein de zones non propices au développement commercial.

- **Il répond aux besoins du territoire** malgré la baisse de la population au sein la zone de chalandise et de l'environnement proche entre 2010 et 2020 (-6,2% et -5,9%). En effet **le projet s'inscrit dans un territoire rural qui connaît une baisse de sa population de manière générale**. La population du Cantal a baissé de -2,6% entre 2010 et 2020.

| | Population 2010 | Population 2020 | Évolution % 2010/2020 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Environnement proche | 5 825 | 5 462 | -6,2 |
| Zone de chalandise | 31 129 | 29 278 | -5,9 |
| Département du Cantal (15) | 148 162 | 144 379 | -2,6 |
| France métropolitaine | 62 765 235 | 65 269 154 | 4,0 |

De plus, le taux de vacance de l'environnement proche du projet est supérieur à la moyenne nationale. Cette vacance est caractéristique d'une vacance structurelle. Vacants depuis plusieurs années, ils ne retrouveront pas une activité commerciale mais pourront être réinvestis par des services ou de l'habitat. Ainsi, le taux de la vacance nette s'élève seulement à 7,1% et démontre tout de même une **fragilité du tissu commercial**.

| | Taux de vacance en % |
|------------------------------|----------------------|
| Environnement proche | 19,7 |
| France métropolitaine | 13,5 |

Enfin, les densités commerciales en offre de sport et de bazar discount montrent une **sous-représentation de l'offre sur le territoire**, notamment en sport où l'offre est très peu présente (38 m² avant projet contre 72 m² dans le Cantal et 44 m² en France). L'offre en bazar discount est un peu plus présente sur le territoire (90 m² après projet contre 114 m² dans le Cantal et 61 m² en France). L'offre est sur-représentée par rapport au niveau national et s'explique par **les besoins spécifiques du territoire liés aux faibles revenus médians** (20 327€ au sein de la zone de chalandise, 19 778€ au sein de l'environnement proche contre 22 397€ en France Métropolitaine).

Sources : INSEE, repérage local EMPRIXIA, Géoportail, PLU de Mauriac

2. CONFORMITÉ DU PROJET

| Circuits de distribution non-alimentaire en France | Densité commerciale actuelle* | | | Densité commerciale future* | | |
|--|-------------------------------|------|----------|-----------------------------|------|----------|
| | ZC | DPT | National | ZC | DPT | National |
| Sport | 7 | 66 | 44 | 38 | 72 | 44 |
| | | -90% | -84% | | -48% | -14% |
| Bazar Discount | 56 | 106 | 61 | 90 | 114 | 61 |
| | | -47% | -8% | | -21% | 48% |

Malgré le constat d'un territoire en perte de vitesse et rural, l'appareil commercial doit se maintenir et se moderniser afin de répondre aux besoins de la population en place. Il est à noter que la CDAC du Cantal a été peu sollicitée par des porteurs de projet, la dernière fois en 2019, révélateur d'un territoire accueillant peu de projets commerciaux.

Ce projet s'inscrit donc dans le maintien d'une structure commerciale performante (amélioration générale du confort d'achat, offre de produits de sport développée), pour assurer auprès de la population une offre de proximité malgré la baisse constatée de la population. Cette offre proposée permettra de maintenir la population sur le territoire, et donc ses dépenses, ainsi que d'éviter les déplacements de population (réduction des émissions de gaz à effet de serre et des frais de déplacement).

Avec un pourcentage de résidences secondaires de 33,6%, l'impact touristique sera significatif sur l'activité visée par le projet qui viendra répondre aux besoins liés au tourisme des stations de ski avec une offre de sport et une offre en bazar discount permettant de meubler les résidences secondaires.

Sources : LSA, Panorama 2023

2. CONFORMITÉ DU PROJET

- La commune de Mauriac est insérée au sein d'une centralité urbaine identifiée au sein du DOO du SCoT du Haut Cantal Dordogne.

En effet, la commune de Mauriac est identifiée comme le pôle principal du territoire (voir carte ci-dessous).

Le projet permettra de dynamiser la commune en renforçant ce pôle et en regroupant les activités commerciales.

Armature territoriale



De plus, la zone commerciale du Marsalou est identifiée comme un secteur d'implantation périphérique commercial structurant du territoire au sein du DAAC du SCoT du Haut Cantal Dordogne. Le DAAC identifie des enjeux spécifiques « Cette partie de zone d'activité économique développe une offre de grandes et moyennes surfaces répondant prioritairement aux besoins courants à l'échelle du bassin de vie de Mauriac, sur la base d'un nombre limité d'établissements. En parfait état, le site joue son rôle de manière équilibrée par rapport aux autres sites. Le maintien des grands équilibres, et en particulier l'absence de galerie marchande constitue un enjeu clef sur ce site. »



Centralités commerciales

- Pôle commercial structurant
- Pôle commercial intermédiaire
- ◆ Pôle commercial de proximité

Sites d'implantation périphériques (SIP)

- SIP commercial structurant
- SIP commercial intermédiaire
- SIP commercial de proximité
- ★ SIP commercial spécifique
- Réseau routier primaire

Source : SCoT du Haut Cantal Dordogne



SYNTHÈSES

SYNTHÈSE DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Partie 1 – Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Évolution démographique | | <p>Le projet s'inscrit dans un territoire rural qui connaît une baisse de sa population de manière générale. La population du Cantal a baissé de -2,6% entre 2010 et 2020. La zone de chalandise observe une baisse de sa population entre 2010 et 2020 (-5,9%), tout comme l'environnement proche (-6,2%). La projection de population entre 2020 et 2026 est estimée à -4,0%</p> |
| Desserte générale du projet | | <p>Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales structurant notamment la RD 922 qui passe à proximité du site du projet.</p> <p>L'ensemble commercial se situe au sein de la zone commerciale du Marsalou en continuité du tissu urbain. Des aménagements piétons (trottoirs et passages piétons) sont présents et connectent les commerces entre eux.</p> |
| | | <p>Un arrêt de bus « L.E.P. Pompidou » se localise à 750 mètres du projet en face du lycée Pompidou. Il est desservi par trois lignes et possède une fréquence de passage comprise entre 2h22 et 3h08. Ce mode de transport n'est donc pas efficient au projet.</p> <p>L'environnement proche est peu équipé en aménagements cyclables et n'est pas directement desservi par une piste cyclable. Toutefois, les clients pourront rejoindre le site du projet par la voirie.</p> |
| Fréquentation touristique | | <p>Le pourcentage de résidences secondaires (7 209) par rapport au nombre total de logements de la zone de chalandise du projet (21 425) est de 33,6%, supérieur aux moyennes nationale de 10,7% et départementale de 23,2%. Ainsi l'impact touristique sera significatif sur l'activité visée par le projet.</p> |
| Vacance commerciale | | <p>Le taux de vacance de l'environnement proche est élevé (19,7%) et supérieur à la moyenne nationale de 13,5%. Les cellules vacantes sont principalement localisées au sein de la commune d'implantation, Mauriac, tout comme la majorité des commerces. 64% de ces cellules sont caractéristiques d'une vacance structurelle (16/25). Vacants depuis plusieurs années, ils ne retrouveront pas une activité commerciale mais pourront être réinvestis par des services ou de l'habitat. Ainsi, le taux de la vacance nette s'élève seulement à 7,1% et démontre tout de même une fragilité du tissu commercial.</p> |
| Friches commerciales et industrielles | | <p>L'environnement proche recense peu de friches industrielles ou commerciales (5) et celles-ci ne répondent pas au besoins du projet, que ce soit en terme de surface ou de localisation. Ainsi, la recherche de foncier disponible n'indique aucune alternative possible vers la reprise d'une friche.</p> |

Neutre Positif Modéré Négatif

SYNTHÈSE DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

| | | |
|-----------------------|--|---|
| Documents d'urbanisme | | Le projet se situe en zone 1AUy du PLU de Mauriac, correspondant à une « Zone réservée à l'implantation d'activités ». De plus, la zone commerciale du Marsalou est identifiée comme un secteur d'implantation périphérique commercial structurant du territoire au sein du DAAC du SCoT du Haut Cantal Dordogne |
|-----------------------|--|---|

Partie 3 – Effets du projet en matière de protection des consommateurs

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Atouts et intégration du projet | | Le projet permettra l'amélioration du confort d'achat par le transfert du magasin CENTRAKOR et la conservation de l'offre de sport par la création du SPORT 2000 en créant 10 emplois. Il améliorera la mixité fonctionnelle du secteur, notamment par la création d'un restaurant et créera un parc de stationnement totalement perméable ainsi que 26 places réservées aux véhicules électriques et 7 places aux personnes à mobilité réduite. Enfin, 41 arbres seront plantés et des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture. |
| Animation | | L'environnement proche recense un marché, situé au sein de la commune d'implantation du projet ainsi que sept associations de commerçants démontrant un bon dynamisme sur le territoire. |

Partie 4 – Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Loi n°2021-1104 Climat et Résilience | | Le projet entraîne une artificialisation des sols et est donc soumis à la Loi Climat et Résilience. Le projet étant conforme en répondant aux critères obligatoires et à un critère complémentaire, il est éligible pour solliciter une dérogation. |
|--------------------------------------|--|---|

Neutre Positif Modéré Négatif

SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PROJET

Partie 1 – Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche

Opérations de Revitalisation de Territoire

Le projet sera sans effet sur les ORT et Petites Villes de Demain situées dans la zone de chalandise ou dans les EPCI limitrophes de la CC du Pays de Mauriac. Il ne viendra pas déstabiliser les centres-villes de la zone de chalandise puisqu'il proposera une offre de périphérie qui viendra redynamiser la commune. En effet, malgré le constat d'un territoire en perte de vitesse et rural, l'appareil commercial doit se maintenir et se moderniser afin de répondre aux besoins de la population en place.

Partie 2 – Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Emploi

Le projet prévoit la création de 10 emplois qui vont bénéficier à la population de Mauriac et de l'environnement proche.

Échanges pendulaires journaliers

Étant positionné le long de la RD 922, axe de flux majeur, le projet bénéficiera de la captation des différents flux, permettant ainsi de réduire l'évasion commerciale, vers Aurillac notamment.

Préservation ou revitalisation du tissu commercial

Le projet permettra de retenir l'évasion commerciale en apportant une offre peu existante au sein de la zone de chalandise et adaptée aux besoins des ménages, mais aussi d'améliorer le confort d'achat et des développer des gammes et offres en sport et bazar discount.

Partie 3 – Effets du projet en matière de protection des consommateurs

Densité commerciale

La densité commerciale en offre de sport dans la zone de chalandise est inférieure aux moyennes départementale et nationale.

La densité commerciale en offre de bazar discount dans la zone de chalandise est inférieure à la moyenne départementale et supérieure à la moyenne nationale.

Neutre

Positif

Modéré

Négatif



ATTESTATION SUR L'HONNEUR
AU TITRE DE L'ARTICLE R752-6-1 DU CODE DU COMMERCE
CRÉÉ PAR LE DÉCRET N°2019-331 DU 17 AVRIL 2019

Je soussigné, Olivier FOUQUERÉ, gérant – directeur de la société OFC EMPRIXIA, dont le siège social est situé au 61 boulevard Robert Jarry 72000 LE MANS, immatriculée au RCS du Mans sous le numéro 498 455 112,

Atteste sur l'honneur que, concernant le projet de création d'un ensemble commercial par le transfert du magasin CENTRAKOR et la création d'une cellule SPORT 2000 à Mauriac (15),

- ni la société OFC EMPRIXIA, ni moi, ni l'un de ses membres n'est intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans l'élaboration de ce projet ;
- qu'aucun lien de dépendance juridique n'existe entre la société OFC EMPRIXIA et le pétitionnaire YZA INVEST.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Au Mans,

Le 10 février 2023

OLIVIER FOUQUERÉ

GÉRANT - DIRECTEUR

Études de marché (Études GéoMarketing - Sondages) - Dossiers réglementaires (AEC - CNAC - Analyse d'Impact Centre-ville - Étude trafic routier) - Urbanisme commercial

Gare TGV Nord – 61 boulevard Robert Jarry - 72000 Le Mans
Tél : 02 53 49 10 40 - Fax : 09 70 80 10 87
E-mail : analyse-impact@emprixia.com
www.emprixia.com
N° Siret : 498 455 112 00033 Code APE : 7320Z

Numéro d'identification de l'habilitation :
n° 2019-15-AI-03

Date de réalisation de l'étude :
10/02/2023

Gérant et directeur :
M. Olivier FOUQUERÉ

Responsable dossiers réglementaires :
Mme. Alexandra AUDUC



8.2. Annexe 2 : Compléments à l'analyse d'impact : Demande de création d'un ensemble commercial par la création de deux cellules sous les enseignes Centrakor et Sport 2000 / EMPRIXIA – Février 2023

CENTRAKOR



COMPLÉMENTS

Mai 2023

DEMANDE DE CRÉATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR LA CRÉATION DE DEUX CELLULES SOUS LES ENSEIGNES CENTRAKOR ET SPORT 2000

ZONE COMMERCIALE DU MARSALOU À MAURIAC (15)



Étude de vos territoires commerciaux

EMPRIXIA.COM | ANALYSE-IMPACT@EMPRIXIA.COM | 02.53.49.10.40

The background of the image is a detailed aerial map of a city, likely Paris, showing a dense network of streets and a prominent river (the Seine) winding through the center. The entire map is rendered in a monochromatic dark blue color scheme. Overlaid on this map is the text 'ÉVASION COMMERCIALE' in a bold, white, sans-serif font, centered horizontally and vertically.

ÉVASION COMMERCIALE

1. ÉVASION COMMERCIALE

Marché potentiel au sein de la zone de chalandise

| Secteur d'activités | MARCHÉ POTENTIEL Zone de chalandise | Poids de du secteur | Marché RS | MARCHÉ POTENTIEL TOTAL |
|-------------------------------------|--|------------------------|-----------|---------------------------|
| Marché Sportwear | 2 889 013 | 7,0% | 253 669 | 3 142 682 |
| Marché Chaussure | 1 264 442 | 3,1% | 105 109 | 1 369 551 |
| Marché Articles de sport et cycle | 3 496 177 | 8,4% | 305 276 | 3 801 453 |
| Marché SPORT | 7 649 632 | 18,5% | 664 054 | 8 313 686 |
| Marché Meubles | 6 628 405 | 16,0% | 542 502 | 7 170 908 |
| Marché Électroménager | 4 986 042 | 12,0% | 365 031 | 5 351 073 |
| Marché Décoration | 5 785 493 | 14,0% | 440 250 | 6 225 743 |
| Marché Bricolage | 6 519 124 | 15,8% | 484 867 | 7 003 991 |
| Marché Jardin | 3 718 175 | 9,0% | 269 353 | 3 987 529 |
| Marché Produits d'entretien ménager | 4 524 475 | 10,9% | 351 569 | 4 876 044 |
| Marché Animalerie | 1 579 641 | 3,8% | 112 320 | 1 691 961 |
| MARCHÉ ÉQUIPEMENT DE LA MAISON | 33 741 356 | 81,5% | 2 565 892 | 36 307 248 |
| ZONE DE CHALANDISE | 41 390 987 | 100% | 3 229 946 | 44 620 933 |

1. ÉVASION COMMERCIALE

Évasion commerciale

| | Marché potentiel Zone de chalandise | Poids du marché Zone de chalandise | CA TTC estimé | Evasion commerciale estimée | % Évasion commerciales |
|--------------------------------|---|--|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Sportwear | 2 889 013 | 7,0% | 216 000 | 2 673 013 | 92,5% |
| Chaussure | 1 264 442 | 3,1% | 108 000 | 1 156 442 | 91,5% |
| Articles de sport et cycle | 3 496 177 | 8,4% | 468 000 | 3 028 177 | 86,6% |
| SPORT* | 7 649 632 | 18,5% | 792 000 | 6 857 632 | 89,6% |
| Meuble / Cuisine | 6 628 405 | 16,0% | 2 652 106 | 3 976 299 | 60,0% |
| Électroménager | 4 986 042 | 12,0% | 2 960 981 | 2 025 061 | 40,6% |
| Décoration & Bazar Discount* | 5 785 493 | 14,0% | 2 685 799 | 3 099 694 | 53,6% |
| Bricolage / Matériaux | 6 519 124 | 15,8% | 4 491 848 | 2 027 276 | 31,1% |
| Jardinerie / Lisa | 3 718 175 | 9,0% | 3 366 954 | 351 221 | 9,4% |
| Produits d'entretien ménager | 4 524 475 | 10,9% | 249 422 | 4 275 054 | 94,5% |
| Animalerie | 1 579 641 | 3,8% | 453 133 | 1 126 508 | 71,3% |
| ÉQUIPEMENT DE LA MAISON | 33 741 356 | 81,5% | 16 860 242 | 16 881 114 | 50,0% |
| TOTAL | 41 390 987 | 100,0% | 17 652 242 | 23 738 745 | 57,4% |

* Y compris les chiffres d'affaires actuels du CENTRAKOR et SPORT 2000

Marché ouvert

Marché occupé

Marché saturé

Le total du marché potentiel prend en compte deux secteurs d'activités : sport et équipement de la maison et représente dans la zone de chalandise 41,39 millions d'euros.

Le marché potentiel en Sport dans la zone de chalandise est estimé à 7,65 M€. La concurrence de la zone de chalandise ainsi que les magasins SPORT 2000 actuels captent 0,79 M€, correspondant à une part de marché de 10,4%.

Par ce fait, l'évasion commerciale en Sport au sein de la zone de chalandise est estimée à 89,6% du marché, soit 6,86 M€.

On peut ainsi qualifier le marché potentiel du Sport « ouvert », c'est-à-dire capable d'accueillir de nouvelles activités tel que l'agrandissement ou la création d'un magasin de sport permettant de retenir l'évasion commerciale.

Le marché potentiel en Équipement de la maison dans la zone de chalandise est estimé à 33,77 M€. La concurrence de la zone de chalandise ainsi que le magasin CENTRAKOR actuel captent 16,86 M€, correspondant à une part de marché de 50%.

Par ce fait, l'évasion commerciale en Équipement de la maison au sein de la zone de chalandise est estimée à 50,0% du marché, soit 16,88 M€.

On peut ainsi qualifier le marché potentiel de l'Équipement de la maison « ouvert », malgré un marché saturé en Jardinerie / Lisa, c'est-à-dire capable d'accueillir de nouvelles activités tel que l'agrandissement ou la création d'un magasin d'équipement de la maison permettant de retenir l'évasion commerciale.

8.3. Annexe 3 : Reprises des cellules existantes



SCIC Animations Sports Loisirs Jeunesse
BP 91 – 2 rue de l'égalité
15200 MAURIAC
04.71.68.37.78
contact@asljmauriac.com

*Sarl JTH CENTRAKOR
A l'attention de M. Tony HAMARD
La Maison Rouge
B.P. 108
19200 USSEL*

Mauriac, le 16 avril 2021

*Objet : Proposition d'offre d'achat d'un droit au bail
Local situé rue du Docteur Emile Chavialle 15200 MAURIAC*

Monsieur HAMARD,

Dans le prolongement de l'ensemble de nos derniers échanges, j'ai le plaisir de vous confirmer mon intérêt pour l'acquisition d'un droit au bail de votre établissement CENTRAKOR situé rue du Docteur Emile Chavialle 15200 MAURIAC avec une surface d'environ 3 000 m².

En effet, notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) souhaite ouvrir un Tiers lieu à l'intérieur duquel plusieurs espaces de loisirs seraient intégrés ainsi que des parties multifonctionnelles à utilisations partagées avec divers autres acteurs du territoire.

Pour informations, nous sommes un acteur important dans l'animation sportive sur le territoire avec notamment différentes compétences dans les domaines suivants : surveillance aquatique, TAP, clubs sportifs, découverte sportive et de loisirs, animation établissement de tourisme (Val Saint-Jean, VVF Vendes, camping de Liginiac), soutien à la pratique sportive de collectivités publiques....

Je vous prie d'agréer, Monsieur HAMARD, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président,

Raphaël BONY

Pierre CAMBRIEL
61 av Charles Perié
15200 MAURIAC

Mauriac le 02-02-2023,

OBJET : prévision de reprise cellules existantes

Mauriac centre ville

Madame,

Comme vu lors de notre dernier entretien téléphonique, veuillez trouver ci-joint une planification potentielle de reprise des 2 cellules Sport 2000 actuelles du centre ville de Mauriac, avenue de la République.

Cette planification ne pourrait intervenir qu'après la fermeture de ces deux points de vente, suite au transfert de l'enseigne Sport 2000, par une autre société et structure commerciale indépendante.

J'envisage, sous conditions (obtention des prêts bancaire, futur contexte économique favorable, être en activité, accord et signature d'un bail commercial) d'utiliser ces 2 cellules à des fins commerciales, à savoir, show-room pour la vente de nos textiles et accessoires en personnalisation dans la 1^{ère} cellule et la mise en place d'un atelier de broderie et sérigraphie dans la 2ème.

Vous en souhaitant bonne réception

Pierre CAMBRIEL



8.4. Annexe 4: listes des espèces végétales et animales observées

| Nom vernaculaire | Nom latin |
|---|-------------------------------|
| Achillée millefeuille | <i>Achillea millefolium</i> |
| Carotte sauvage | <i>Daucus carota</i> |
| Cardamine des prés | <i>Cardamine pratensis</i> |
| Crételle des prés | <i>Cynosurus cristatus</i> |
| Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| Chiendent rampant | <i>Agropyron repens</i> |
| Géranium à feuilles rondes | <i>Geranium rotundifolium</i> |
| Hêtre commun | <i>Fagus sativa</i> |
| Ivraie multiflore, Ray-grass d'Italie | <i>Lolium multiflorum</i> |
| Léontodon variable, Liondent hispide | <i>Leontodon hispidus</i> |
| Millepertuis perforé | <i>Hypericum perforatum</i> |
| Pâquerette vivace | <i>Bellis perennis</i> |
| Pâturin annuel | <i>Poa annua</i> |
| Petit chien dent, Chiendent pied-de-poule | <i>Cynodon dactylon</i> |
| Oseille crépue | <i>Rumex crispus</i> |
| Patience à feuille obtuses | <i>Rumex obtusifolius</i> |
| Pissenlit | <i>Taraxacum officinale</i> |
| Plantain Majeur | <i>Plantago major</i> |
| Plantain lancéolé | <i>Plantago lanceolata</i> |
| Renoncule bulbeuse | <i>Ranunculus bulbosus</i> |
| Renoncule rampante | <i>Ranunculus repens</i> |
| Séneçon commun | <i>Senecio vulgaris</i> |
| Sétaire glauque | <i>Setaria pumila</i> |
| Trèfle rampant, Trèfle blanc | <i>Trifolium repens</i> |

| Nom vernaculaire | Nom latin |
|----------------------|------------------------------|
| Pie bavarde | <i>Pica pica</i> |
| Tourterelle Turque | <i>Streptopelia decaocto</i> |
| Corneille noire | <i>Corvus corone</i> |
| Chardonneret élégant | <i>Carduelis carduelis</i> |
| Merle noir | <i>Turdus merula</i> |
| Mésange charbonnière | <i>Parus major</i> |
| Pinson des arbres | <i>Fringilla coelebs</i> |
| Rougegorge familier | <i>Erithacus rubecula</i> |