

Département de la Haute-Loire (43)

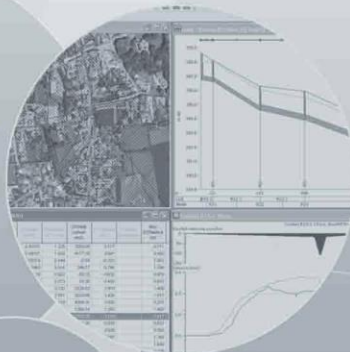
Communauté de Communes Marches du Velay Rochebaron



Communauté de communes
Marches du Velay Rochebaron

Extension de la ZA de Mazel à Monistrol-sur-Loire

Précisions apportées au K/K déposé suite à la demande de la
MRAe du 15/11/2023



Dossier
2210003/ALBC
Nov 2023/ V1



Suivi de l'étude

Numéro de dossier :

2210003/ALBC

Maître d'ouvrage :

Communauté de Communes Marches du Velay Rochebaron

Assistant au Maître d'ouvrage :

-

Mission :

Extension de la ZA de Mazel à Monistrol-sur-Loire

Suivi du document :

Version	Date	Modifications	Rédacteur	Relecteur
V1	11/2023	Document initial	CHS	ALBC

Contact :

Réalités Environnement
165, allée du Bief – BP 430
01604 TREVOUX Cedex
Tel : 04 78 28 46 02
E-mail : environnement@realites-be.fr
www.realites-be.fr

Cheffe de projet :

Anne-Laure CAILLON

Sommaire

I. Procédure(s) d'autorisation liée(s) au projet et à la zone existante	4
I.1. Procédure d'autorisation vis-à-vis du projet.....	4
I.2. Procédure vis-à-vis de la zone existante	4
II. Surface de la zone d'activités existante	Erreur ! Signet non défini.
III. Emprise au sol des constructions.....	8
III.1. Emprise au sol des constructions comprises dans la zone existante	8
III.2. Emprise au sol des constructions que l'opération prévoit de créer	8
Annexes	10

Table des annexes

Annexe 1 : Arrêté d'approbation du permis d'aménager du 25/07/2014

Annexe 2 : Plan de la ZA existante - 2017

I. Avant-propos

Par mail en date du 15/11/2023 la MRAe a émis une demande de complément suite au dépôt de la demande d'examen au cas-par-cas :

« Afin que nous soyons en mesure de nous assurer du cadre réglementaire applicable à cette opération, je vous remercie par avance de nous préciser :

> la (ou les) procédure(s) d'autorisation dont le projet fera l'objet, notamment en matière d'urbanisme ;

> l'emprise au sol des constructions que le projet prévoit de créer ;

> la surface de la zone d'activités existante dont le projet constitue une extension, l'emprise au sol des constructions comprises dans celle-ci, la procédure d'autorisation dont elle a fait l'objet et la date à laquelle elle a été autorisée.

Ces éléments devront être ajoutés sur le formulaire ou fournis sur un document annexé publiable. »

Le présent document vise donc à répondre à ces demandes.

II. Procédure(s) d'autorisation liée(s) au projet et à la zone existante

II.1. Procédure d'autorisation vis-à-vis du projet

Le projet étant en dessous des seuils d'autorisation pour I.O.T.A loi sur l'eau (bassin versant drainé total de du projet de 5,3 ha (< 20 ha), et aucune zone humide mise en évidence sur le tènement), il n'est pas soumis à autorisation au titre de la nomenclature Loi sur l'eau.

Le diagnostic écologique amont a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction pour ne pas impacter les espèces à statut mises en évidence. Les mesures ER et d'accompagnement seront reprises dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé et éventuellement le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, si à la lecture du diagnostic préalable les services instructeurs DREAL considèrent que les mesures sont à compléter. Dans tous les cas, les mesures relatives aux incidences Loi sur l'eau ou espèces protégées seront traitées dans les dossiers à déposer.

En matière d'urbanisme, la surface aménagée étant supérieure à 2 ha, et étant donné la nécessité d'exhaussement et de creusement de plus de 2 m pour la plateformisation, le projet est soumis à une procédure de permis d'aménager.

II.2. Procédure vis-à-vis de la zone existante

D'après les articles R.214-42 du Code de l'Environnement, la demande d'autorisation doit tenir compte du cumul des aménagements :

« Si plusieurs ouvrages, installations, catégories de travaux ou d'activités doivent être réalisés par la même personne sur le même site, une seule demande d'autorisation ou une seule déclaration peut être présentée pour l'ensemble de ces installations.

Il en est obligatoirement ainsi lorsque les ouvrages, installations, travaux ou activités dépendent de la même personne, de la même exploitation ou du même établissement et concernent le même milieu aquatique, si leur ensemble dépasse le seuil fixé par la nomenclature des opérations ou activités soumises à autorisation ou à déclaration, alors même que, pris individuellement, ils sont en dessous du seuil prévu par la nomenclature, que leur réalisation soit simultanée ou successive.

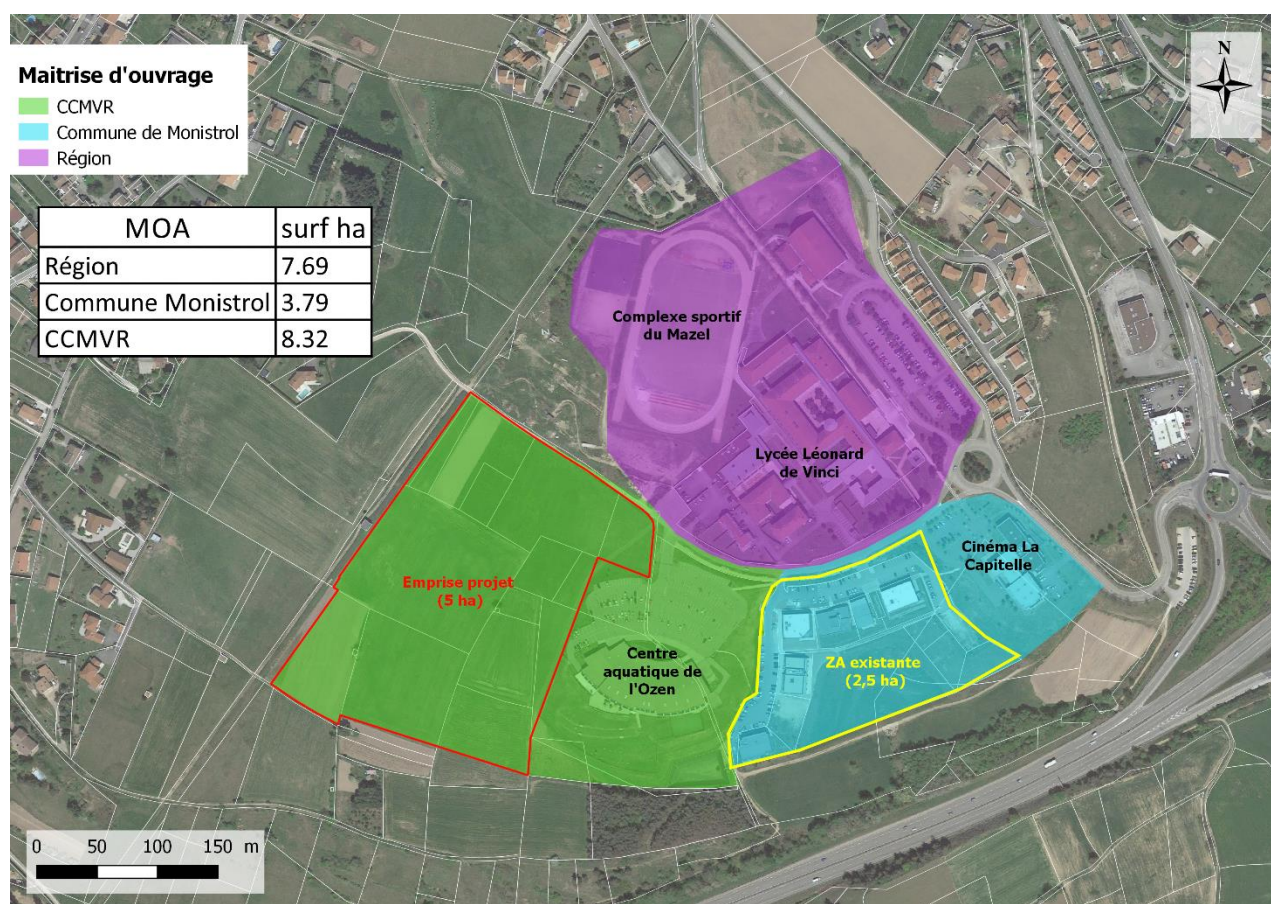
Lorsque la réalisation d'opérations simultanées ou successives fait apparaître que le découpage qui a été opéré a eu pour effet de soustraire un projet aux dispositions de l'alinéa précédent, le préfet fait application de l'article L. 171-7.

Le préfet peut, par un seul arrêté, selon le cas, statuer sur l'ensemble et fixer les prescriptions prévues aux articles R. 181-43 et R. 181-53 ou fixer les prescriptions prévues aux articles R. 214-35 et R. 214-39. »

La zone projet objet du présent document ne constitue pas une extension au sens réglementaire du terme, puisque la zone existante est composée de sous zones de maîtrise d'ouvrage différentes :

- Le Lycée Léonard de Vinci et le complexe sportif du Mazel sont sous maîtrise d'ouvrage Région ;
- Le Cinéma la Capitelle et la ZA Mazel existante sont sous maîtrise d'ouvrage « Commune de Monistrol-sur-Loire » ;
- Le centre aquatique « L'Ozen » est sous maîtrise d'ouvrage CCMVR, et ne fait pas partie de la ZA du Mazel en tant que lotissement.

Ci-dessous les emprises des sous-secteurs décrits avant :



Situation du projet au regard des équipements existants

La zone d'activités existante des terrasses du Mazel avait fait l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'eau puisque la surface du bassin versant concerné était inférieure à 20 ha (2,42 ha).

Le permis d'aménager du projet a été autorisé par la mairie de Monistrol-sur-Loire en date du 25 juillet 2014. L'arrêté d'approbation est présenté en *Annexe 1* du présent document.

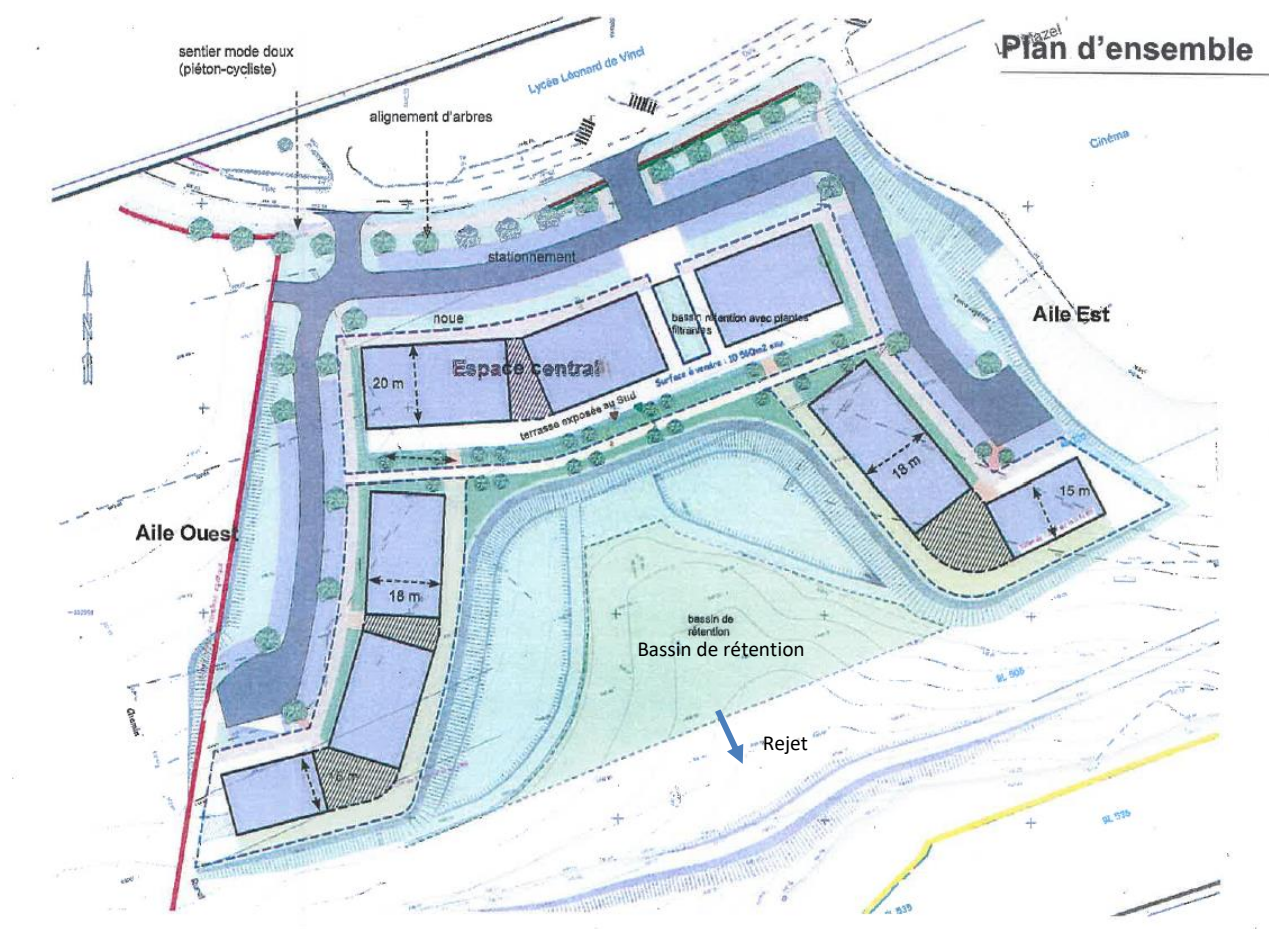
L'emprise du centre aquatique de l'Ozen a également fait l'objet d'une déclaration séparée portée par la CCMVR. C'est la seule emprise qui peut être « rattachée » à la même maîtrise d'ouvrage et donc ajoutée à la surface de contrainte du projet (voir chapitre IV.2 suivant).

III. Gestion des surfaces des emprises contiguës

III.1. ZA les terrasses du Mazel

On rappellera que comme précisé plus haut la ZA existante du Mazel n'est pas sous la même maîtrise d'ouvrage que le projet présenté.

L'emprise de la zone d'activité existante « Les Terrasses du Mazel » est d'environ **2,4 ha**. Le plan d'aménagement est fourni en Annexe 2. Le plan des prescriptions paysagères est présenté ci-dessous.



Zone existante - Prescriptions paysagères sur le plan d'ensemble (juin 2014)

Il est important de préciser que la ZA existante et l'opération faisant l'objet de la présente démarche ne sont pas contiguës. En effet, des équipements existants séparent la zone existante de l'emprise projet (centre aquatique de l'Ozen). La zone existante est un bassin versant à part entière et possède, comme les autres équipements présents à proximité (Lycée, centre aquatique, cinéma...), ses propres ouvrages de gestion des eaux. Ces bassins versants sont totalement déconnectés de celui du projet, qui lui aussi aura ses propres ouvrages de gestion.

L'appellation d'« extension » utilisée dans le nom du projet est uniquement destinée à augmenter l'attraction de la zone et ainsi faciliter le repérage pour les futurs acquéreurs notamment.

La zone d'activités existante présente une superficie d'environ 2,4 ha. Le bassin de rétention d'un volume de 4 335 m³, gère également les eaux du Lycée et du cinéma.

Les eaux de la ZA existante ne seront pas récupérées sur la nouvelle zone, car les bassins versants sont déconnectés et les emprises ne sont pas contiguës.

III.2. Centre aquatique Ozen

Le centre aquatique de l'Ozen a fait l'objet d'une déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 en 2009, pour création d'un bassin de rétention avec rejet à débit limité vers le ruisseau de Borie. Le bassin de rétention d'une capacité volumique de 1 250 m³, gère un bassin versant de 3 ha.

L'ouvrage de rétention de l'Ozen, est indépendant, et ne reprendra pas les eaux de la nouvelle zone d'activité projeté puisque le bassin versant est différent.

IV. Emprise au sol des constructions

IV.1. Emprise au sol des constructions comprises dans la zone existante

Pour rappel la zone d'activité existante du Mazel est sous maîtrise d'ouvrage communale.

L'arrêté d'approbation du permis d'aménager du 25 juillet 2014 précise que « *la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 12 000 m²* ».

Le plan de la ZA existante présenté en Annexe 2 identifie une emprise au sol des constructions équivalente à **2 959 m²**.

Le centre aquatique de l'Ozen représente une surface plancher de **5 000 m²**.

IV.2. Emprise au sol des constructions que l'opération prévoit de créer

L'implantation des constructions au sol n'est à ce jour pas définie. Toutefois la surface plancher* sera inférieure à 40 000 m².

*La surface plancher constitue ici l'emprise au sol dont la définition est donnée par l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, par calcul simple, en reprenant le plan d'esquisse, les lots à bâtir représentent une surface de 19 780 m².

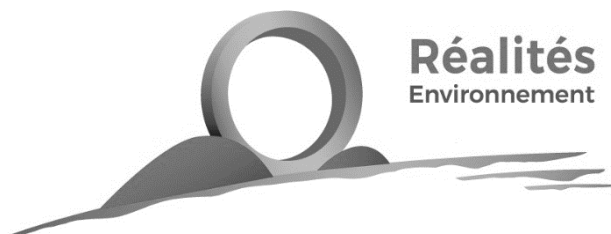
Cette surface correspond à la surface maximale pouvant être Bâti au droit des lots. Ainsi, l'emprise au sol des constructions de l'opération sera forcément bien moindre puisqu'elle comprend aussi la voirie, les

parkings et les potentiels espaces de stockage des matériaux, en plus du bâti. Aussi, la surface de plancher est bien inférieure à 40 000 m².

Au regard de cette analyse même avec cumul du Centre de l'Ozen (5 000m² de surface plancher), les deux projets contigus sous maîtrise d'ouvrage de la CCMVR seront sous les seuils de 40 000 m² et de 10 ha de la rubrique 39. Du R.122-2 du C.E.



Annexes



Annexe 1 :

Arrêté d'approbation du permis d'aménager

du 25/07/2014



Annexe 2 :

Plan de la ZA existante - 2017

Droit d'auteur et propriété intellectuelle

L'ensemble de ce document (contenu et présentation) constitue une œuvre protégée par la législation française et internationale en vigueur sur le droit d'auteur et d'une manière générale sur la propriété intellectuelle et industrielle.

La structure générale, ainsi que les textes, cartographies, schémas, graphiques et photos composant ce rapport sont la propriété de la société Réalités Environnement. Toute reproduction, totale ou partielle, et toute représentation du contenu substantiel de ce document, d'un ou de plusieurs de ses composants, par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse de la société Réalités Environnement, est interdite, et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Conformément au CCAG-PI, le maître d'ouvrage, commanditaire de cette étude, jouit d'un droit d'utilisation du contenu commandé, pour les besoins découlant de l'objet du marché, à l'exclusion de toute exploitation commerciale (option A).