

Actualisation Plan-Guide & Faisabilité technico-financière

ZAE des Barthes

Saint-Ferréol-des-Côtes (63)

Maîtrise d'ouvrage :



AMBERT
LIVRADOIS
FOREZ



Plan-Guide / Faisabilité

Feuille de route (stratégie opérationnelle)

22/03/2022



mandataire
Ingénierie urbaine, architecturale,
paysagère & Conception

16 rue Aristide Briand et de la Paix
42 000 SAINT-ETIENNE

04 77 75 32 81 | www.urbasite.fr

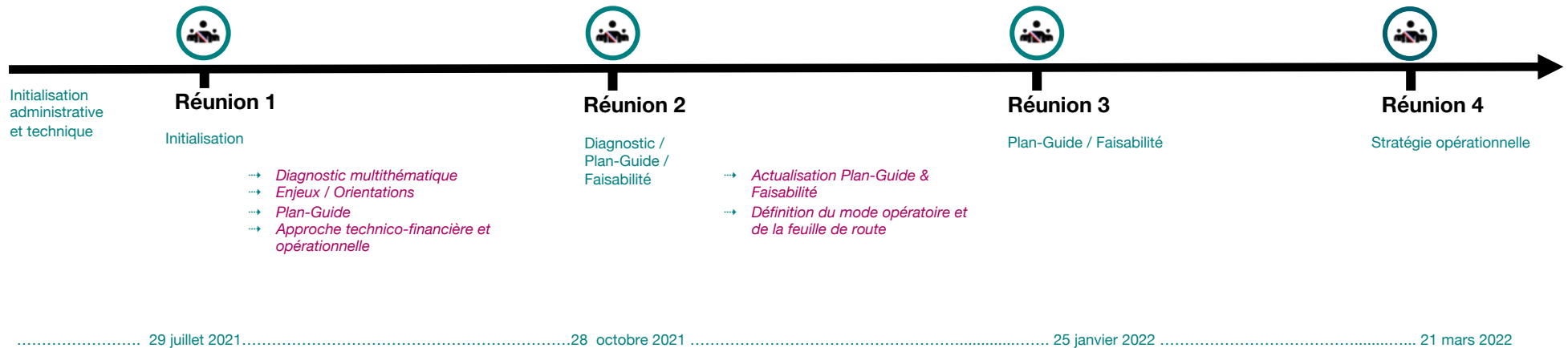


co-traitant
Ingénierie des infrastructures |
Environnement & Economiste
aménagement / construction

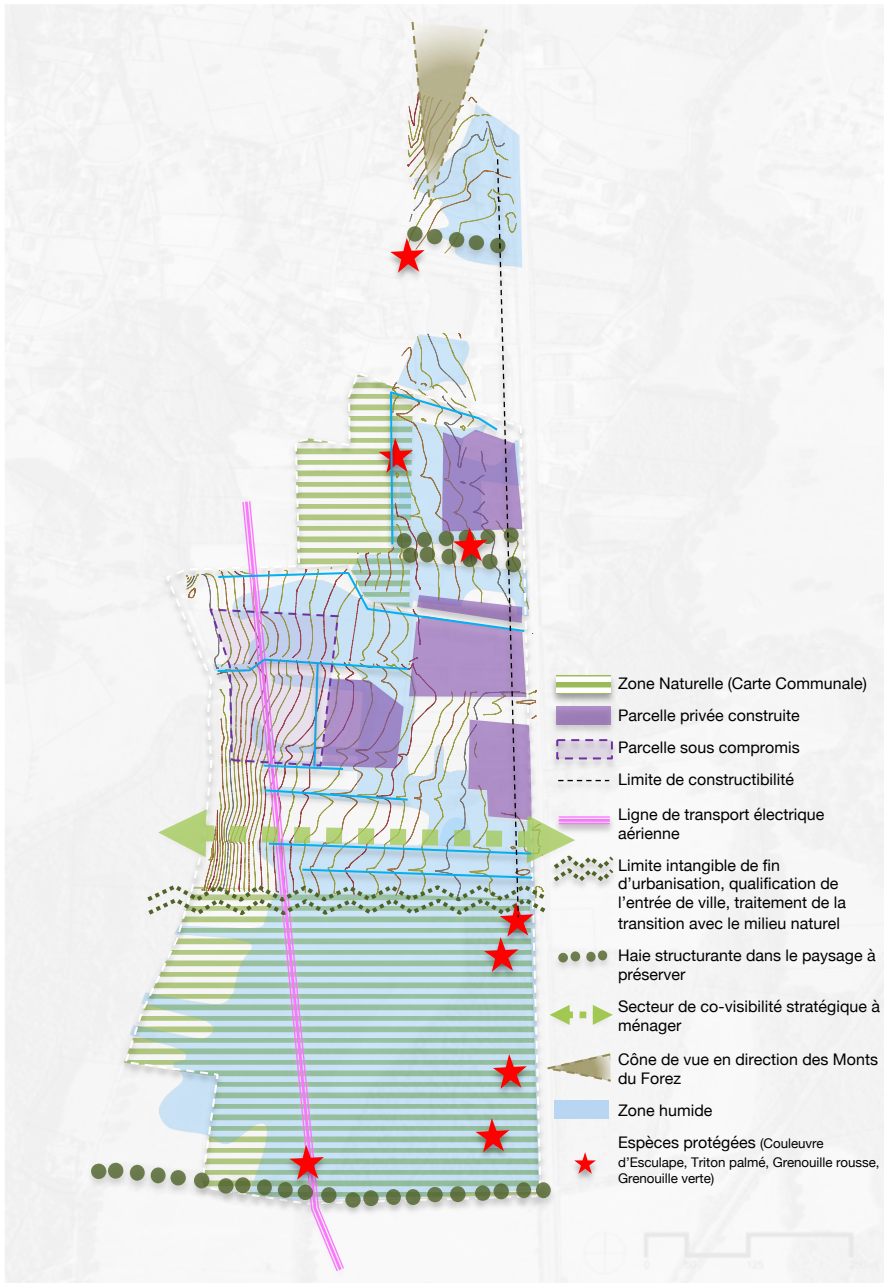
Cité Park – Bâtiment B
23 Av. de Poumeyrol 69300 CALUIRE
04 37 45 29 73



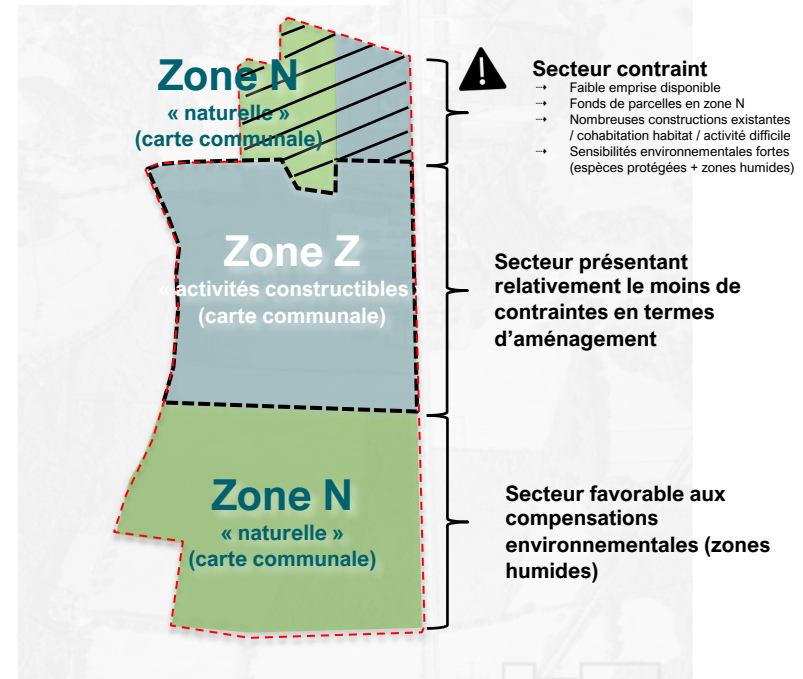
COFIL



RAPPEL : SYNTHÈSE DES ENJEUX

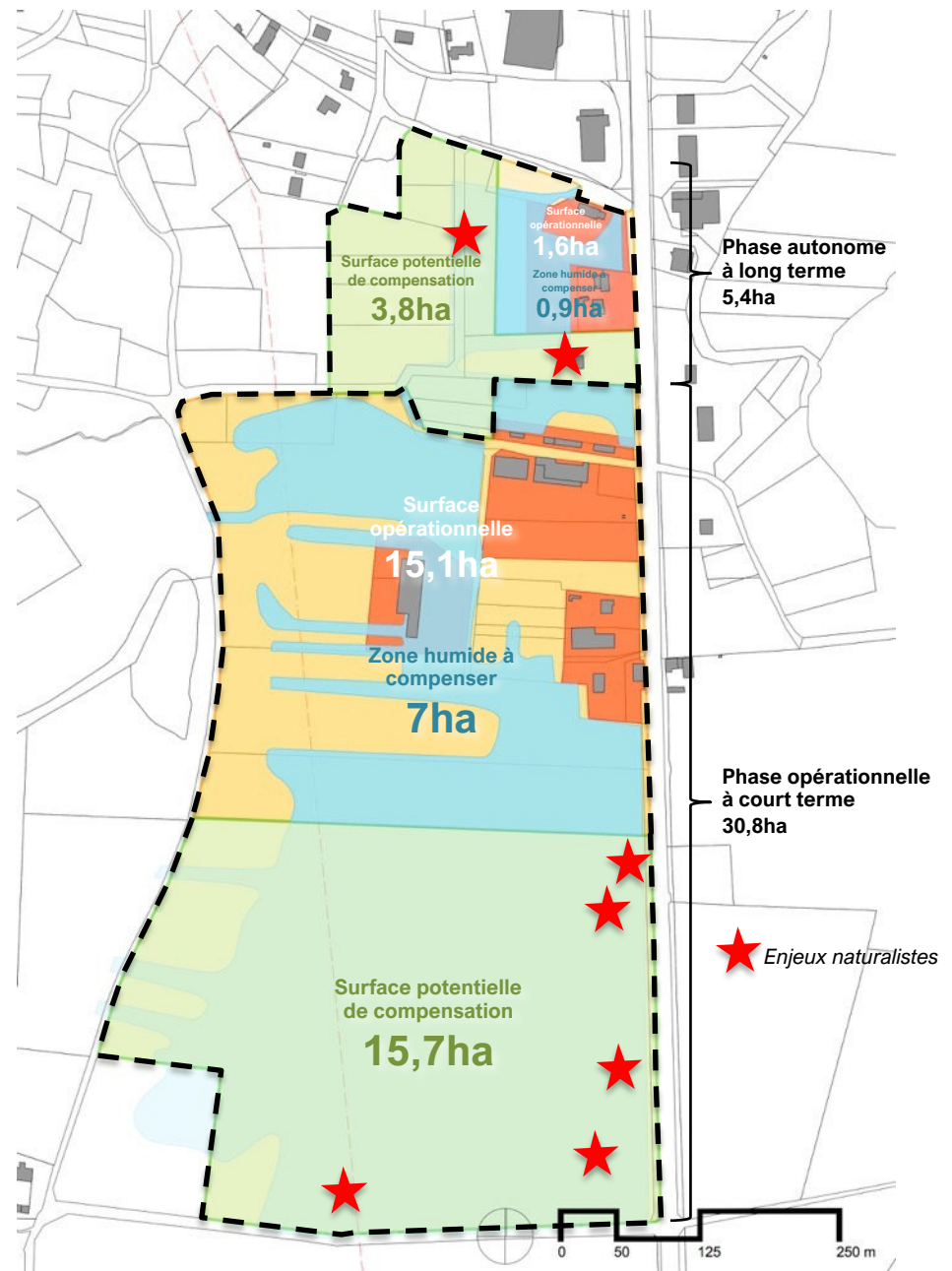
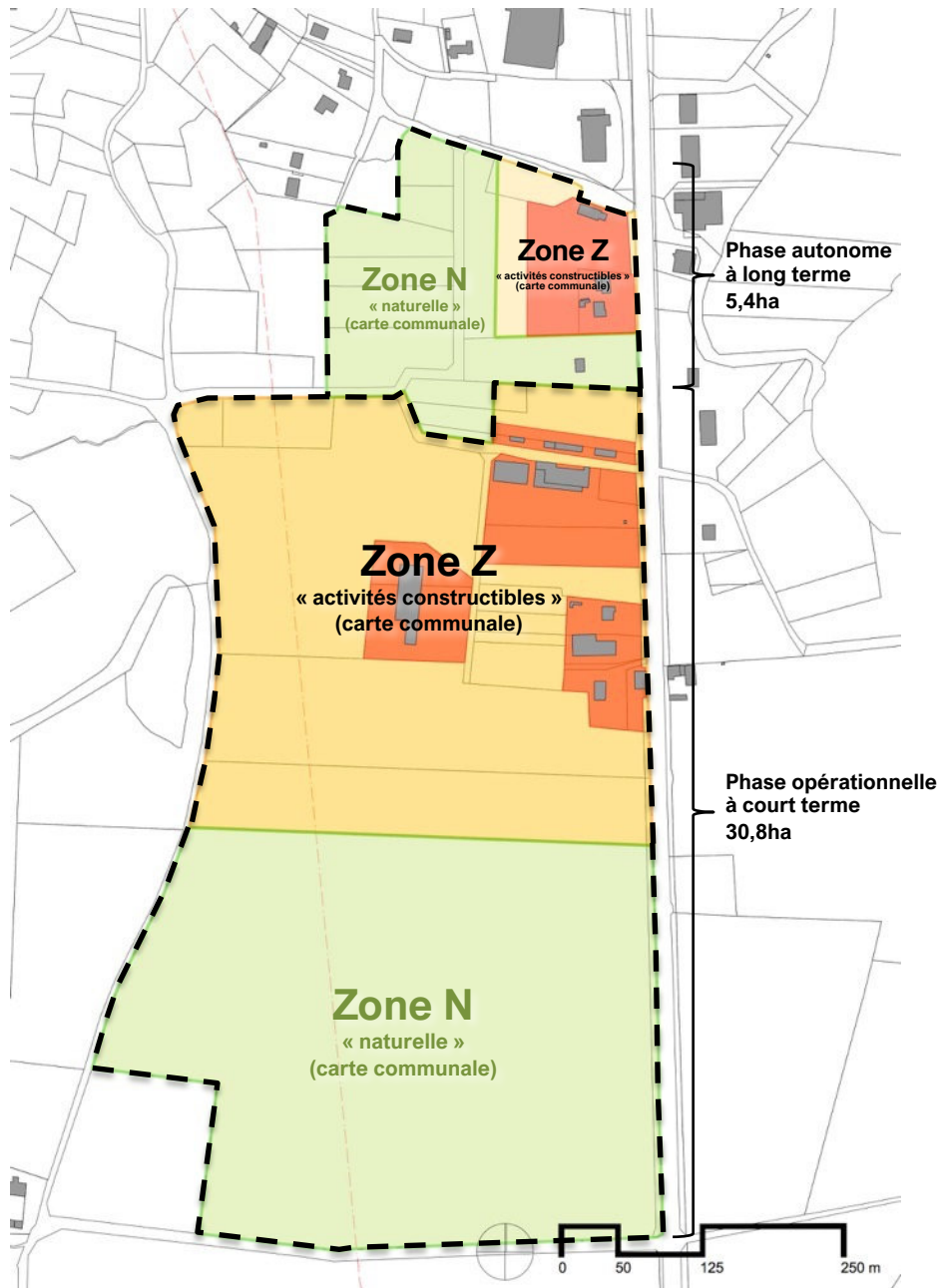


- Périmètre d'étude**
- Secteur contraint**
- Périmètre opérationnel**
 - ➡ Dont parcelles déjà construites
 - ➡ Dont parcelle sous compromis
- secteur favorable aux compensations environnementales**



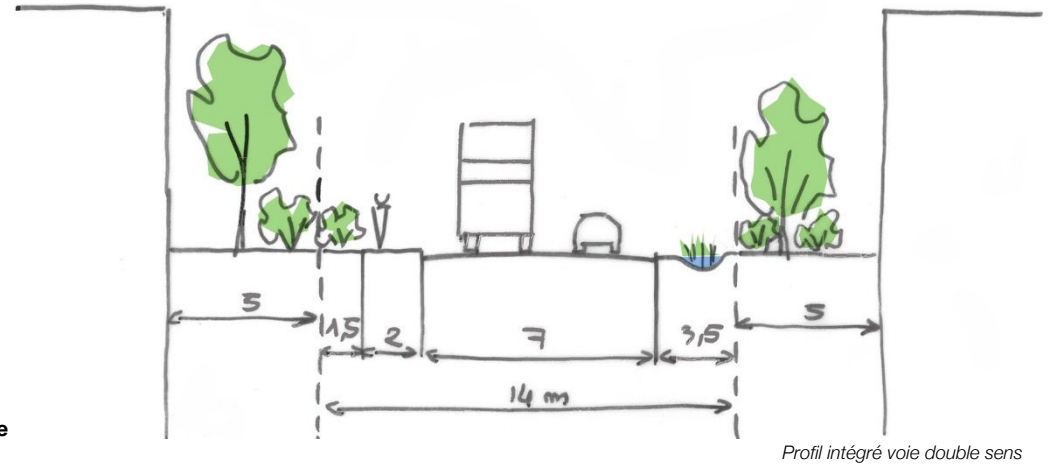
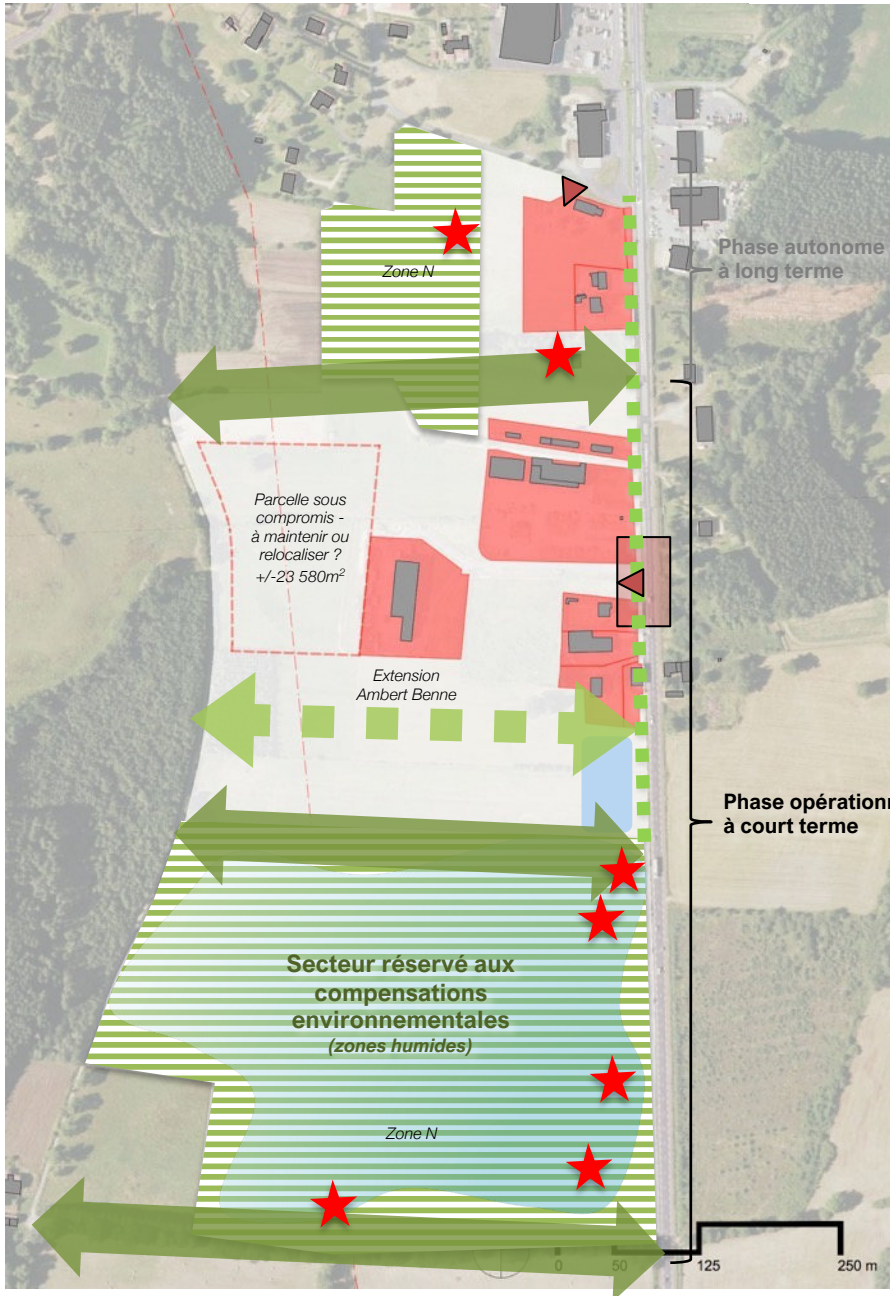
- **Proposer une offre économique mixte avec des produits fonciers et des produits immobiliers de tailles variées, adaptées aux cibles prioritaires à dominante productive, industrielles et artisanales (yc logistiques)**
- **Anticiper la réalisation de l'extension si besoin par phases cohérentes et rationalisées**
- **Anticiper la possibilité d'opérer avec souplesse les découpages parcellaires tout en assurant une spatialisation des typologies d'activités maîtrisée dans le temps**
- **Traduire l'ensemble des orientations vertueuses des documents-cadres**
- **Composer avec les valeurs et sensibilités paysagères et environnementales du site**

Définition des périmètres



Le parti d'aménagement général / Invariants de projet

- Promouvoir une stratégie d'évitement et de mise en valeur des secteurs à forts enjeux environnementaux
- Composer le projet à partir de trames éco-paysagères continues et lisibles, supports d'aménités écologiques
- Inscrire les futures constructions dans cet écran éco-paysager et maîtriser la formation d'un seul paysage harmonisé entre espaces publics et privés

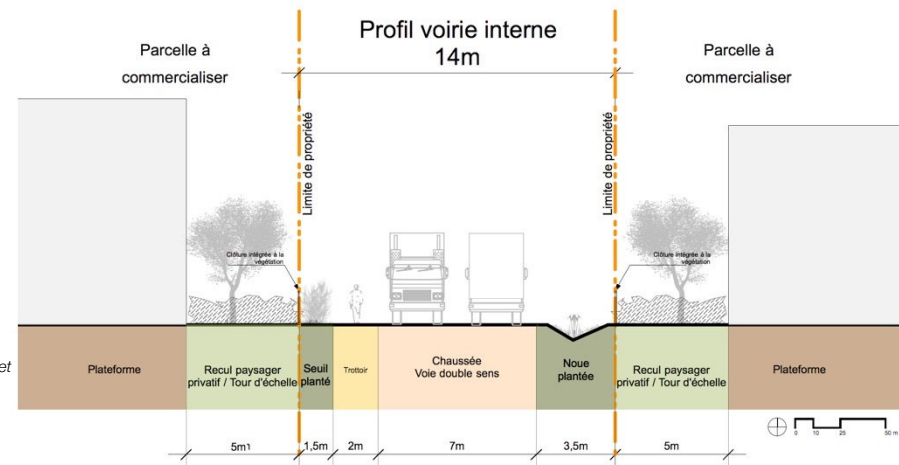
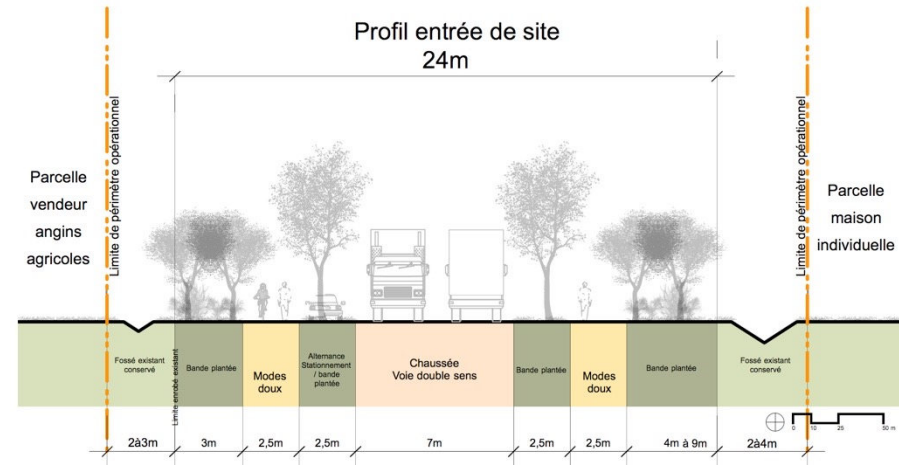


- Aménagement TAG à minima
- Accès existant « logique »
- Continuité éco-paysagère à ménager ou préserver
- Co-visibilité coteau boisé/RD à ménager
- Espace de compensation
- Composition d'un front paysagé maîtrisé
- Bassin de gestion des eaux pluviales
- Parcelle construite hors opération
- Zone « N »
- Espèces protégées

PLAN GUIDE (SCÉNARIO-CADRE)

PLAN-GUIDE : Armature hiérarchisée de desserte

- Intégration des parcelles occupées dans le principe de desserte général du site
- Hiérarchisation affirmée du réseau viaire à créer, en lien avec l'existant
- Intégration systématique des modes doux et maillages continus, confortables et sécurisés
- Gestion des eaux pluviales dans des dispositifs aériens paysagés
- Plantations d'accompagnement multi-stratifiées sur chaque niveau de voie



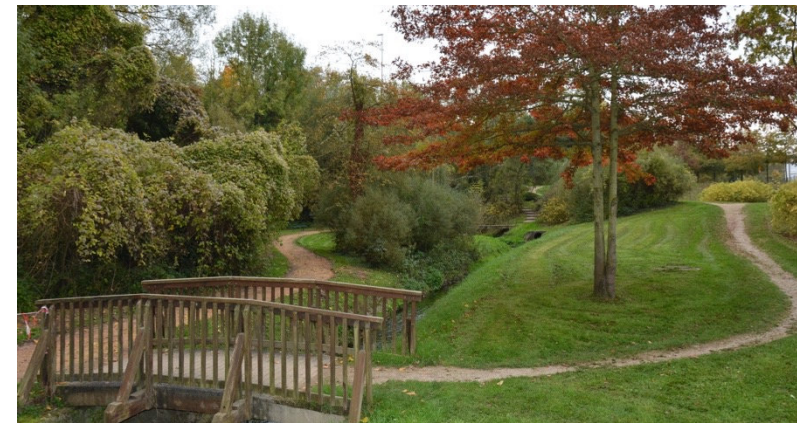
PLAN-GUIDE : Les aménités urbaines et espaces du vivre ensemble



→ **Le RIS** : espace de stationnement public (2 emplacements PL et une dizaine de places VL réparties sur la voie principale) / espace d'attente et d'information (repérage des entreprises)



→ **Les « rives »** : cheminements doux en site propre, inscrits dans des aménagements paysagers et écologiques, en liaison directe avec chemins ruraux existants, les équipements à proximités et l'espace naturel préservé au Sud



PLAN-GUIDE : le végétal comme trame de composition et d'inscription dans la TVB



→ Le végétal accompagne chaque tracé dans un souci de qualité paysagère, que ce soit à l'échelle publique des maillages viaires, mais aussi à l'échelle privée des limites de lots privatifs qui feront l'objet de prescriptions précises et/ou d'un pré-verdissement de manière à assurer la constitution « d'un seul paysage » à l'échelle du futur PAE.

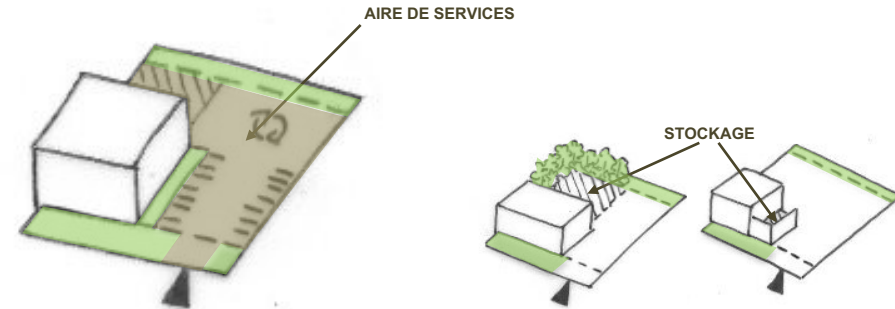
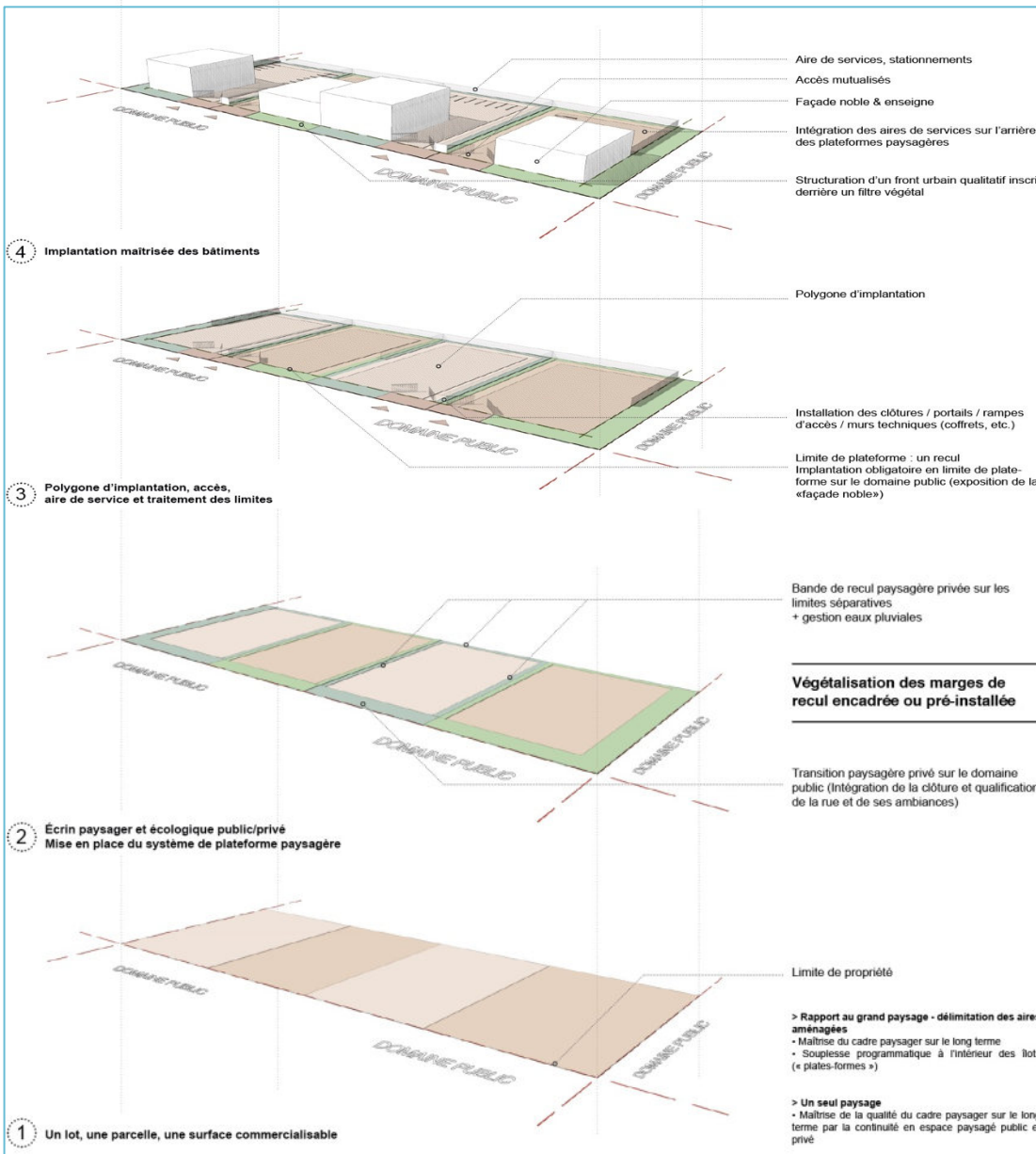
→ De larges bandes paysagères seront implantées en Est/Ouest permettant de préserver des continuités éco-paysagères entre les deux rives du nouveau PAE et créant un rythme bâti/végétal maîtrisé (structuration paysagère) perceptible depuis la RD906 (« chambres vertes »).

→ La palette végétale sera inspirée de la végétation locale tout en variant les formes et les couleurs dans un esprit « champêtre »

- Masses boisées et arbre isolé préservés
- Continuités éco-paysagères à mettre en valeur et à aménager
- Composition d'un front urbain maîtrisé à dominante paysagère
- Noue et bassin paysagés
- Ru existant préservé
- Ru existant busé



PLAN-GUIDE : Le concept de « Plateforme paysagère »



Principe d'aménagement du lot constructible

Exemples de compositions



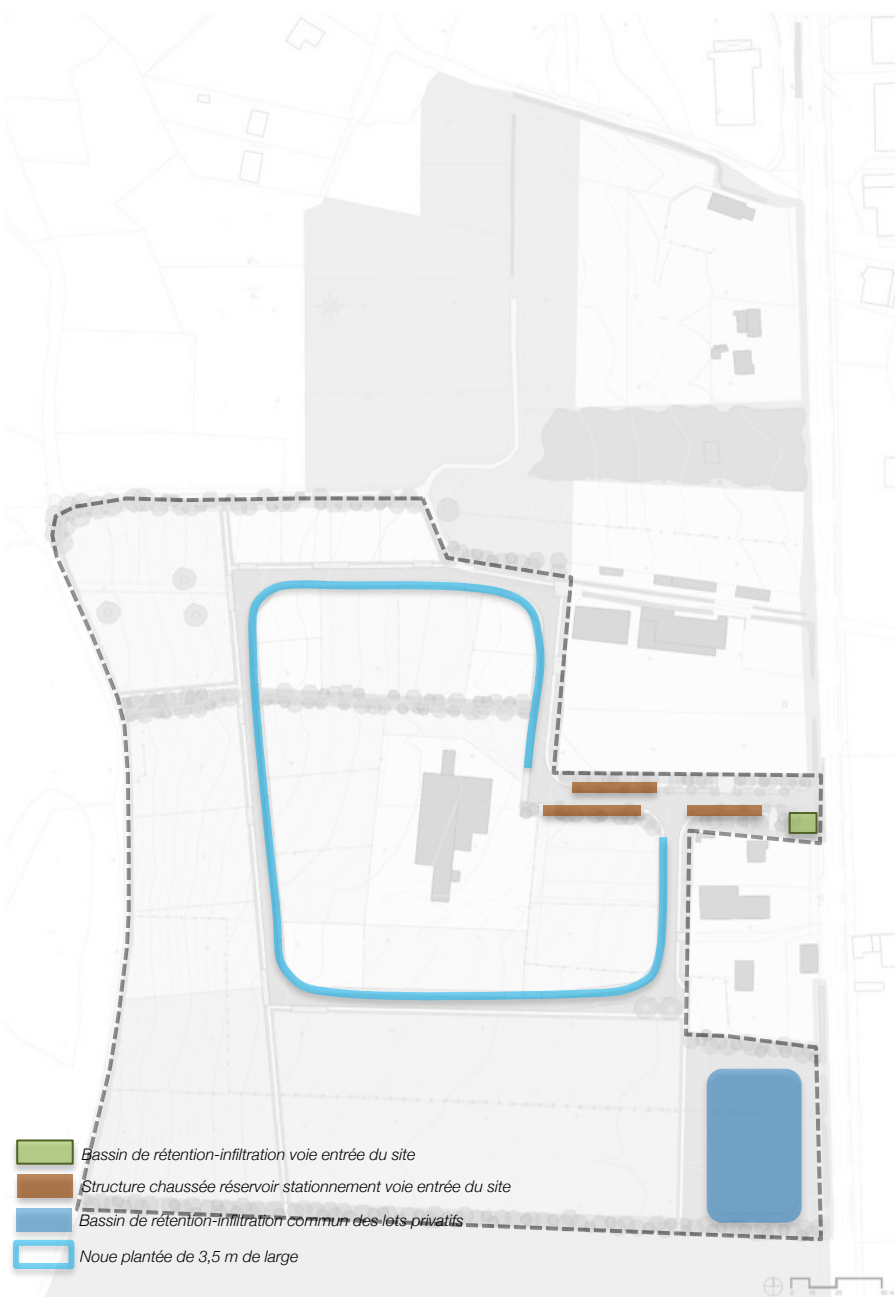
Illustration :

- intégration des « 5^{ème} façades » dans le grand paysage de la plaine agricole ;
- traitement des « façades nobles » ordonnancées sur rue



Un concept simple de « plateforme paysagère », dans les quartiers économiques, pensé de manière pragmatique dans une logique « gagnant-gagnant » (pour les entreprises et pour le territoire), visant à :

- Fabriquer un seul paysage à l'échelle du PAE,
- Garantir un ordonnancement lisible et la formation de fronts urbains maîtrisés,
- Intégrer les aires de service depuis les espaces publics
- Promouvoir la création d'espaces paysagés privés multifonctionnels (permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle par exemple), structurés (non « relictuels ») et favorisant la biodiversité et la formation d'un paysage harmonisé en inter-lots



Principe de gestion des EP :

Les eaux pluviales de ruissellement des espaces publics seront gérées (rétention + infiltration) **par la noue paysagère qui accompagne la voie de desserte** (larg. 3,5m et longueur moyenne 730 ml).

Pour les EP des parcelles privatives, les acquéreurs seront contraints à un système de récupération des eaux de pluie à la parcelle (réutilisation potentielle pour l'arrosage et le nettoyage, voire les sanitaires).

La rétention et l'infiltration **à la parcelle** pourront également être imposées par le règlement de la zone.

La Collectivité souhaitant un projet le plus vertueux possible, la rétention-infiltration des rejets EP privatifs est envisagée via un bassin commun à aménager au point bas du site.

La surverse de ce bassin (zones préférentielles de débordement) au-delà de la pluie de référence reste à définir en fonction des enjeux du milieu naturel.

Prédimensionnement des ouvrages de rétention :

Ouvrages publics de rétention - infiltration prédimensionnés selon la méthode des pluies, avec les hypothèses suivantes :

- Surface totale espaces publics (voie d'entrée au site, voie de desserte interne y compris cheminements modes doux) : **3,1 ha**
- **Coefficient de perméabilité : $1 \cdot 10^{-7}$ m/s**
- Coefficients de Montana de la station de référence de Clermont-Ferrand **pour une pluie 10 ans, avec un débit de fuite de 3 l/s/ha vers le milieu naturel, conformément aux prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne**

→ **Volume total à tamponner pour la voie d'entrée du site = 85 m³**

Un bassin paysager (longueur 11ml, largeur 8,5 ml et 1 m de profondeur, pente 2/1) couplé avec une structure de chaussée réservoir sous les places de stationnement projetées (30% de vide) permettent de gérer intégralement ce volume.





→ **Volume total à tamponner pour la voie interne de desserte du site = 465 m³**

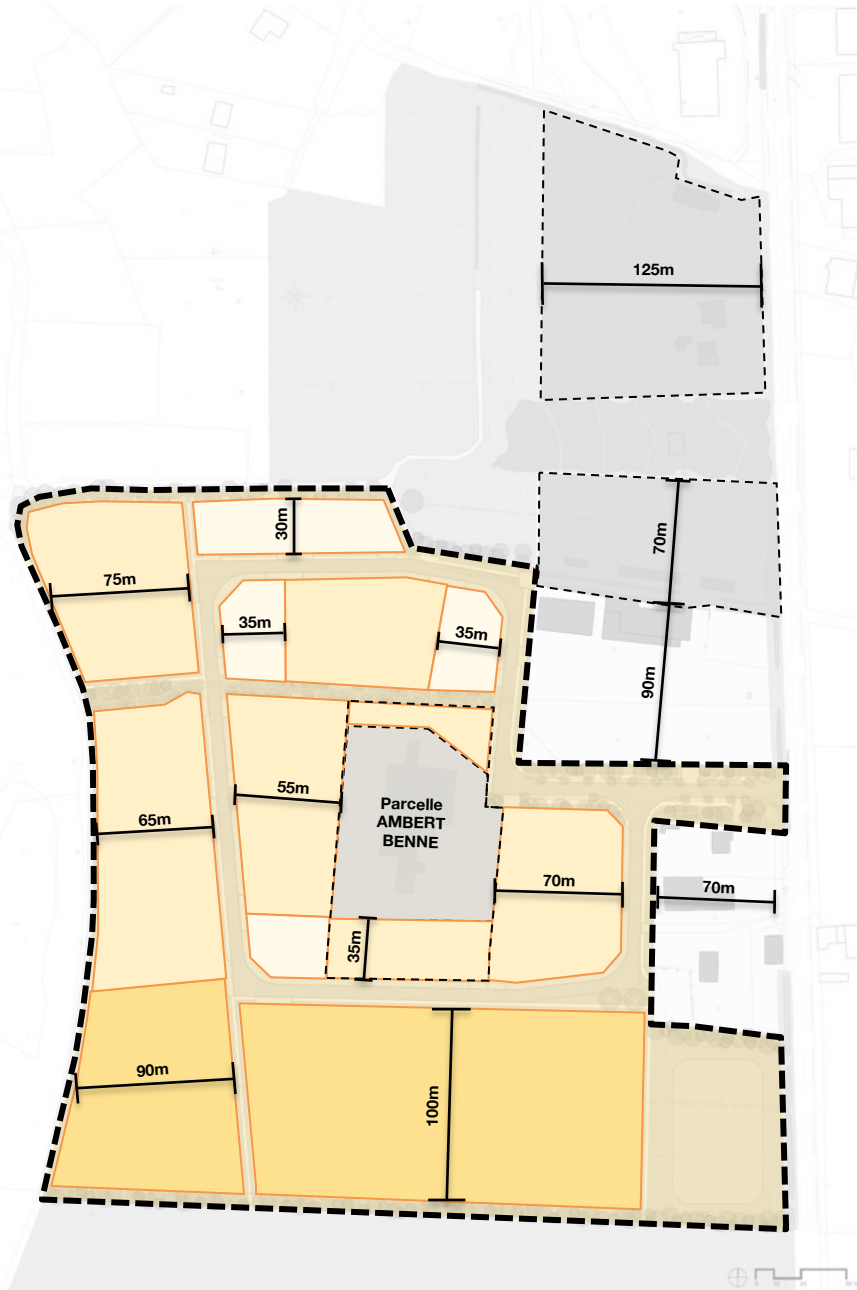
La noue paysagère implantée le long de la voie de desserte permet de gérer intégralement ce volume.


Prédimensionnement du bassin de rétention-infiltration pour les rejets EP privatifs (mêmes hypothèses + 80% surface imperméabilisée et 20% végétalisée) :

→ **Volume total à tamponner à l'échelle des lots privatifs = 2 600 m³**

Un bassin paysager de 70 ml de long avec une largeur de fond de 50 ml et 1 m de profondeur (pente 2/1) permet de gérer ce volume.

-  Bassin de rétention-infiltration voie entrée du site
-  Structure chaussée réservoir stationnement voie entrée du site
-  Bassin de rétention-infiltration commun des lots privatifs
-  Noue plantée de 3,5 m de large

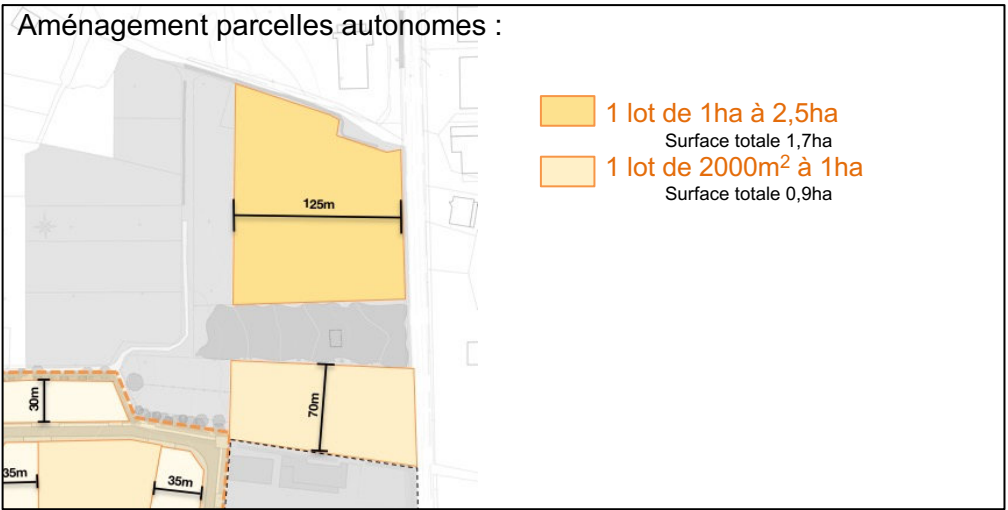


Surface totale  (périmètre opérationnel à court terme) : 11,4 ha

Surface cessible : 8,4 ha (74%)

Surface à aménager : 3 ha (26%)

-  2 à 3 lots de 1ha à 2,5ha
Surface totale 3,4ha / 10% du nombre de lots cessibles
-  9 à 12 lots de 2000m² à 1ha
Surface totale 4,2ha / 55% du nombre de lots cessibles
-  9 à 12 lots < 2000m²
Surface totale 0,8ha / 35% du nombre de lots cessibles
-  Surfaces occupées hors périmètre opérationnel à court terme



LE CONCEPT

- Composer le projet à partir de trames paysagères continues généreuses, multifonctionnelles et lisibles, supports d'aménités écologiques et paysagères, partitionnant des « chambres vertes », qualifiant la séquence d'entrée de ville depuis la RD906 en orientant les vues vers le Val de Dore
- Inscrire les futures constructions dans cet écrin paysager et maîtriser la formation d'un seul paysage harmonisé entre espaces publics et privés
- Maîtriser la qualité des implantations et notamment à l'échelle de la future « façade » sur la RD906



Phase autonome à long terme

Phase opérationnelle à court terme



Parc d'activités - LE HAVRE



Exemple de village d'entreprises



Parc d'activités Bel Air - GAZERAN RAMBOUILLET



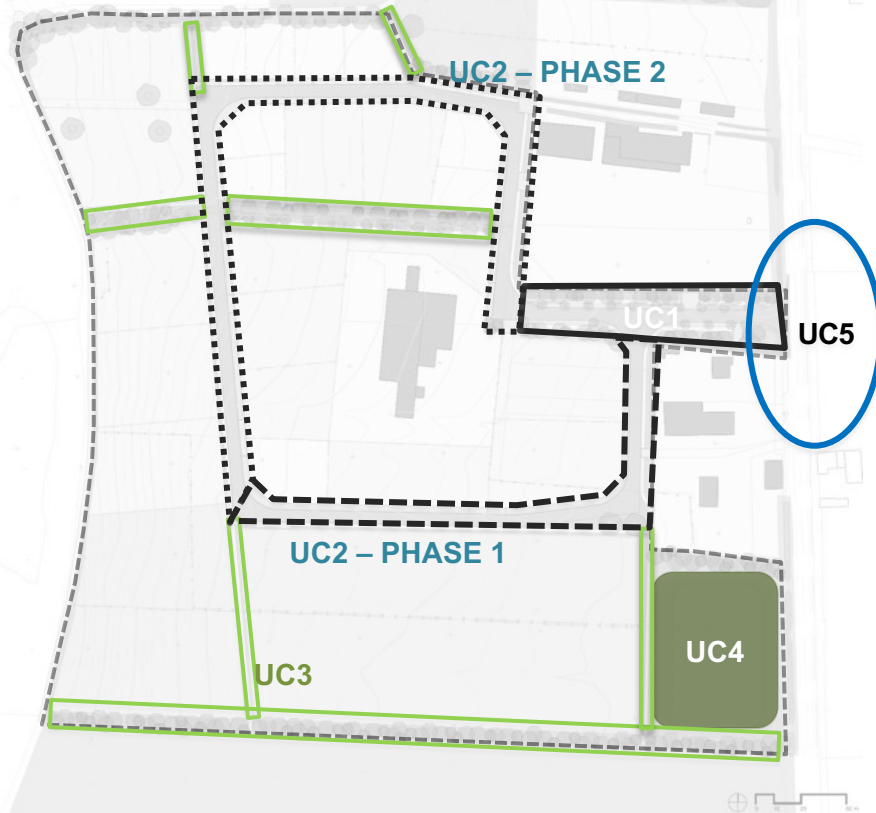
Exemple de Business Park

Total HT : 2 649 000 €

(hors compensation)

Dont 10% aléas : 226 000 € HT

Et 7% MOE : 158 000 € HT



Unité de chiffrage – scénario 3	€ HT (y compris 10% aléas)
UC1 – Voie entrée de site	349 000 € HT
UC2 – Voie interne au site – phase 1 : desserte lot 1	489 000 € HT
UC2 bis – Voie interne au site – phase 2 <i>Dont enfouissement ligne HT</i>	1 181 000 € HT 110 000 € HT
UC3 - Cheminements modes doux et aménagements paysagers (hors profil voirie)	178 000 € HT
UC4 – Bassin paysager gestion des EP privées	146 000 € HT
UC5 - Aménagement du carrefour avec la RD906	148 000 € HT

Hors site : Compensation à 100% des Zones Humides impactées, hors suivi ultérieur (compensation dans le même bassin versant)

7,35 ha à compenser : 550 000 € HT

Estimation sommaire niveau faisabilité (hors terrassement des lots privés), **établie sous réserve** :

- du diagnostic pollution de sols
- des résultats d'étude géotechnique et des essais de perméabilité
- de géodétection des réseaux existant
- des études de raccordements réseaux

PLAN-GUIDE



Total HT : 2 649 000 €

(hors compensation)

Dont 10% aléas : 226 000 € HT

Et 7% MOE : 158 000 € HT

+ Provision compensations
environnementales (100%) = 550 000 € HT

APPROCHE BILANCIELLE

DEPENSES :

- Foncier & frais divers - valeur arrondie
(acquisitions internes au périmètre)
- Etudes
- Travaux & honoraires techniques
(yc compensations environnementales)
- Frais divers / aléas

4 200 000 € HT

630 000 € HT

100 000 € HT

3 200 000 € HT

270 000 € HT

RECETTES :

- Surface cessible :
- Prix de vente moyen :

1 680 000 € HT

84 000 m²

20 € HT/m²

↳ RESTE A FINANCER :

2 520 000 € HT

→ **POINT D'EQUILIBRE DU BILAN :**

50 € HT/m²

→ *Reste à financer si PV moyen à 30 € HT/m² :*

1 700 000 € HT

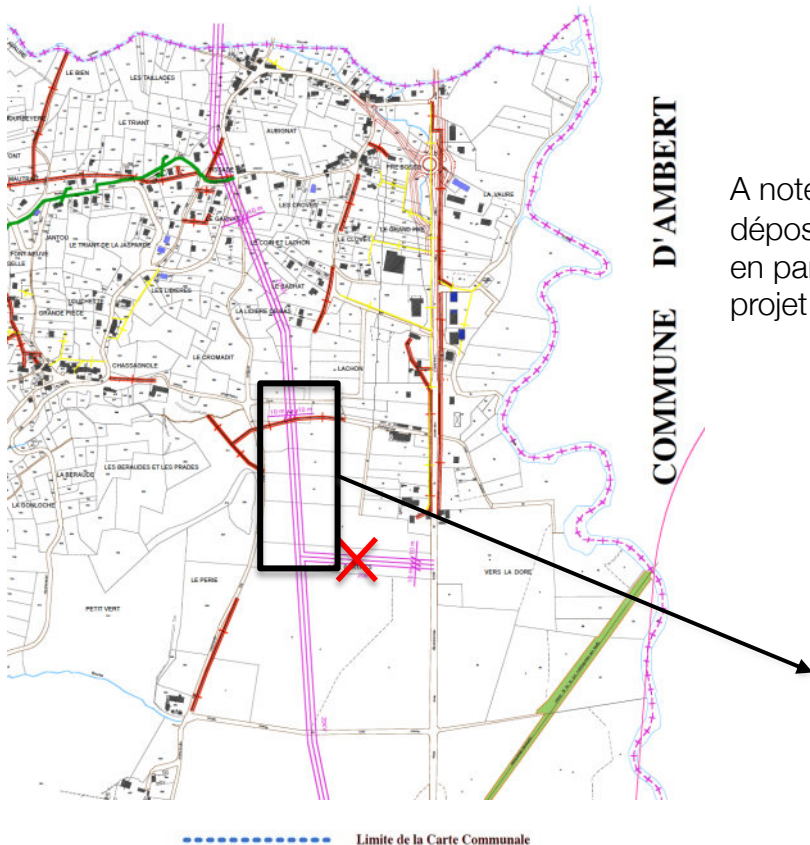


SYNTHÈSE DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

Rappel de la synthèse du diagnostic

Aspect	Description	Enjeux
Servitudes d'Utilité Publique	Projet concerné par une SUP I4 relative aux canalisations électriques	Modéré
SDAGE Loire-Bretagne	Axé sur préservation et la restauration de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, dont ZH (focus sur la gestion des eaux)	Fort
SAGE de la Dore	Axé entre d'autres sur la protection des ZH	Fort
SRADDET Auvergne Rhône-Alpes	Règles axées sur la protection et la restauration de la biodiversité (R35 et 37 pour la préservation de la continuité et des corridors biologiques)	Fort
Situation forestière	Périmètre comprenant environ 1ha de peupleraie, le projet devrait faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement .	Fort
Hydrographie	Projet situé dans la plaine alluviale de la vallée de la Dore, en rive gauche. Sur le secteur d'étude, ruisseau de Macharoux et ruisseau des Escures. Masse d'eau souterraine FRGG143 « Madeleine BV Allier ».	Modéré
Zones Humides	Pas de ZH ni site RAMSAR inventorié, mais présence de milieux potentiellement humides , corroborés par les types d'habitats présents et les investigations pédologiques réalisées.	Fort
Périmètres de protection environnemental	Projet non concerné directement par aucune ZNIEFF, site Natura2000 ou autres, mais compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional Livradois-Forez .	Modéré
Trames verte et bleue	Site compris dans un corridor écologique linéaire.	Fort
Faune et flore	Le périmètre d'étude abrite quelques espèces d'intérêt faunistique et floristique menacées et/ou protégées (protection nationale ou européenne).	Modéré
Risques naturels Inondation	Le périmètre du site est concerné par une « Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles par débordement de cours d'eau (EAIpce) », et donc soumis à un PPRi (en cours).	Fort

Servitude d'utilité publique :



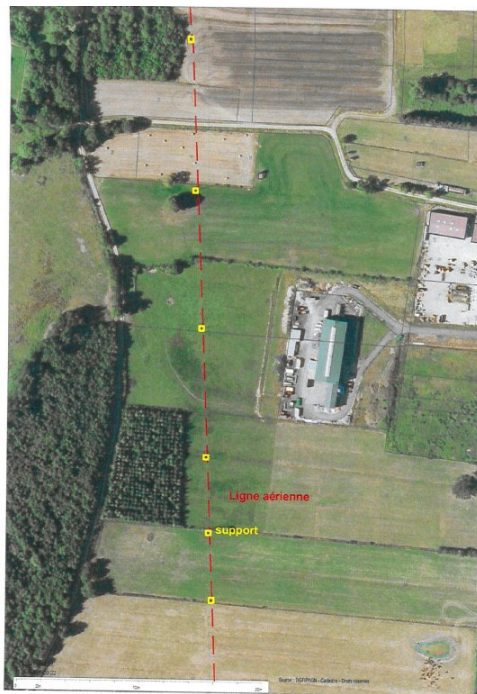
COMMUNE D'AMBERT

----- Limite de la Carte Communale	
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques
	-- d'eau potable -- d'assainissement
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

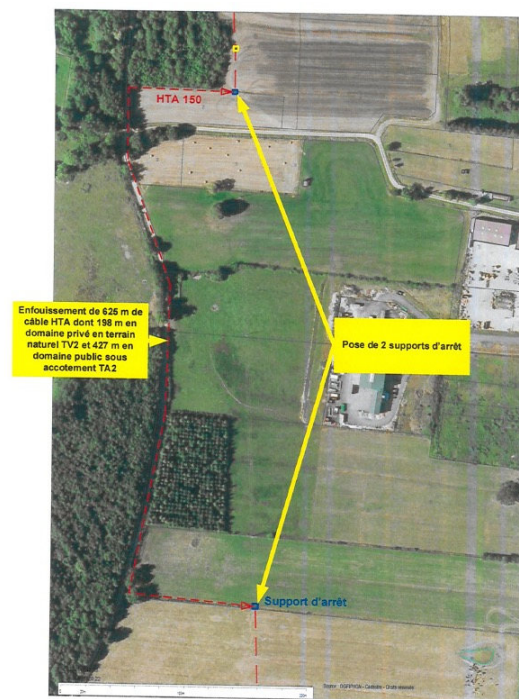
Le site d'étude est concerné par les servitudes suivantes :

- A5 : pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement, le long de la RD906
- I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques, dans son tracé nord/sud (la branche est/ouest n'existe pas).

A noter qu'ENEDIS a réalisé une pré-étude avec un devis, en date d'octobre 2019, pour la dépose du réseau HTA aérien sur 425 ml et l'enfouissement du réseau selon un autre tracé, en partie sur domaine privatif et également sur domaine public, en dehors du périmètre du projet



AVANT TRAVAUX



APRES TRAVAUX

→ Prévoir un échange avec ENEDIS pour confirmer le principe de la dépose et de l'enfouissement du réseau électrique existant et la levée de la servitude sur le linéaire déposé (possiblement reportée selon le nouveau tracé du réseau, hors du périmètre du projet)

Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et avec les plans, schémas et programmes

• **Compatibilité avec la carte communale de la commune :**

La carte communale identifie le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAE des Barthes en Zone d'Aménagement Différé (arrêté préfectoral du 27 février 2006) avec deux zones : **zone Z** (dédiée aux activités de tous types (commerciales, artisanales, industrielles) pour les parcelles situées sur les deux tiers nord du périmètre) **et zone N, naturelle**, permettant la réhabilitation et l'extension mesurée du bâti déjà en place.

→ L'aménagement de la ZAE est conforme à ce zonage.

• **Compatibilité avec le SDAGE LOIRE – BRETAGNE :**

Orientations et dispositions du SDAGE qui sont prises en compte dans la réflexion d'aménagement de la ZAE :

- Inciter la collecte, le traitement et l'infiltration de l'ensemble des eaux susceptibles de présenter une pollution, au sein même des sites.
- Mettre en place des dispositifs qui assurent une gestion des eaux pluviales intégrée à l'urbanisme.
- Mettre en place des mesures de compensation si destruction de zones humides.

→ Une démarche d'intégration environnementale a été menée pour définir les aménagements du secteur de manière à préserver les zones humides les plus intéressantes sur le plan écologique, notamment en termes de biodiversité. Les eaux de ruissellement des espaces publics seront captées par des noues intégrées dans le profil d'aménagement des cheminements. La rétention-infiltration des rejets eaux de pluie des parcelles privatifs est envisagée via un bassin commun qui sera aménagé au point bas du site (débit de fuite adapté, dispositif de traitement avant rejet).

• **Compatibilité avec le SAGE de la DORE :**

Orientations et dispositions du SAGE qui sont prises en compte dans la réflexion d'aménagement de la ZAE :

- Adéquation du projet avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement.
- Réalisation d'un inventaire des zones humides

→ Des échanges avec les concessionnaires sont prévus pour s'assurer de la capacité de raccordement de la ZAE sur les réseaux d'assainissement existants. Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle de l'aire d'étude. Cette démarche a permis de mettre en évidence la présence de nombreux secteurs humides et a conduit à proposer certaines adaptations du projet pour assurer la préservation d'une partie d'entre eux.

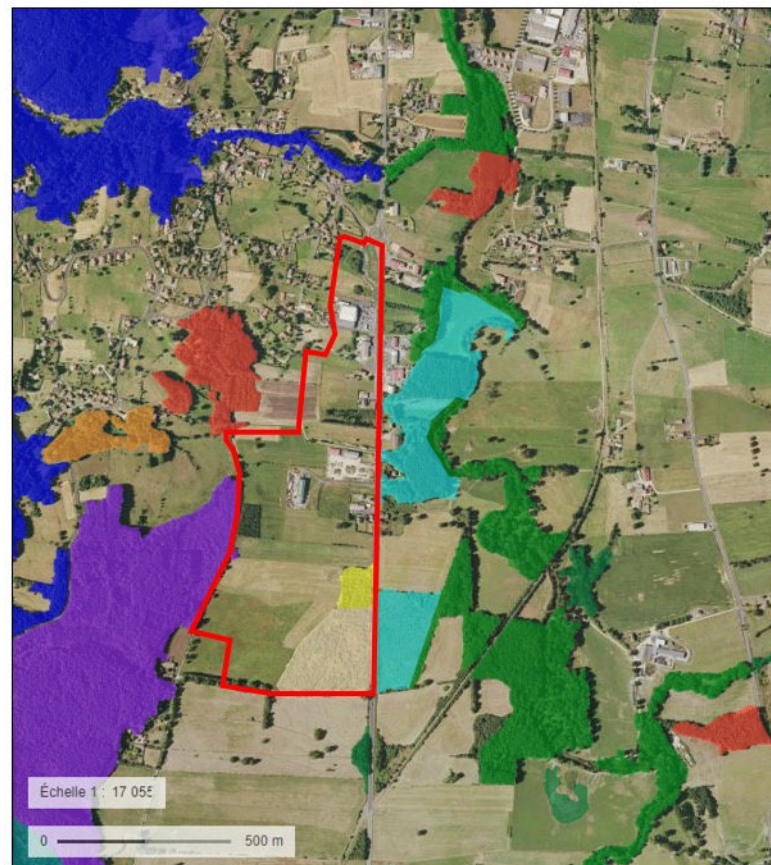
S'agissant d'un projet à vocation économique, un avis de la Commission Locale de l'Eau sera sollicité préalablement à l'accord d'une dérogation éventuelle à la règle de non destruction de zones humides instituée par le règlement du SAGE.

Situation forestière :

Plusieurs parcelles situées à proximité du site projeté sont identifiées comme zones forestières (source: Géoportail).

Le périmètre concernée par le projet comprenant environ 1ha de peupleraie. Cet espace boisé est intégré dans une zone « N », naturelle selon la carte communal et dans le cadre du projet, cette zone est identifiée comme une surface potentielle de compensation et ne sera pas urbanisée dans le cadre du projet.

→ Pas de demande d'autorisation de défrichement (article L.341 3 du code forestier) nécessaire car la zone de peupleraie ne sera pas impactée par les travaux d'aménagement (zone naturelle conservée en l'état).



- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Peupleraie
- Forêt fermée de sapin ou épicéa

Hydrographie :

Le projet prend place dans la plaine alluviale de la vallée de la Dore, en rive gauche du cours d'eau.

Sur le secteur d'étude, en tête de bassin versant, la Dore reçoit les eaux du ruisseau de Macharoux (affluent rive droite) et du ruisseau des Escures (affluent rive gauche).

Le site projeté est implanté au droit de la masse d'eau souterraine FRGG143 « Madeleine BV Allier »

→ Le projet défini n'intercepte pas directement le réseau hydrographique (franchissement, couverture). De plus, les aménagements projetés permettent de préserver au maximum les fossés et rus existants sur le périmètre de la ZAE.



Source: Cartographie DREAL Auvergne Rhône-Alpes

Zones humides :

Le site est en dehors de toute zone humide inventoriée dans la région. Aucune zone humide d'importance internationale (RAMSAR) est identifiée au niveau du territoire. Cependant, le projet est partiellement concerné –coté est- par le risque de présence d'eau dans les sols de façon permanente ou temporaire, selon la cartographie de milieux potentiellement humides de France.

Le phénomène de remontée de nappe pourra être analysé avec la mise en place et le suivi de piézomètres (2 piézomètres mis en place par ERG environnement en mars 2012 mais pas de donnée sur leur suivi).

Les investigations pédologiques réalisées par le BE SAGE Environnement en avril 2012, ont mis en évidence des secteurs humides qui recouvrent une grande partie du site d'étude, à savoir 25,2 ha. De nombreux habitats considérés comme « zones humides » au titre de la végétation (en référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008), ont été relevés sur site :

- les boisements hygrophiles : Peupleraies, Saussaies, Aulnaies ;
- certaines zones en contrebas des prairies permanentes, où l'on retrouve des populations importantes
- d'espèces hygrophiles (e.g. Jonchaies) ;
- et les zones situées aux abords des divers types de point d'eau courante (fossés, drains, ru)

→ Le projet prévoit d'assécher plus de 1 ha de zones humides et la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 20 ha : projet soumis à autorisation environnementale (rubriques 2.1.5.0 et 3.3.1.0 du code de l'environnement)



Source: Etude d'impact SAGE Environnement, 2012

Zones humides – mesures de compensation :

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent **prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.**

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. **La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.**

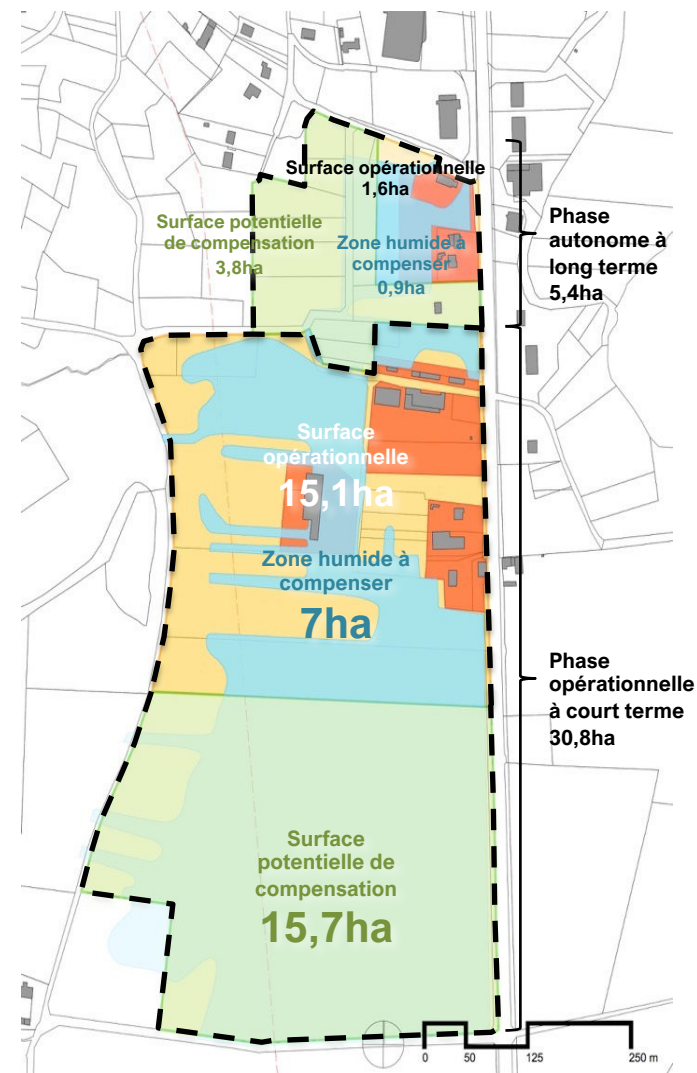
Mesures de compensation identifiées dans l'étude d'impact réalisée par le BE SAGE Environnement en avril 2012 :

- Restauration de la zone humide jugée dégradée, située dans l'angle sud-est du périmètre de la zone d'aménagement différée avec :
 - ✓ Acquisition foncière des terrains inscrits dans l'enveloppe de la zone d'aménagement différée ;
 - ✓ Classement en zone spécifique « ZH » des parcelles concernées.
 - ✓ Restauration proprement dite de la zone humide dégradée par une réorientation judicieuse de certains fossés et drains la bordant afin de restaurer l'hydromorphie des sols et permettre l'évolution de cette zone à fort potentiel écologique vers un milieu humide d'intérêt patrimonial.

→ Cette mesure assure la compensation des zones humides détruites par le projet avec des habitats d'intérêt écologique plus élevé, selon un ratio de 100%.

- Mise en place d'un suivi qui accompagnera la mise en œuvre de restauration : suivi floristique avec proposition de 2 passages annuels, bilan et surveillance du développement d'espèces invasives et suivi faunistiques avec proposition de 3 passages annuels et inventaires.

→ Cette mesure permet de s'assurer de l'efficacité de la restauration des zones humides détruites.



Périmètres de protection environnemental :

- Interface avec des zonages d'inventaires [zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO), espaces naturels sensibles,...], zonages de protection, zones Natura 2000 :

Les terrains d'assiette du projet n'interceptent ni ne jouxtent aucune zone d'inventaire ou zone Natura 2000. De telles zones sont néanmoins présentes dans un rayon de moins de 10 km du site du projet,

→ Le projet n'est concerné directement par aucune zone naturelle remarquable.

- **Autres périmètres de protection :**

Le site est compris dans le périmètre du Parc Naturel Régional Livradois-Forez (FR8000019), créé en 1986. Il s'étend sur trois départements: le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire et la Loire.

→ Extraits de la charte du Parc dont les objectifs seront à prendre en compte dans l'aménagement de la ZAE

— **Axe 2 : Un « territoire de ressources » au bénéfice des habitants .**

- **Objectif stratégique 2.1 :**
Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques par une gestion exemplaire .
- Objectif opérationnel 2.1.1 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau .
- Objectif opérationnel 2.1.2 : Réduire les pollutions et améliorer la qualité de l'eau .
- Objectif opérationnel 2.1.3 : Préserver et restaurer la qualité physique des milieux aquatiques.

— **Axe 3 : Des pratiques plus durables pour une « autre vie ».**

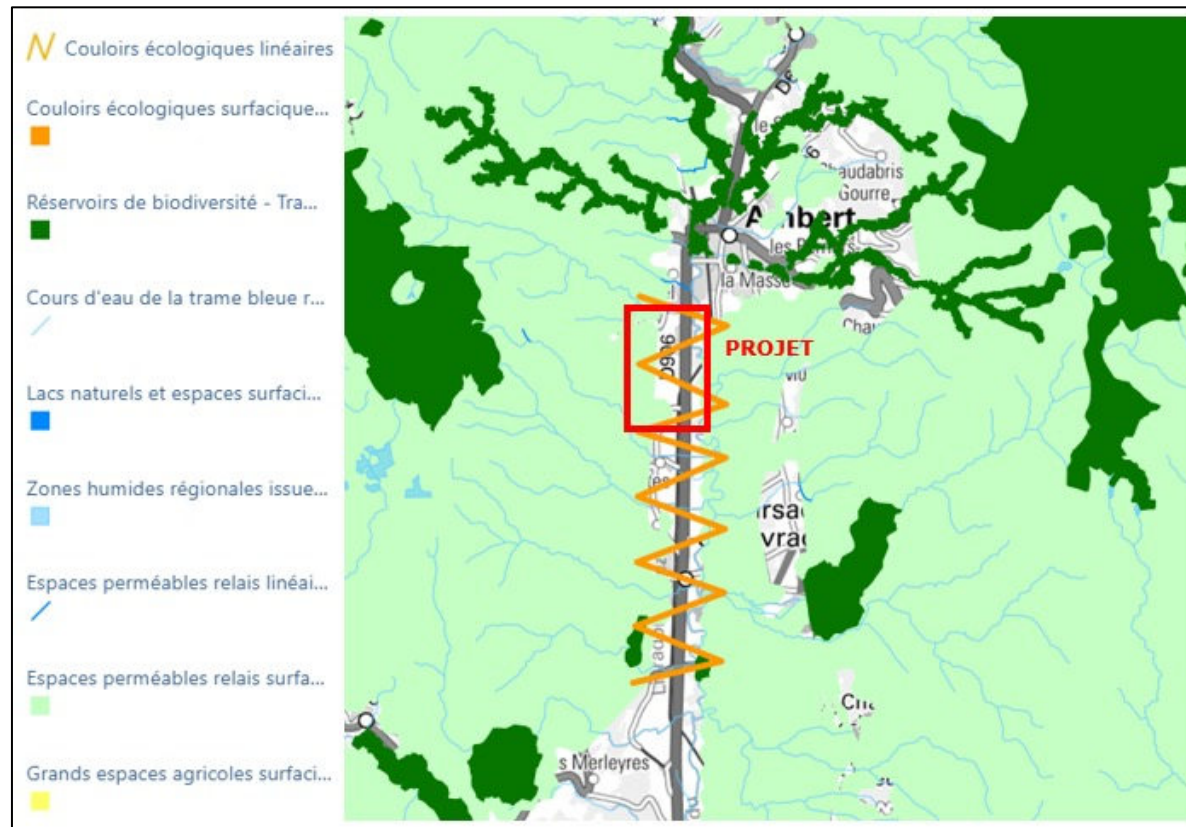
- **Objectif stratégique 3.1 :**
Impliquer les entreprises dans plus de performance environnementale et sociale
- Objectif opérationnel 3.1.1 : Favoriser l'innovation, diffuser les bonnes pratiques et faciliter l'installation d'entreprises responsables.
- Objectif opérationnel 3.1.2 : Accompagner la mutation du secteur du bâtiment vers l'éco-construction.
- **Objectif stratégique 3.2 : Mettre en œuvre un urbanisme frugal en espace et en énergie.**
- Objectif opérationnel 3.2.1 : Doter tout le Livradois-Forez d'outils stratégiques et réglementaires dans les domaines de l'urbanisme et de l'habitat.
- Objectif opérationnel 3.2.2 : Favoriser la qualité et l'exemplarité dans les projets d'aménagement.
- Objectif opérationnel 3.2.3 : Développer l'ingénierie territoriale en créant un atelier d'urbanisme rural.

Trames verte et bleue :

Le site d'implantation du projet est compris dans un corridor écologique linéaire.

En effet le secteur d'étude regroupe plusieurs corridors qui sillonnent le site et permettent d'assurer une continuité écologique à l'intérieur du périmètre de la future ZAE et/ou entre les zones naturelles se développant à l'ouest (coteaux boisés) et à l'est (lit majeur de la Dore) de ce périmètre.

→ Conformément à un des objectifs du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes qui est « Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières », le projet préserve au maximum les fossés et haies arbustives ou arborées existantes et qui ont ce rôle de continuité écologique.



Faune et flore :

Un inventaire faune-flore a été réalisé par SAGE Environnement en 2012 dans le cadre de la réalisation d'une étude d'impact sur le périmètre du projet.

Les prospections ont permis de mettre en évidence :

- La présence de plusieurs habitats naturels intéressants (friches, prairies permanentes, éléments boisés, zones d'eaux courantes et closes) et d'un habitat d'intérêt communautaire (au sens de la directive européenne) ;
- L'absence de flore protégée ;
- La présence de secteurs humides sur une grande partie du périmètre de la ZAE ;
- La présence de plusieurs espèces animales protégées au niveau national et/ou européen : Milan noir, Triton palmé, Grenouilles rousse et verte, Couleuvre d'Esculape.

→ L'inventaire a été réalisé au cours du printemps et de l'été 2012.

Compte tenu de l'ancienneté de cette étude, une mise à jour semble nécessaire.

→ De plus, il reviendra au BE écologue de juger du besoin, en fonction du contexte et des espèces présentes, de réaliser un inventaire sur 4 ou 2 saisons (2 saisons pour l'étude de 2012).

→ Un dossier de dérogation espèces protégées est à envisager.



Source: Etude d'Impact SAGE Environnement, 2012

Risques naturels inondation :

Le périmètre du site d'implantation du projet est concerné par une « Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles par débordement de cours d'eau (EAIPce) ».

L'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation de la Dore amont a été prescrite par arrêté préfectoral du 31 décembre 2003. Le périmètre du site est soumis à ce PPRI, **en cours d'élaboration**.

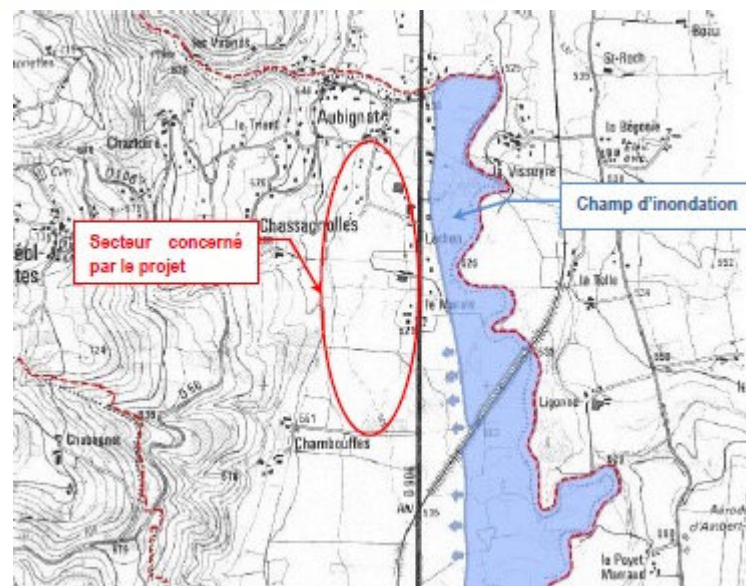
→ Actuellement, l'évaluation de ce risque s'appuie sur une carte d'aléa dressée en 1999 qui présente les limites du champ d'inondation. Sur cette carte, les terrains d'assiette du projet sont en dehors des zones inondables,

→ Il y a une incertitude puisque la zone est actuellement concernée par une « Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles par débordement de cours d'eau (EAIPce) », en contradiction avec la dernière carte d'aléas de 1999.

→ A défaut de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), il conviendrait de se rapprocher de la Police de l'Eau pour l'évaluation de cet enjeu.



Source: Cartographie DREAL Auvergne Rhône-Alpes



Source: Etude d'Impact SAGE Environnement, 2012

Carte d'aléa inondation - 1999

Investigations complémentaires et demandes de raccordement réseaux :

→ Pour les réseaux en classe B et C, investigations complémentaires à prévoir (sondages destructifs ou non, effectués sous la responsabilité du maître d'ouvrage).

→ Définir avec les concessionnaires les démarches à suivre pour assurer la desserte des futures activités (demandes de raccordement et d'étude de dimensionnement afin de s'assurer que les réseaux existants sont effectivement en capacité de desservir l'extension).

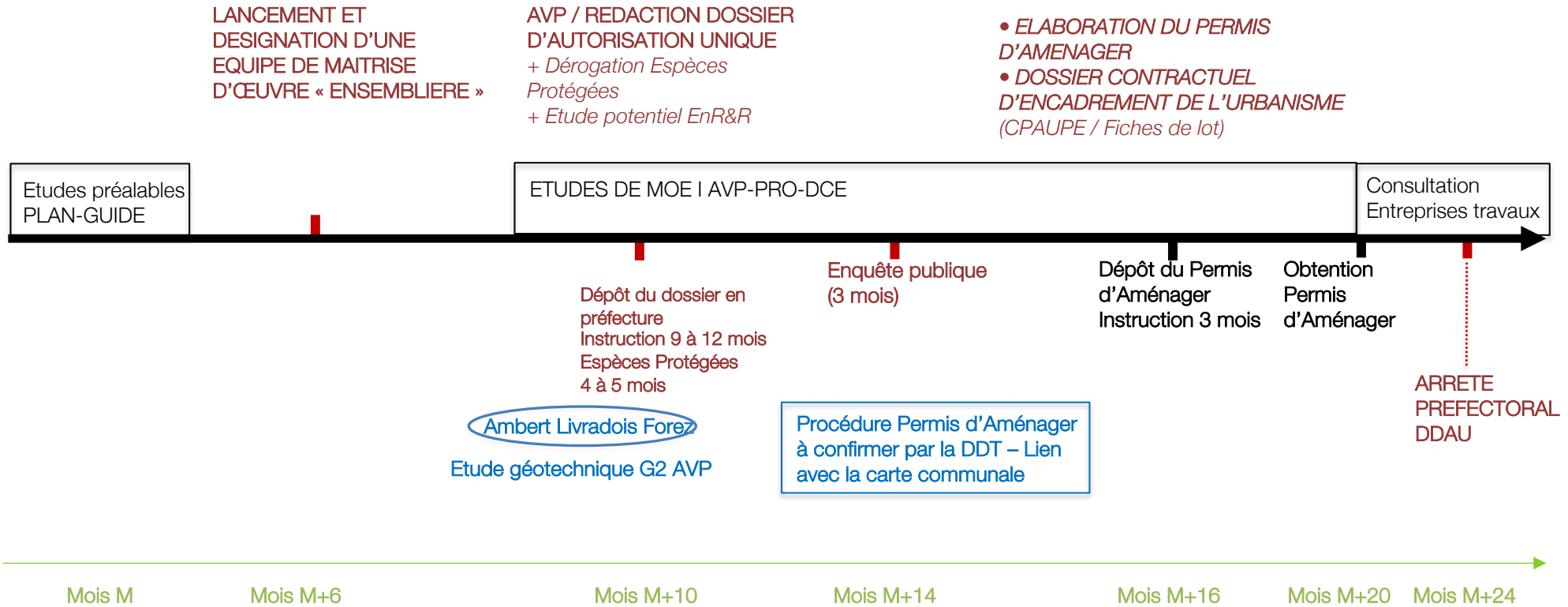
Réseaux concernés	Investigations complémentaires	Demandes de raccordement
Réseaux assainissement	Les plans fournis par la Mairie de Saint Ferréol des Côtes sont vraisemblablement de classe C (classe non précisée dans réponse à la DT et absence de légende sur la carte transmise). → Investigations complémentaires à réaliser	Demande de raccordement auprès de la mairie de Saint Ferréol des Côtes, A noter le point suivant mis en évidence par le MOA : pour les EU, les réseaux existants manquent considérablement de pente (2 curages par an sont visiblement nécessaires)
Réseaux eau potable	Les plans fournis par la Mairie de Saint Ferréol des Côtes sont vraisemblablement de classe C (classe non précisée dans réponse à la DT et absence de légende sur la carte transmise). → Investigations complémentaires à réaliser	Demande de raccordement auprès de la mairie de Saint Ferréol des Côtes Demande du MOA : un maillage AEP fin et dense doit être mis en œuvre pour assurer la future desserte de l'opération
Réseaux télécom	Des réseaux enterrés de l'opérateur Orange (conduites allégées et artères pleine terre) sont présents en accotement de la RD906 et référencés en classes B et C. → Investigations complémentaires à réaliser	Demande de raccordement auprès de l'opérateur Orange
Réseaux électricité	Les plans des réseaux souterrains HTA et BT du secteur sont majoritairement de classe de précision A (en accotement de la RD906) et de classe B pour les antennes de branchement BT aux coffrets. → Investigations complémentaires à réaliser pour les tronçons en classe B le cas échéant	Demandes de raccordement et d'étude de dimensionnement à effectuer auprès d'ENEDIS

ETUDES COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES

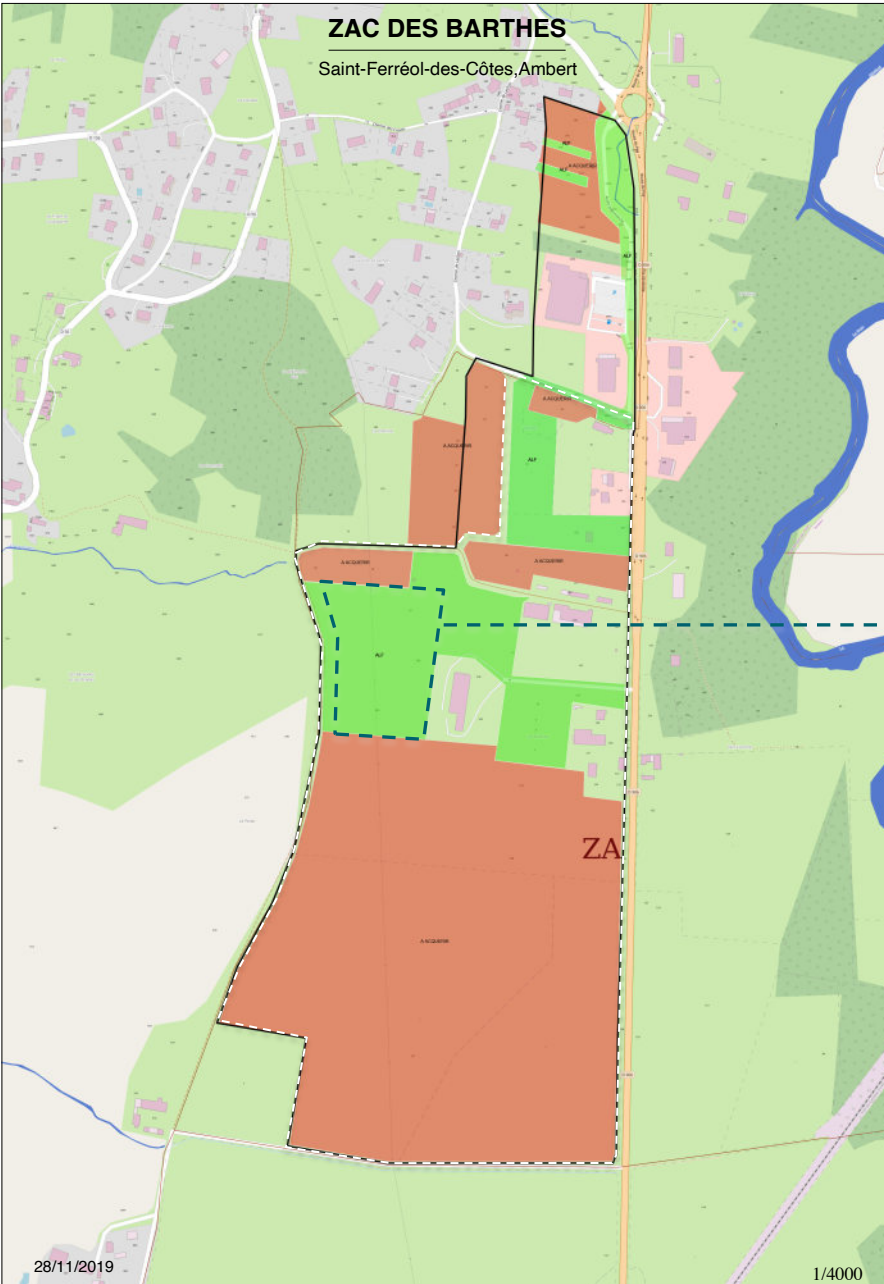
- Inventaires faune/flore 2 ou 4 saisons (mise à jour de l'inventaire réalisé au printemps et en été 2012 par SAGE environnement dans le cadre de la rédaction de l'étude d'impact, jugé trop ancien) ;
- Diagnostic de Zones Humides par relevés pédologiques et critère faune/flore (mise à jour du diagnostic réalisé en 2012 par SAGE environnement dans le cadre de la rédaction de l'étude d'impact, jugé trop ancien) + ratio de compensation de 100% à confirmer ;
- Etude approfondie des zones de compensation potentielles : état dégradé ? Equivalence des fonctionnalités ?
- Etude géotechnique niveau G2-AVP, incluant essais de perméabilité (non réalisés lors de l'étude géotechnique préliminaire G1 menée par ERG environnement en mars 2012 pour cause de la présence d'arrivées d'eau à faible profondeur) ;
- Suivi piézométrique des remontées de nappe (2 piézomètres mis en place par ERG environnement en mars 2012 mais pas de donnée sur leur suivi) ;
- Etude acoustique : mesures sur 24h en façade des sites riverains et mesures à l'intérieur des secteurs étudiés. Les points doivent être répartis afin de prendre en compte l'ensemble du territoire susceptible d'être impacté et les différentes infrastructures routières (mise à jour de la campagne de mesures de bruit réalisée en novembre 2012 par SAGE environnement dans le cadre de l'étude d'impact, jugée trop ancienne) ;
- Analyse de la qualité de l'air (campagne de mesures de la concentration de différents composés polluants) ;
- Etude de potentiel en Energies Renouvelables et de Récupération ;
- Investigations complémentaires réseaux existants.

PROCEDURES REGLEMENTAIRES A ANTICIPER

- **Demandes de raccordement** auprès des concessionnaires réseaux humides et secs, étude de desserte ENEDIS ;
- **Autorisation loi sur l'eau** pour rejets dans les eaux superficielles, bassin versant > 20 ha + zones humides asséchées > 1 ha ;
- **Evaluation environnementale** au titre d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette > 10 ha, ou dont la surface de plancher > 40 000 m² ;
→ Ces dossiers seront rassemblés sous la forme d'une **Autorisation Environnementale unique IOTA**
Etude d'impact à fournir (incluant étude faune/flore 4 saisons), dossier soumis à enquête publique,
→ 10 à 12 mois d'instruction
- **Dossier de dérogation espèces protégées.**



ANNEXES

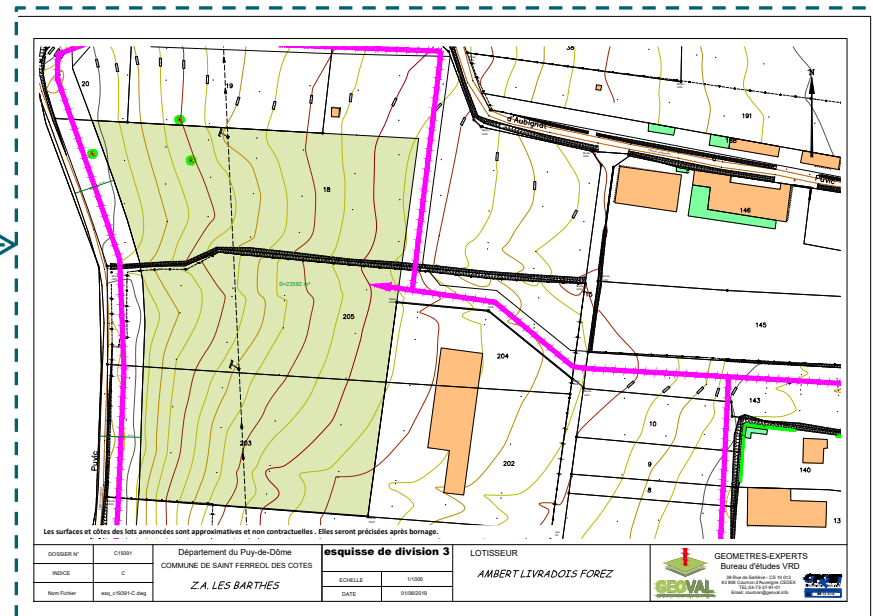


L'ensemble des terrains non construits sont aujourd'hui sous maîtrise publique ou en cour d'acquisition. Les parcelles restantes sont occupées par des activités économiques ou des maisons d'habitations.

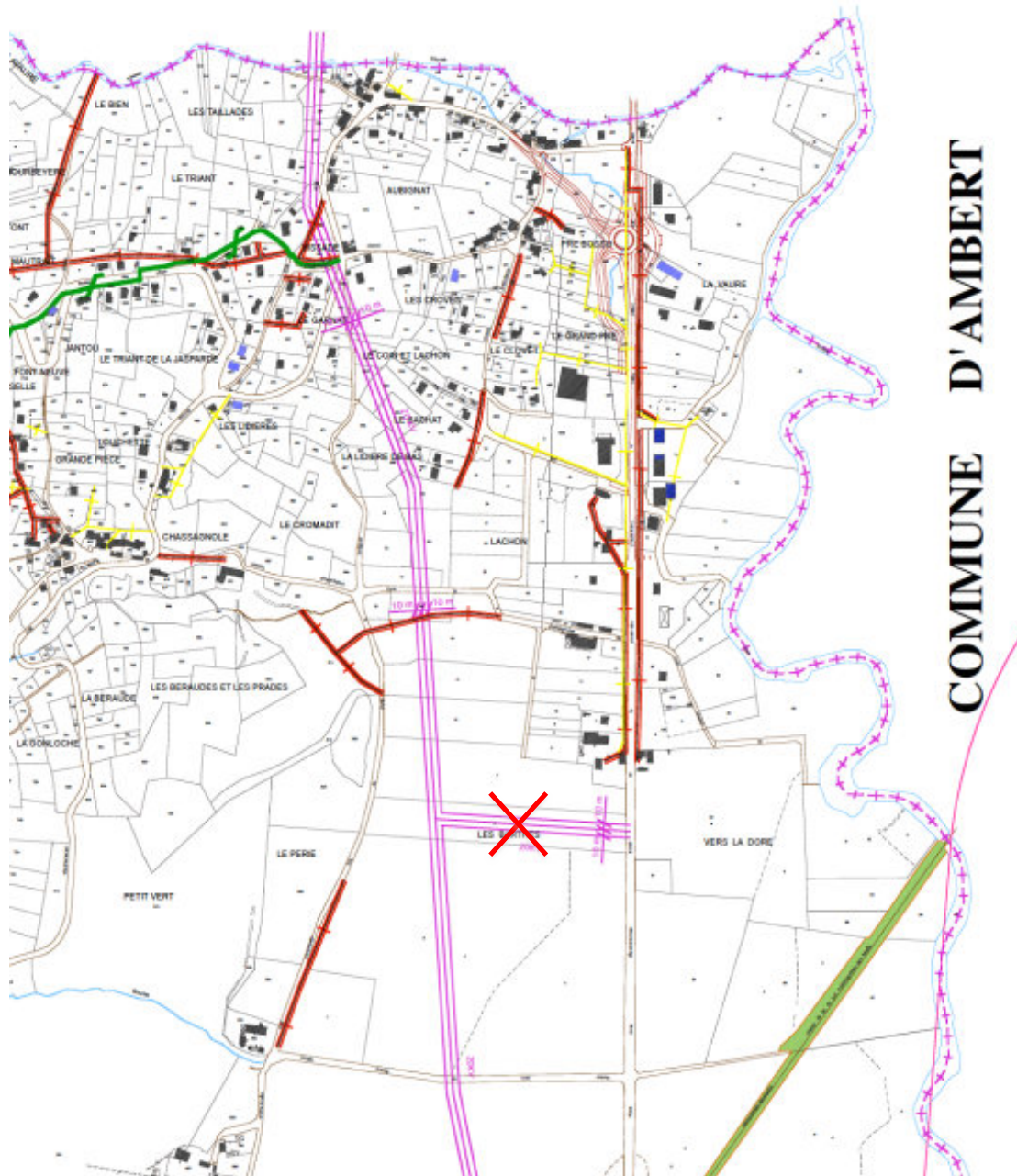
3 demandes d'acquisition de terrain ont été formulé à la communauté de Commune :

- Une extension au Sud de la parcelle de Amberg Benne
- un terrain de 3000m²,
- un terrain de 5000m²

De plus un terrain est aujourd'hui sous compromis pour une surface de 23 582m² à l'Ouest d'Amberg Benne.



- Foncier communal
- Foncier en cours d'acquisition



COMMUNE D'AMBERT

----- Limite de la Carte Communale

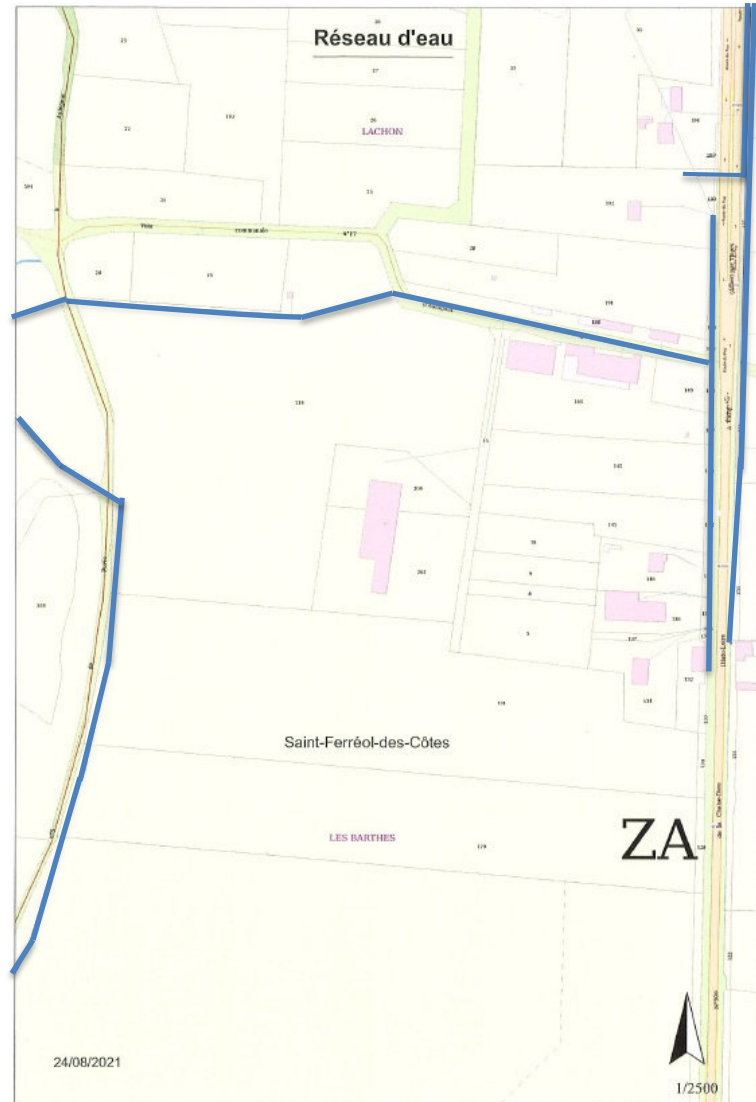
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques -- d'eau potable -- d'assainissement
AC1	Protection des Monuments Historiques classés --(rayon des 500m) - AC1-1
AS1	Servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales --Enprise du périmètre de protection immédiat --Périmètre de protection rapproché --Servitude d'accès
I4	Servitudes relative à l'établissement des canalisations électriques
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer
T5	Servitudes aéronautique de dégagement aérodrome civil ou militaire

Le site d'étude est grevé de plusieurs servitudes :

- A5 : pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement, le long de la RD906
- I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques, dans son tracé Nord/Sud (la branche Est/Ouest n'existe pas).

Enjeux :

Ménager un recul latéral inconstructible minimum de 3m de part et d'autre des lignes électriques aériennes dans le cas de leur maintien en lieu et place



Les plans fournis par la Mairie de Saint Ferréol des Côtes sont **vraisemblablement de classe C** (classe non précisée dans réponse à la DT et absence de légende sur la carte transmise).

Le **réseau d'AEP existant** est implanté **de part et d'autre de la RD906** et longe en partie l'emprise du projet.

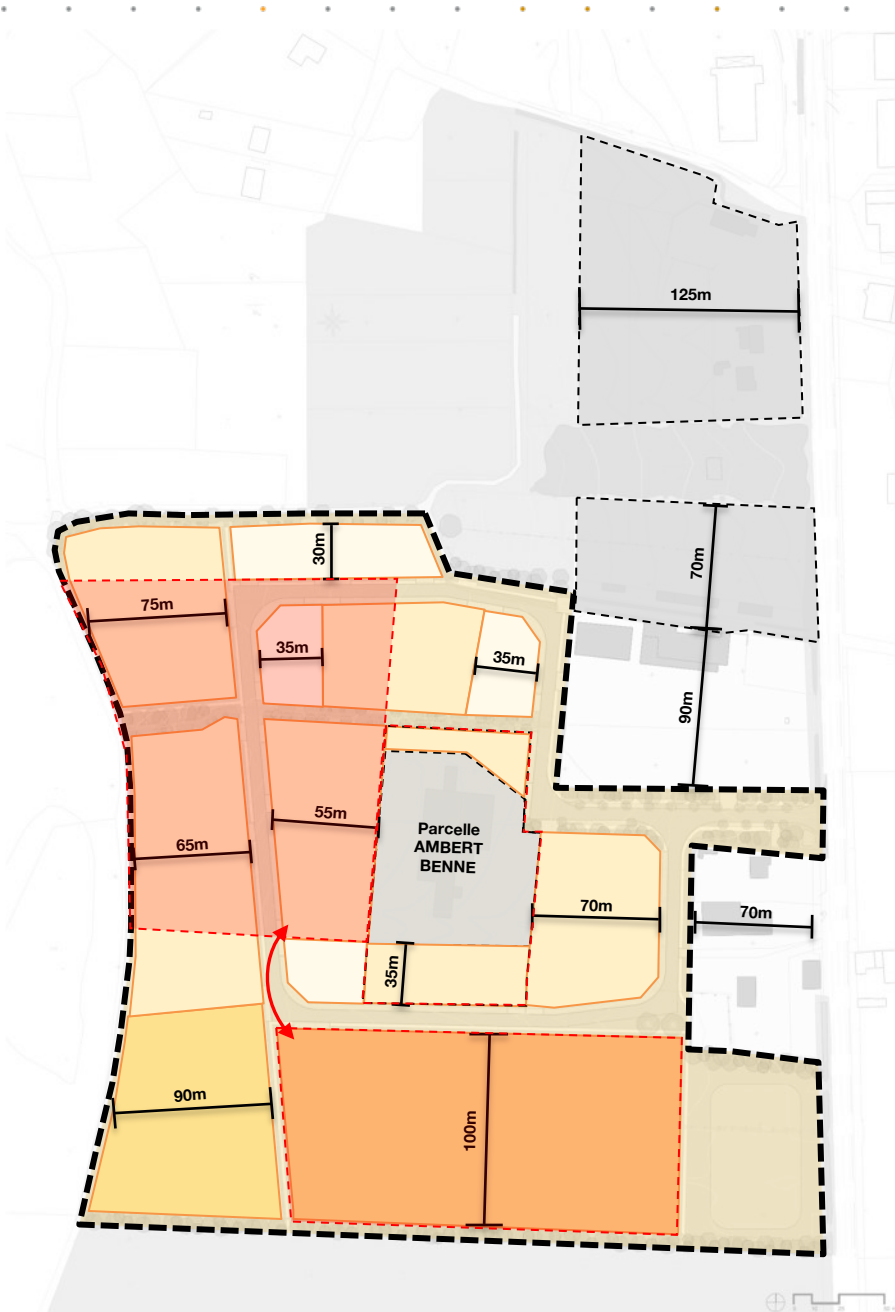
La carte communale la commune de Saint-Ferréol-des-Côtes, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2009, donne des indications relatives au réseau d'eau potable (extrait des annexes sanitaires) :

- **Canalisation en fonte ou en PVC** de faibles diam. 42/50 mm,
- Les futures extensions d'urbanisation devront financer les extensions de réseaux si la commune ne les prends pas à sa charge, soit sous investissement communal, soit sous la forme d'une participation pour voirie et réseaux.

Les annexes sanitaires mentionnent également la présence de **deux bornes incendie sur la RD906**, mais vraisemblablement pas à proximité de l'emprise du projet (implantations à préciser).

Des investigations complémentaires sont à prévoir pour connaître le diamètre, vérifier la position et la profondeur des réseaux existants.

Une fois les scénarios d'aménagement précisés, il faudra s'assurer de la possibilité de se raccorder sur le réseau structurant de la RD906 pour alimenter la zone d'activités en eau potable.



Parcelles AMBERT BENNE :



Surface cadastral propriété AB
8783m²

Surface à céder pour la faisabilité de l'opération d'ensemble
158m²

Surface actuellement utilisée par AB appartement à la commune
1493m²

Surface pour extension de AB au Sud
3062m²

terrain aujourd'hui sous compromis (surface de 23 582m²)

