

- 5 JUL. 2017

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017



Communauté de communes

**Plaine
Limagne**



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

SOMMAIRE GENERAL

1. Notice de Présentation
2. Projet de programme des Equipements Publics
3. Projet de programme global des constructions
4. Modalités prévisionnelles de financement
5. Etude sur le potentiel des énergies renouvelables

- 5 JUL. 2017

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

1. Notice de Présentation

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017

Communauté de communes

**Plaine
Limagne**



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

SOMMAIRE NOTICE DE PRESENTATION

1. Préambule	p.5
2. Rappel de l'état initial du site	p.6
3. Objectifs du projet	p.7
4. Justificatifs du choix du site et du périmètre	p.9
5. Les principes d'aménagement	p.10
6. Volet réglementaire et procédure	p.13

1. Préambule

Le présent document constitue le Dossier de Réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Julliat Est à Aigueperse initiée par la Communauté de Communes Plaine Limagne basée à Aigueperse.

La ZAC de Julliat Est représente une emprise d'environ 11,3 hectares.

Le dossier de création de la ZAC de Julliat Est a été approuvé par le Conseil Communautaire du 7 Avril 2015. L'autorité environnemental a émis un avis favorable au dossier le 20 avril 2015. Une remarque est faite cependant sur la consommation d'espace agricole. Cette remarque a bien été prises en compte en réduisant le périmètre d'origine.

Une concertation préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC a été engagée lors de 2 réunions publiques (23/09/2014 et 14/10/2014) conformément à l'article L 103-2 et L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le bilan de cette concertation à était tiré par délibération du 29 octobre 2014. Les conclusions de ce bilan ont été prises en compte dans l'élaboration du projet.

En plus de la notice de présentation, et au regard de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- L'étude sur le potentiel des énergies renouvelables sur la zone

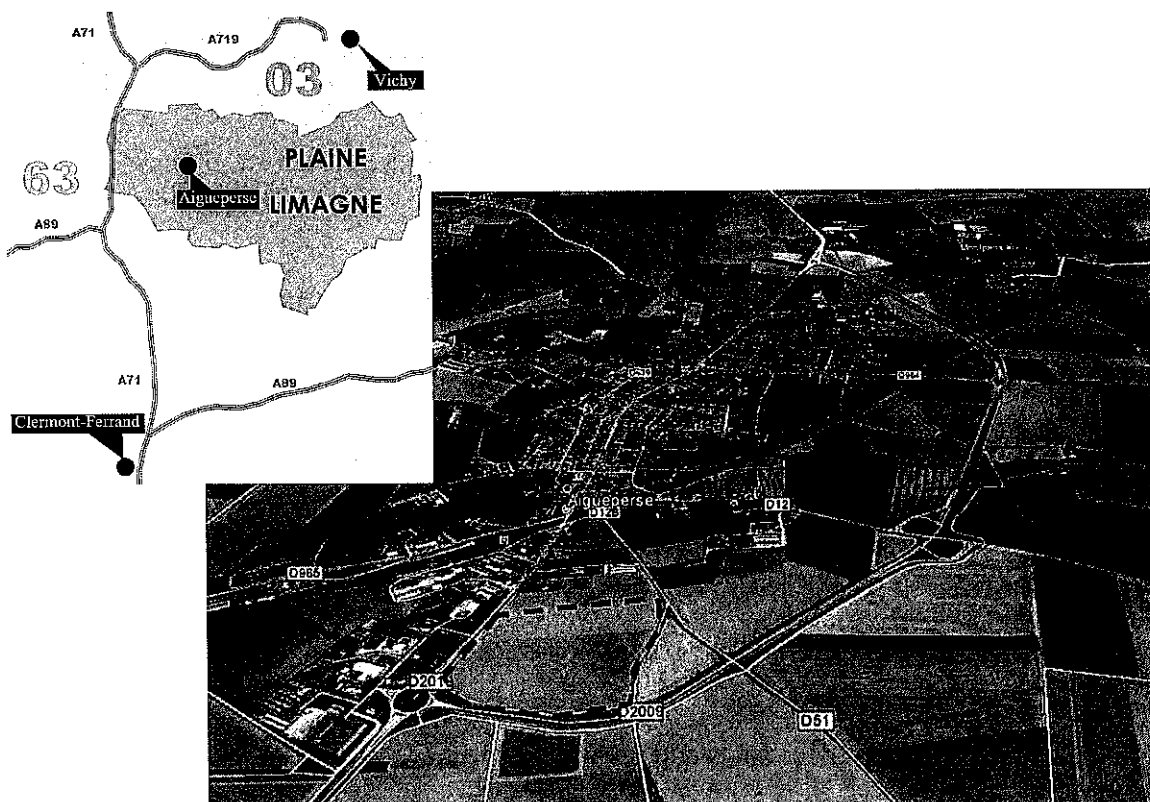
Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2016, la Communauté de Communes Plaine Limagne a désigné la Société d'Equipement de l'Auvergne en qualité de Concessionnaire d'aménagement.

2. Rappel de l'état initial du site

Ce chapitre est traité de façon synthétique car il trouve son développement dans le dossier de création mais aussi dans l'Étude d'Impact.

Situation et accessibilité au site:

La future ZAC de Julliat Est se situe en entrée sud de l'agglomération d'Aigueperse, sur des parcelles disponibles, propriété de la Communauté de Communes.



Les éléments marquants sont les suivants :

- Au nord : une zone mixte marquée par des terrains agricoles de petite taille occupés par du bâti divers ;
- Au sud : la RD 2009, axe structurant du réseau départemental, contournant Aigueperse depuis une vingtaine d'années ;
- À l'est : un chemin de desserte agricole se raccordant sur la RD 51 proche, petite route départementale reliant Aigueperse à Ennezat, desservant plusieurs bourgs (Chazelles, Sardon, les Martres s/Morge) ;
- À l'ouest : la RD 2019, seule voie principale allant vers le centre de l'agglomération (ancien tracé de la route nationale RN9).

Contexte paysager et patrimonial :

La zone d'étude présente un relief peu marqué et caractéristique de la Limagne : plat, parfois quelques ondulations comme celles qui prévalent sur le site. La pente est de sens nord/sud, l'écart maximal point haut / point bas de la zone est de 9 m. L'altitude moyenne est de 360 m NGF. Le point bas se situe en bordure de la déviation (RD 2009), qui sera le point de convergence des eaux de ruissellement.

Le projet se situe au cœur de la plaine de la Limagne. De ce fait, la topographie relativement plane et la vocation agricole de ce secteur, permettent de repérer les reliefs alentours : au sud-ouest, la chaîne des Puys sont nettement repérables, alors qu'au sud-est les monts du Livradois Forez s'aperçoivent seulement par beau temps.

La pente de la future zone, orientée majoritairement vers le sud et le sud-ouest, accentue encore l'effet d'ouverture visuelle sur ce paysage. À l'inverse, compte tenu de la distance, il n'est pas possible de repérer la future opération de façon significative depuis ces reliefs.

À plus petite échelle, on repère également quelques reliefs moins accentués, mais qui impliquent des co-visibilités :

- Au sud, Le Puy de Pérozier dont l'altitude (près de 400m) ne suppose pas de vue plongeante sur la future zone, mais impliquera cependant de traiter de façon qualitative la frange sud.
- À l'ouest, Les Puys (533m) et Puy Saint-Jean (455m) qui forment un coteau orienté vers l'Est, depuis lesquels on aperçoit le site de la future opération. On notera cependant que la zone actuelle de Julliat Ouest forme d'ores et déjà un premier plan, habillé en partie par l'alignement d'arbres de la RD 2019 qui contribuera à masquer une partie du secteur.



Vu depuis le site : En premier plan, l'alignement d'arbres masquant la zone de Julliat Ouest ; en arrière-plan : les puys.

À proximité immédiate du secteur, les routes départementales 2019 (traversant le bourg) et 2009 (contournant le bourg) forment des balcons visuels sur le site. La RD 2009 procure un fort effet « vitrine ».



Vue dominant le terrain depuis la RD 2009.

Depuis la RD 2019, la problématique est d'avantage liée à l'image de l'entrée de ville. Encore une fois l'alignement d'arbres constitue d'ores et déjà un élément fort, et contribue à la qualité paysagère et au cadre de vie de cette entrée sud de la commune. Mais cet axe d'entrée est marqué également par le déséquilibre entre la zone d'activité bâtie de Julliat à l'Ouest, et l'espace agricole actuel, futur emprise de la ZAC de Julliat Est.



L'entrée sud de la commune, vue du rond-point.

Toujours depuis la RD 2019, les vues sur le site sont nettement marquées par une ligne d'horizon composée de la seule végétation haute existante le long du chemin rural traversant la zone. La partie la plus intéressante de cette végétation pourra être conservée et donner un indicateur sur la limitation des hauteurs à prévoir pour les futures constructions.

Les RD 2009 et RD 2019 sont flanquées respectivement d'une bande de 75 m liée à « l'amendement Dupont » (L 111-1-4 du code de l'urbanisme). Cette bande à caractère réglementaire bordant les routes à grande circulation permet de rendre non constructibles les bords de voiries départementales en entrée de ville.

En ce qui concerne la végétation, hormis les cultures très majoritaires, les seuls arbres (frênes et noyers principalement) situés dans le périmètre de l'opération, sont situés en limite Est sur une petite zone arborée autour de la Croix des Rameaux, mais aussi ponctuellement sur le chemin formant cette limite. Compte tenu du maintien de la croix, du peu d'espèces intéressantes sur le site et du caractère bucolique de cette portion de zone, ce secteur très réduit prend alors toute son importance.

Sur la limite sud à l'extérieur de la zone, il existe également des plantations (arbres) et des aménagements paysagers réalisés par le Conseil Départemental sur les talus de la route départementale 2009 et du giratoire. Ces aménagements constituent d'ores et déjà un premier plan qui pourra être renforcé dans le cadre de l'opération.

3. Les objectifs du projet :

La Communauté de Communes Plaine Limagne (CCPL) souhaite offrir un cadre de vie préservé et un dynamisme économique à son territoire. C'est dans ce cadre qu'elle a créée la zone d'activités économiques de Julliat Est, située à Aigueperse (63), dans un secteur qui s'inscrit en continuité de l'activité existante.

Le projet d'aménagement du site de Julliat Est répond à plusieurs objectifs :

- **Objectif 1 : permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes sur le territoire de la CCPL.**
- **Objectif 2 : renforcer l'attractivité du territoire.**
- **Objectif 3 : concevoir, réaliser selon la charte régionale de développement durable des zones d'activités.**

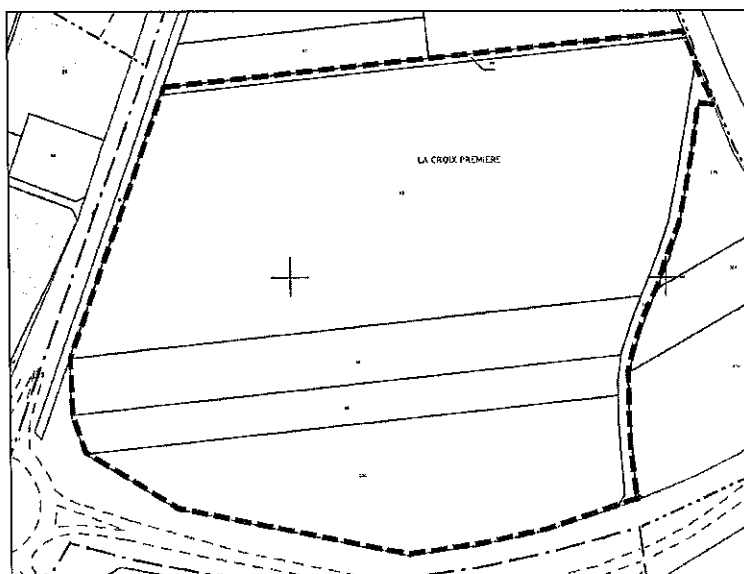
4. Justificatifs du choix du site et du périmètre :

Suite à une étude d'opportunité et de faisabilité réalisée en 2010/2011, la Communauté de Communes a décidé de créer une nouvelle zone d'activités économiques en vis-à-vis de la zone de Julliat créée en 1990.

Cette nouvelle ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale, avis émis le 20 avril 2015.

Ce secteur étant classé en zone agricole A, le PLU doit faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet visant à modifier la destination des sols afin de permettre l'implantation d'activités économiques. La commune d'Aigueperse ne faisant pas partie d'un SCoT et étant située à moins de 15km d'une agglomération couverte par un SCoT, elle est soumise aux dispositions de l'article L 122-2.

Le périmètre de la ZAC résulte des études pré opérationnelles et des phases de concertation mise en oeuvre tout au long des études. Il présente une superficie de 11,3 ha.

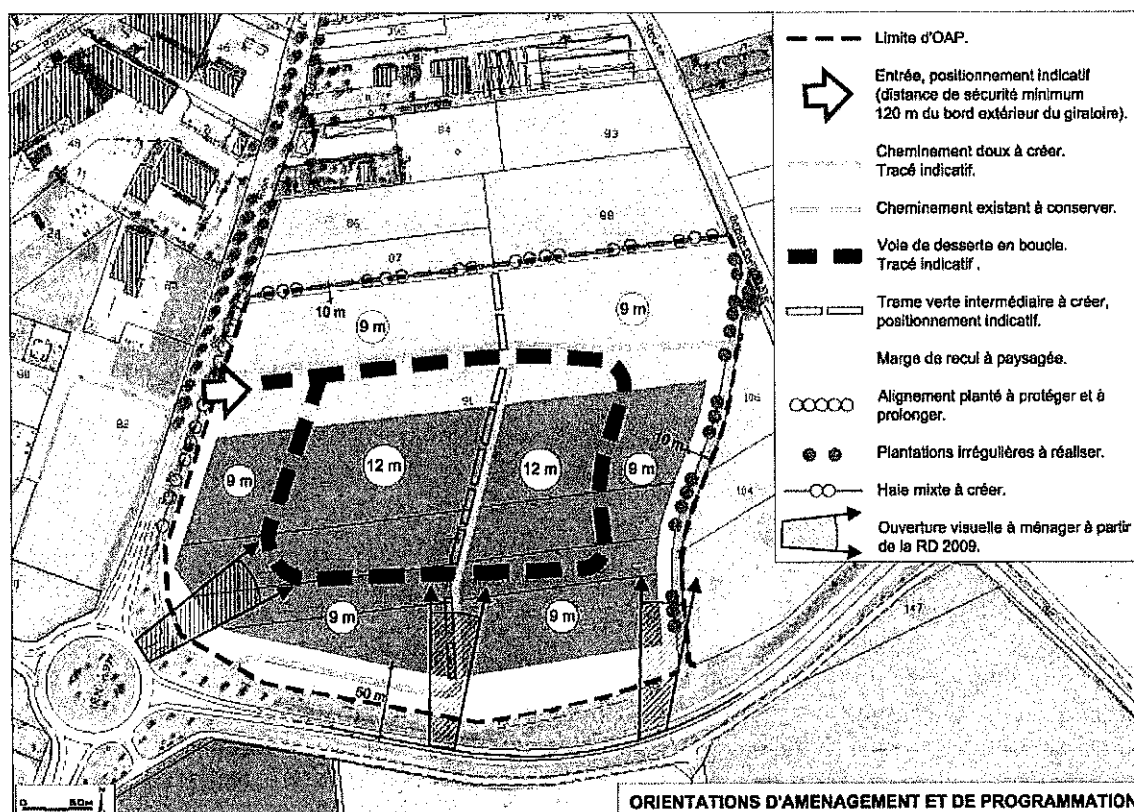


Plan du périmètre de la ZAC.

5. Les principes d'aménagement :

5.1. Conception urbaine:

Le projet est conforme aux orientations d'aménagement défini lors de la déclaration de projet :



Source – Déclaration de projet – PLU Aigueperse – OAP (Sycomore pour la CCNL)

5.2. Circulations et déplacements :

La ZAC est desservie depuis la RD 2019.

L'entrée de la zone est clairement identifiée depuis la RD 2019, où l'aménagement d'un tourne-à-gauche est prévu (en concertation avec le CD 63), il fera l'objet d'un arrêté de voirie déposé par la mairie.

La voie interne permet de réaliser un bouclage routier desservant la zone. Une zone de stationnement longitudinale est prévue le long de la voirie d'entrée Nord avec 7 à 8 places PL.

Il n'existe pas à proprement parler de hiérarchisation des voies, toutes les voies présentent le même statut de trafic.

Toutefois, on distingue 2 types de voies suivant leur fonction paysagères :

- Voie d'entrée et de stationnement PL avec une forte connotation paysagère afin de marquer la zone.
- Voie de desserte de bouclage avec une trame paysagère d'accompagnement.

L'objectif en termes de liaisons piétonnes, est de lier les différents secteurs de la zone aux réseaux piétons existants de la route de Riom à l'ouest ou encore à la croix des Rameaux à l'Est.

5.3. Conception paysagère, biodiversité et plantations:

Plusieurs objectifs à atteindre :

↳ Marquer l'entrée de la ZAC

- Quelques tilleuls d'alignement le long de la RD2019 doivent être supprimés afin de créer l'entrée de la ZAC. Des nouveaux tilleuls seront replantés pour éviter la sensation de coupure tout en marquant l'entrée de la ZAC.
- Le ré-enherbement des abords de la voie se fera selon un mélange prairial favorisant la biodiversité
- À gauche de l'entrée, une haie arbustive basse plantée souligne l'axe.

↳ Souligner La récupération des eaux pluviales

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales et la gestion par noues et bassin. Ces ouvrages seront accompagnés de plantation :

- Les hauts de talus sont ponctués d'arbre en forme libre et de cordons d'arbustes qui viennent rythmés le cheminement de façon répétitive,
- Un semis spécifique adaptés aux zones humides recouvrira l'ensemble.
- Les fonds de bassin et noue seront plantés des vivaces et graminée.

↳ Affirmer le caractère champêtre

- Les chemins piétons seront plantés d'arbres fruitiers pour rappeler le passé agricole : noyers, pommiers, néfliers, cerisiers permettant de créer un milieu adapté pour le maintien d'une faune (oiseaux, insectes...)
- Un semis prairiale composé d'une trentaine d'espèces dont plus de la moitié de vivaces permettra d'améliorer la biodiversité locale.

Les différentes essences seront de variétés locales bien adaptées au sol et au climat de la région.

5.4. Gestion des eaux :

La gestion des eaux pluviales est conforme à l'arrêté de déclaration du 21/07/2015.

Les eaux pluviales de la voirie sont collectées par des noues de largeur en tête égale à 3 m.

Les noues auront une fonction de transfert (assimilables à un fossé) ou de stockage (assimilables à un bassin).

Un bassin sera aménagé au point bas de la ZAC pour stocker les eaux pluviales avant rejet et permettre de respecter le débit de fuite imposé par le SDAGE Loire Bretagne (**débit de fuite en période décennale, pour les surfaces supérieures à 7 ha : 3 L/s/ha**)

Un des points forts de l'aménagement est de concilier l'exigence technique et l'approche paysagère, Mise en place d'un réseau de fossés, noues et bassin qui achemine, ralentit et stocke l'eau avant rejet.

6. Volet réglementaire et procédure:

La ZAC et le PLU :

La commune d'Aigueperse est dotée d'un PLU approuvé le 13 juillet 2007.

La commune d'Aigueperse a lancé une déclaration de projet pour permettre la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC. Cette déclaration de projet a été validée par délibération, du Conseil Municipal de la ville d'Aigueperse, du 22 septembre 2016. Cette déclaration de projet intègre aussi une étude Amendement Dupont permettant de réduire les distances des zones non constructibles :

- Bande de 10 m le long depuis l'axe de la RD 2019
- Bande de 50 m depuis l'axe de la RD2009.

Aujourd'hui, le périmètre de la ZAC est classé en AUIZ3.

Il n'existe pas de périmètre de protection sur le secteur.

Le projet de ZAC est conforme à la déclaration de Projet et respecte l'Amendement Dupont.

7. Archéologie:

Un diagnostic archéologique préventive a été réalisé sous l'emprise de la ZAC, le rapport a mis en évidence la sensibilité du site, 2 zones font l'objet de prescriptions.

L'aménagement de la ZAC est contraint par l'arrêté n°2017-551 du 19 mai 2017 établi par la DRAC.

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

2. Programme des Équipements Publics

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017

Communauté de communes

**Plaine
Limagne**



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

SOMMAIRE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Les Voiries **p.15**

2. Les réseaux **p.17**

L'aménagement de la ZAC de Julliat Est nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composés principalement de voiries et espaces publics décrits ci-après.

Ce programme comprend deux types d'équipements publics en fonction de leur localisation par rapport au périmètre de ZAC (dans ou limitrophes) :

- Les équipements publics d'infrastructure de la ZAC, internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier. (Réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.)
- Les équipements publics d'infrastructure de la ZAC, limitrophes au projet et répondant « en raccord » aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier. Il s'agit du "tourne à gauche" sur la RD 2019.

1. Les voiries :

1.1 Conception général / Constitution des chaussées:

Deux types de voies sont programmés :

- Voie d'entrée principale depuis la RD2019
- Voie de bouclage

Les voies et stationnement PL seront constituées d'une structure de chaussée lourde pour PL (couche de forme+ couche de fondation + couche de base), et d'un revêtement circulaire en enrobé.

Les trottoirs seront revêtus en bicouche colorés.

Les caractéristiques du tracé en plan prennent en compte les contraintes induites par la circulation des camions de collecte des déchets et des services de secours.

La réglementation PMR a pu être prise en compte sur La totalité de la ZAC.

1.2. Principe de la voie d'entrée principale depuis la RD 2019 :

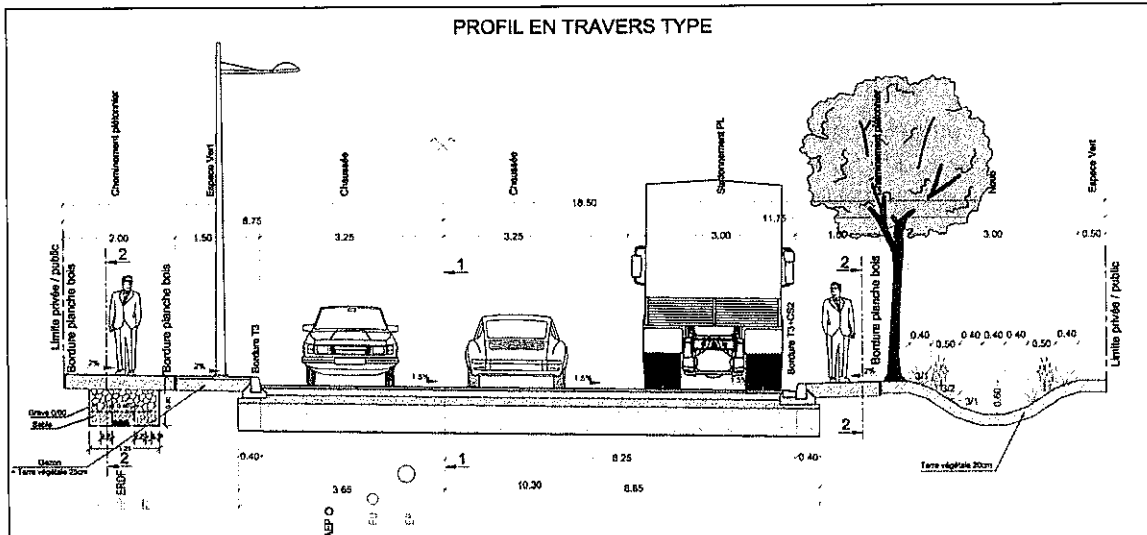
Cette voie assure depuis la RD2019, l'accès à la ZAC depuis un tourne à gauche.

Cette voie qui constitue l'entrée de la zone doit présenter une image forte et une qualité paysagère importante. Cette voie a également pour objectif d'informer les chauffeurs (point RIS) et de stocker plusieurs PL en attente de livraison

Elle permet également la desserte des lots au Nord.

Son emprise indicative est de 18m50 environ qui pourra être composée :

- d'un trottoir (cheminement piéton) de 2 m
- d'une bande verte de 1,5 m environ, plantée d'arbres
- de la voirie circulaire à double sens de 6,5 m
- de stationnements PL longitudinaux de 3 m
- d'un trottoir (cheminement piéton) de 1,5 m
- d'une bande végétalisée de 4m intégrant la noue paysagère

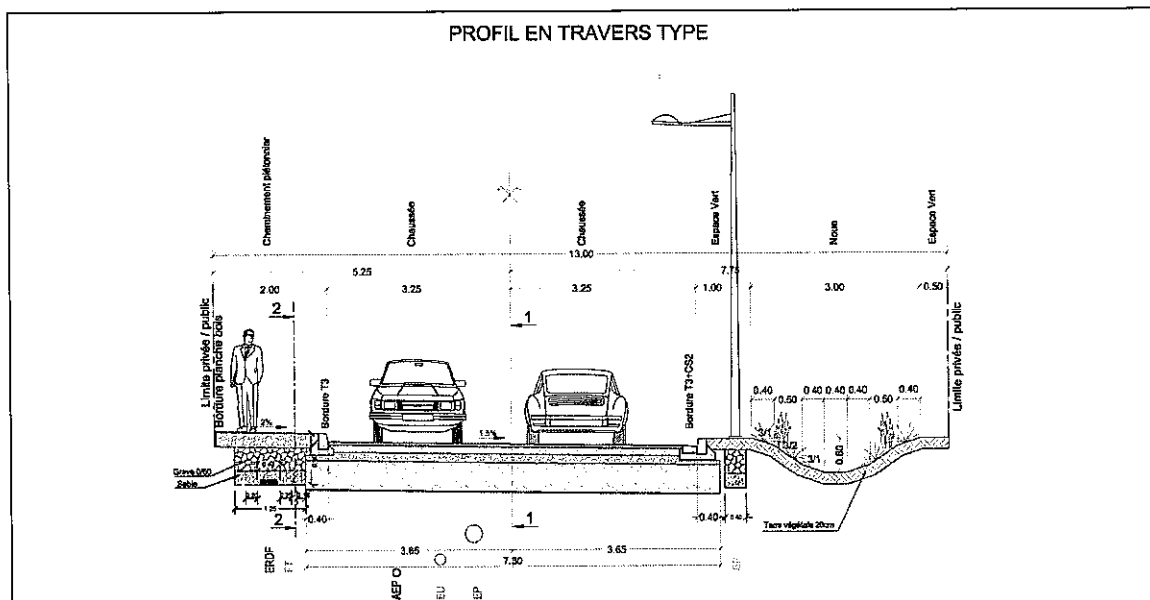


Profil type voie principal.

1.3. Principe de la voie de bouclage :

Cette voie assure le bouclage de la ZAC et permet de desservir le reste des lots. Elle doit présenter également une image forte et une qualité paysagère importante. Son emprise indicative est de 13m environ qui pourra être composée :

- d'un trottoir (cheminement piéton) de 2 m
- d'une voirie circulaire à double sens de 6,5 m
- d'une bande végétalisée de 4,5 m intégrant la noue paysagère



Profil type voie de bouclage.

1.3. Principe d'aménagement d'un tourne-à-gauche sur la RD 2019 :

Cet aménagement, hors du périmètre de la ZAC, mais limitrophe, est rendu nécessaire pour un accès en toute sécurité depuis la RD2019. Cette route étant une route départementale, la conception est réalisée sous validation du Conseil Départemental 63.

2. Les réseaux

2.1. Eaux pluviales:

Le principe retenu est une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC.

- Lots privés : aucun stockage n'est imposé aux acquéreurs et la collecte (toitures, parkings et voiries internes) s'effectue directement dans des canalisations sous chaussée, allant du diamètre 315 mm au diamètre 600 mm ; certain lot situé au sud-ouest à proximité du giratoire, la collecte s'effectue par un fossé simple pour les acheminer directement vers le bassin principal ;
- Espaces publics : la collecte des EP de voiries s'effectue par des noues de transfert ; ces noues présentent une section hydraulique identique de 1 m² (équivalent d'un diamètre circulaire compris entre 1 et 1,20 m). Les noues sont tapissées de terre végétale (20 cm) et enherbées.
- Les eaux sont tamponnées avant rejet dans un bassin principal de 3 800 m³ et la noue centrale d'un volume supplémentaire de 400 m³.

2.2. Eau potable

Un réseau AEP sera distribuer à l'intérieur de la ZAC pour la distribution et l'alimentation des lots. Réseau à dimensionner suivant les conseils de l'exploitant.

Une défense incendie sera également assurée suivant les recommandations du SDIS.

2.3. Eaux usées

Le réseau EU de la ZAC est constitué par des canalisations Ø200 PVC SN8 et des regards de visites en PEHD

Une station de relèvement de 170 eq/h sera implantée au point bas de la ZAC pour un rejet des effluents vers le réseaux EU existant.

2.4. Réseaux secs

L'ensemble des réseaux courants sera créé :

- Electricité Haute Tension HTA et Basse Tension BT,
- Éclairage public,
- Gaz,
- Télécommunication.

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

3. Programme Global des Constructions

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017




Communauté de communes

**Plaine
Limagne**

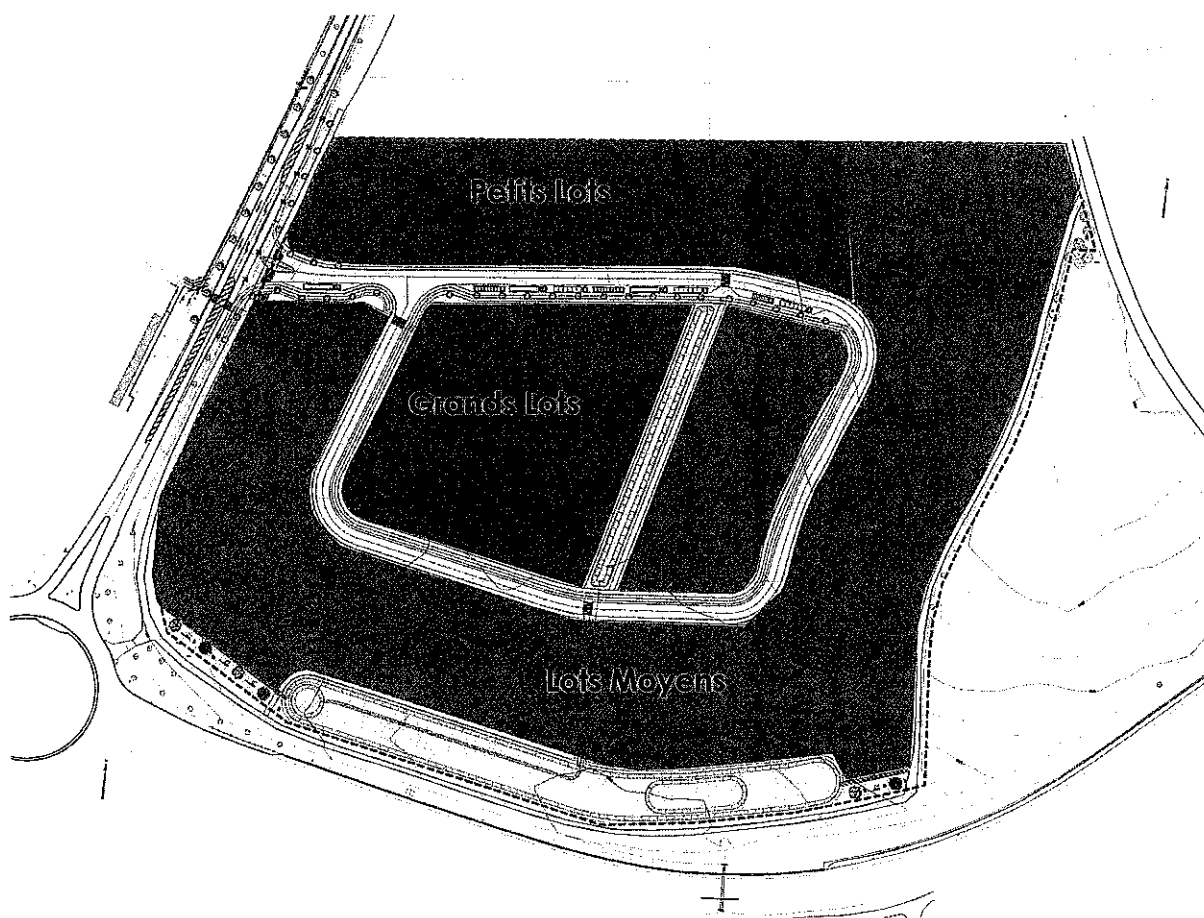


SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

Le projet de ZAC de Julliat Est doit proposer une offre foncière diversifiée de terrains pour répondre à tout type de demande, cette offre se doit d'être orientée pour répondre aux objectifs du PLU :

- Petits Lots de 1 500 à 3 500 m² 
- Lots de tailles moyennes allant de 3500 à 5000 m² 
- Grands lots supérieurs à 5 000 m² 

Une vingtaine de lots sont envisagés sur la ZAC représentant une offre foncière d'environ 88 000m²



Le programme prévisionnel des constructions sur la ZAC de 50 000 m² de surface de plancher

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

4. Modalité Prévisionnelles de Financement

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017

Communauté de communes

**Plaine
Limagne**



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne

SOMMAIRE MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

1. Bilan prévisionnel	p.22
2. Échéancier financier	p.23

1. Bilan prévisionnel

ZAC de JULLIAT EST à Aigueperse (63)
Communauté de Communes Nord Limagne

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

DEPENSES		RECETTES	
Libellés	en K€	Libellés	en K€
ACQUISITIONS FONCIERES	351	SUBVENTIONS/PARTICIPATIONS	1 960
ETUDES/TRAVAUX/AMENAGEUR	2 782	CESSIONS	1 535
FRAIS FINANCIERS	38		
FRAIS DIVERS ET IMPOTS	104		
ALEAS ET IMPREVUS	220		
TOTAL DEPENSES	3 495	TOTAL RECETTES	3 495

1. Échéancier prévisionnel

Responsable Projet -	2017				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL BILAN					
	1er Trim.	2ème Trim.	3ème Trim.	4ème Trim.																	
A NOUVEAU																					
ACQUISITIONS FONCIERES																					
ETUDES/TRAVAUX/AMENAGEUR																					
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT SIMULE																					
FRAIS DIVERS, ET IMPOTS																					
ALEAS ET IMPREVUS																					
TOTAL DEPENSES HT	10	59	7	749	825	436	427	6	38	906	38	40	85	39	453	32	81	29	363	3 495	
SUBVENTIONS/PARTICIPATIONS																					
CESSIONS Taxables TVA sur Marges (Taux Normal)																					
TOTAL RECETTES HT	300	300	300	600	600	50	480	150	580	160	160	130	36	77	182	56	88	88	88	155	3 495

ZAC de JULLIAT EST

Projet de ZAC à vocation économique
à AIGUEPERSE

5. Étude sur le Potentiel en Énergies Renouvelables

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2017

Communauté de communes

**Plaine
Limagne**



SEAU
Société d'Équipement
de l'Auvergne