

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHATAIGNERAIE CANTALIENNE

ZONE D'ACTIVITE DE LAFEUILLADE EN VEZIE

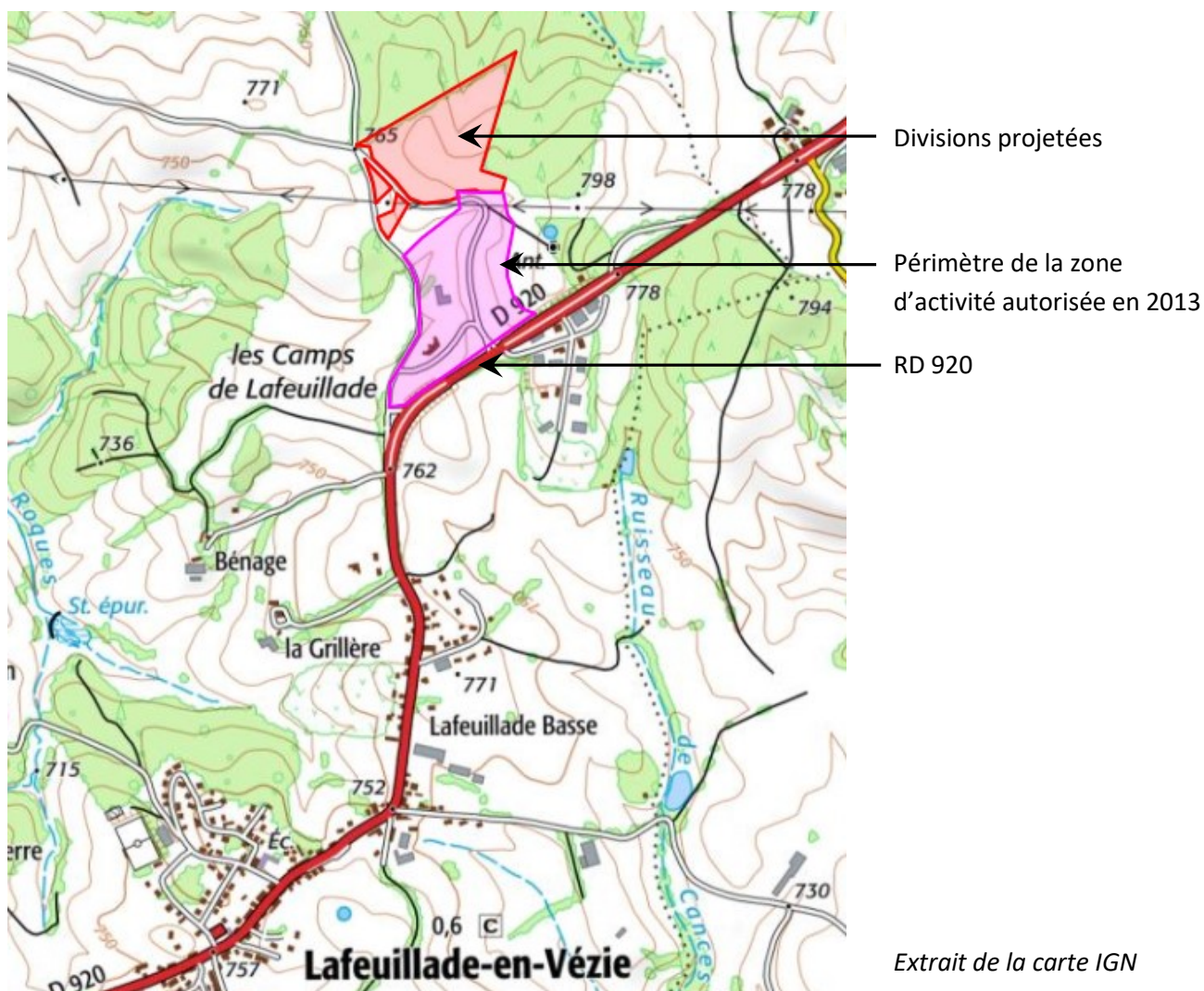
ANNEXES OBLIGATOIRES N° 4 ET 6 A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS et PIECES EXPLICATIVES COMPLEMENTAIRES

1 –SITUATION

Les terrains objet de la demande sont situés sur la commune de LAFEUILLADE EN VEZIE, dans la continuité de la partie urbanisée de la zone d'activité de Lafeuillade créée en 2013 et actuellement en cours de finalisation de construction.

La voirie, les réseaux et les équipements nécessaires à la construction ont été créés sur l'emprise dans la première phase des travaux.

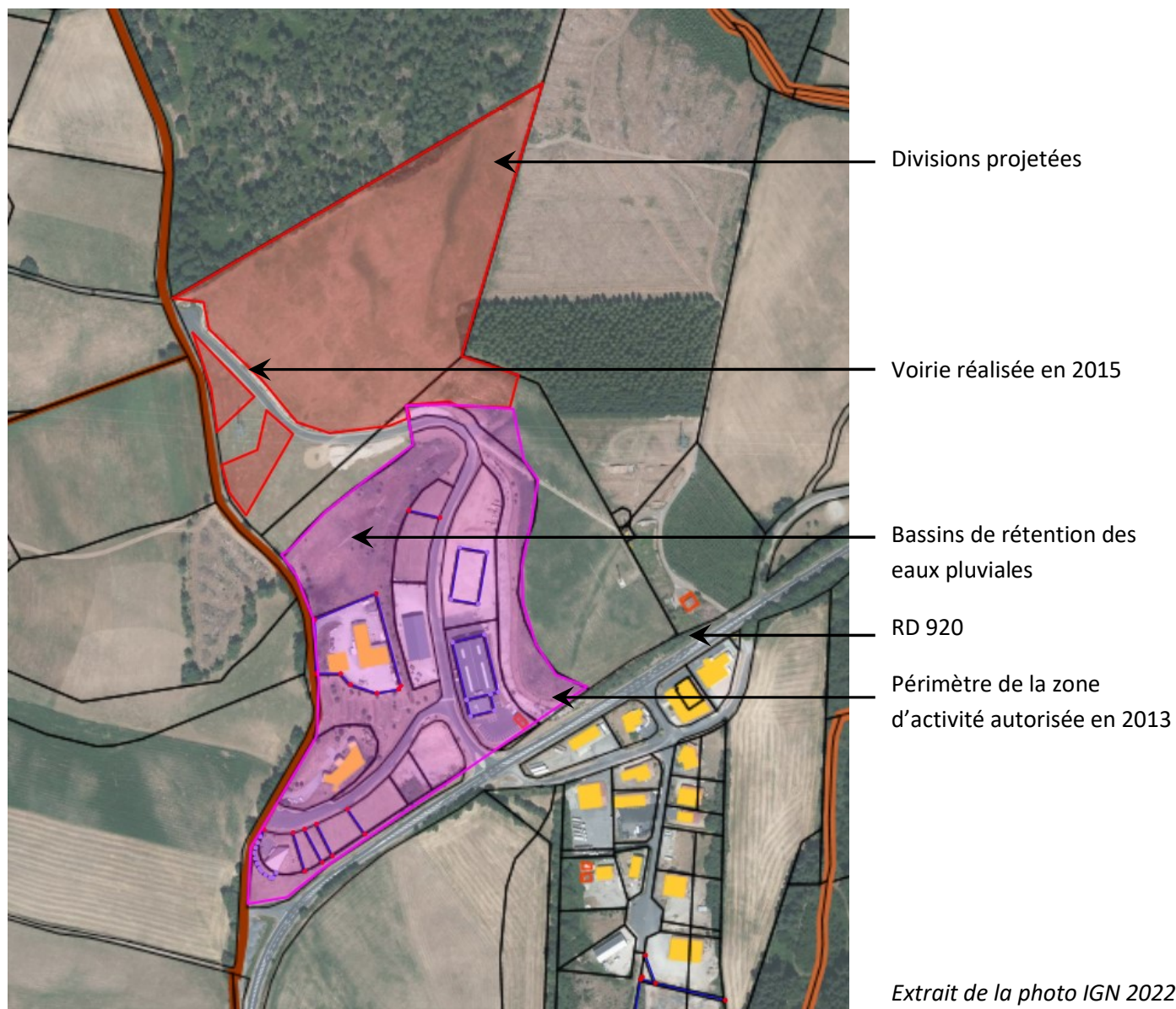
Les divisions envisagées et les constructions futures s'articulent autour de la voie et des réseaux existants dont aucune extension n'est nécessaire.



2- OPERATION D'ENSEMBLE

La présente division s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité qui a été autorisée en 2013.
La voirie et les réseaux réalisés dans le cadre de cette première opération ont été dimensionnés pour permettre la nouvelle urbanisation.

Ils comprennent une voie intérieure devenue la voie communale vers les hameaux de Lacaze et Le Toyre ainsi que les réseaux d'adduction d'eau, d'électricité, de téléphone et fibre ainsi que d'assainissement des eaux pluviales vers le bassin de rétention des eaux pluviales central à l'opération.



Le plan de composition et le plan des réseaux humides du permis d'aménager de 2013 de la zone d'activité, joint au dossier, permettent de visualiser les travaux réalisés anticipant l'urbanisation future.

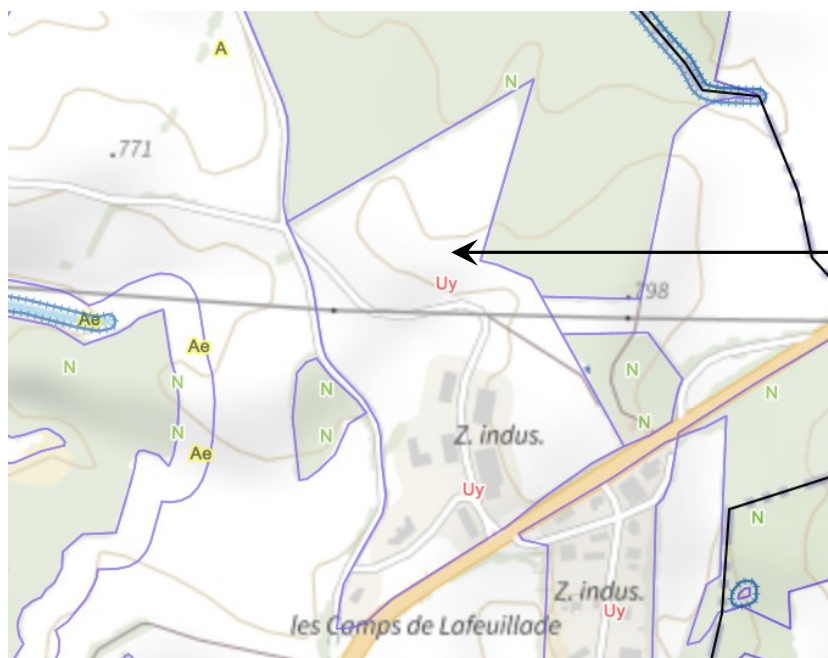
2-Plan de composition

3-Plan des réseaux humides

4-Plan du réseau d'adduction d'eau

3- LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le plan local d'urbanisme approuvé en 2020 a placé en zone Uy la totalité de l'emprise prévue pour l'urbanisation envisagée.



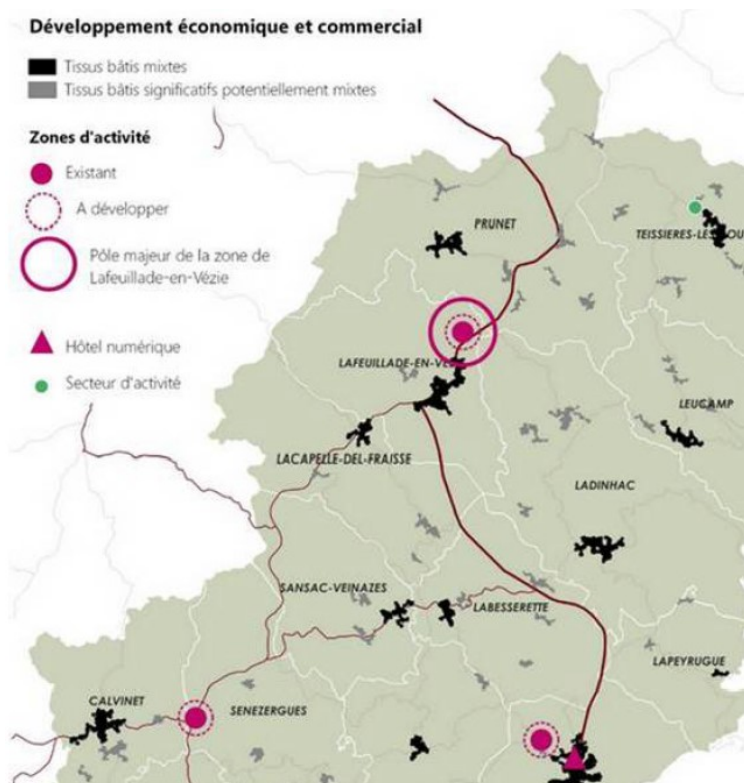
Zone Uy sur tous les terrains de la ZA actuelle comme de son extension

Extrait du géoportail de l'urbanisme

3-1- Dans son PADD, le PLUi prévoit l'extension de la zone d'activités

« Orientation 2.2b : Définir des stratégies différenciées suivant la vocation des communes Lafeuillade-en-Vézic :

S'agissant d'un pôle économique défini à l'échelle de la communauté de communes présent dans l'espace périurbain d'Aurillac et identifié comme pôle d'appui dans le SCOT, l'objectif de cette commune est le renforcement de son centre-bourg et l'accueil de nouvelles entreprises dans l'extension de sa zone d'activités. »



La zone de Lafeuillade en Vézic est considérée comme le pôle majeur de la Communauté de Communes

3-2- Le règlement du PLUi émet des prescriptions fortes pour l'intégration des bâtiments.

Dans l'esprit du permis d'aménager de 2013, le règlement du PLUi prescrit une palette de teintes des bâtiments dans la continuité de ceux existants.

a) Volumétrie

Bardages :

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- *bardage en bois brut, posé de préférence verticalement, ajouré ou non,*
- *bardage métallique pré-laqué, posé verticalement, de teinte foncée en accord avec les teintes locales dominantes.*



Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

Maçonneries :

Les maçonneries visibles en façade seront réduites au maximum de la manière suivante :

- *soit par habillage avec le bardage de façade, qui sera descendu à 0,30 m minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné*
- *soit par habillage, constitué de planches brutes verticales ou horizontales,*

Dans les autres cas, les maçonneries non habillées seront recouvertes d'un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales. Le gris ciment n'est pas autorisé.

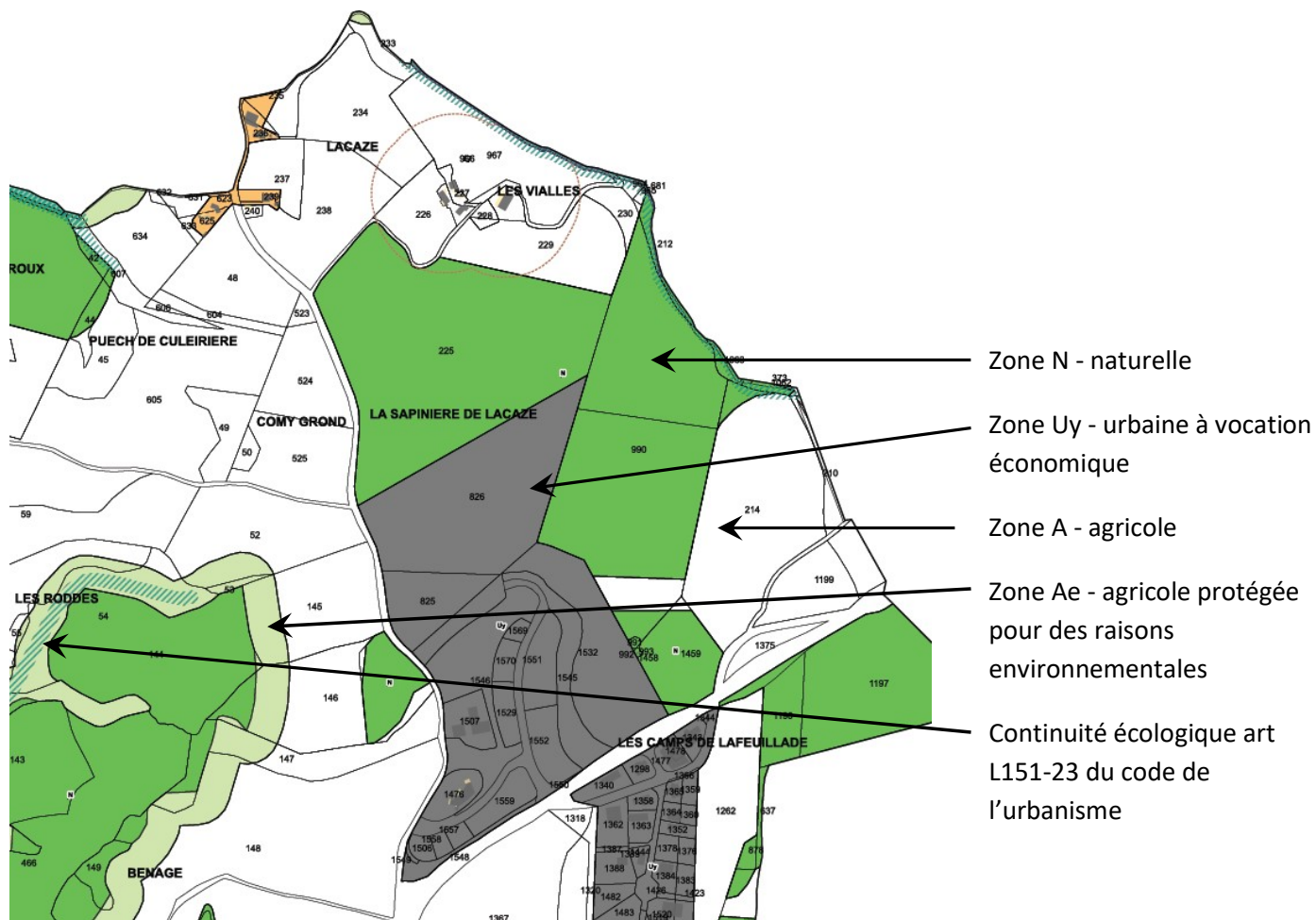
RAL autorisés pour les maçonneries

	RAL 8028	RAL 7009	RAL 7032	
RAL autorisés pour les maçonneries				

3-3- Le règlement graphique du PLUi classe en zone N les boisements périphériques

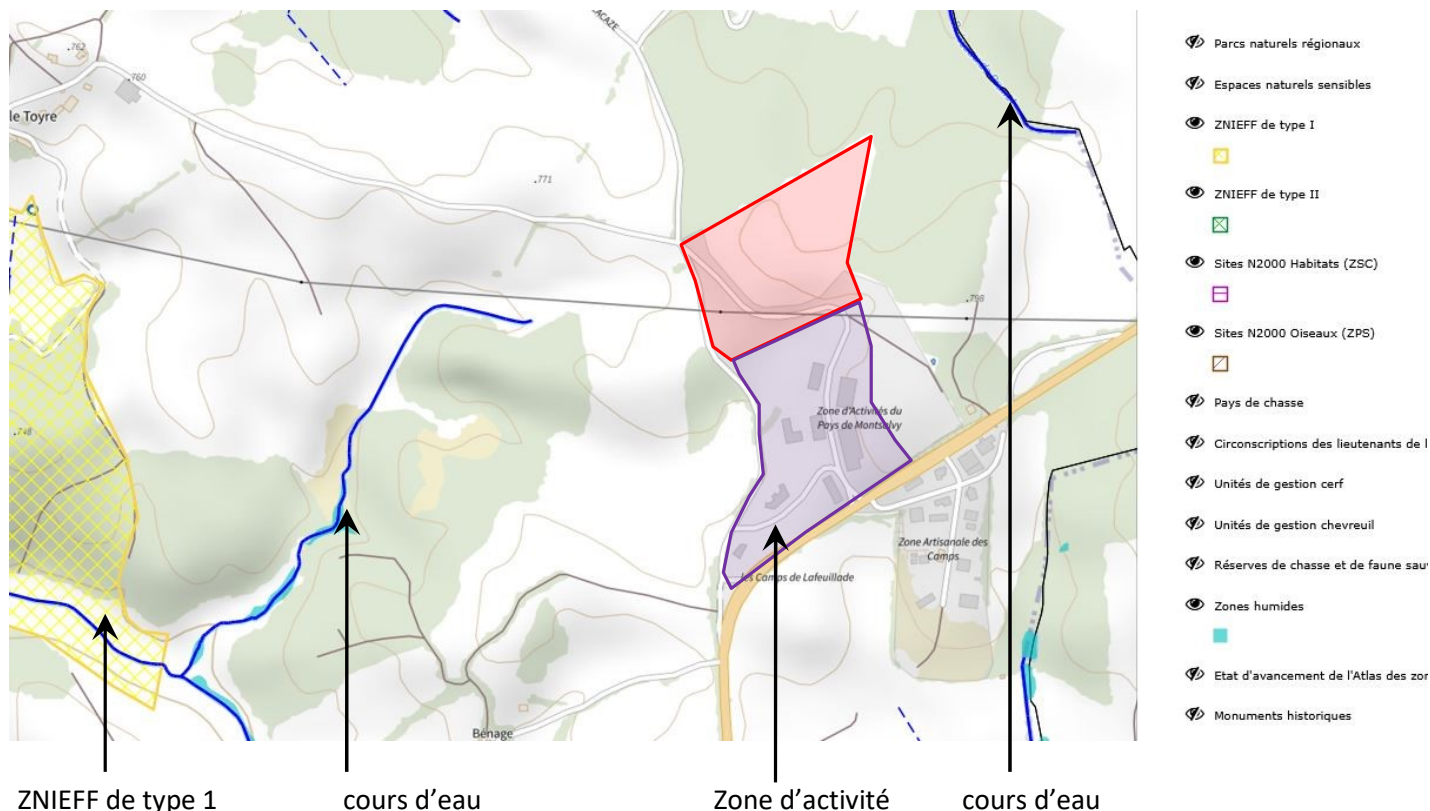
Le périmètre de la totalité de la zone d'activité actuelle et future est classé en zone Uy et ses abords boisés en zone N, naturelle.

La cartographie indique également un repérage en vue de la préservation de la continuité écologique aux abords du ruisseau des Roques situé à plus de 300m à l'Ouest du périmètre de la zone et du ruisseau de Prunet situé à plus de 200m au Nord Est.

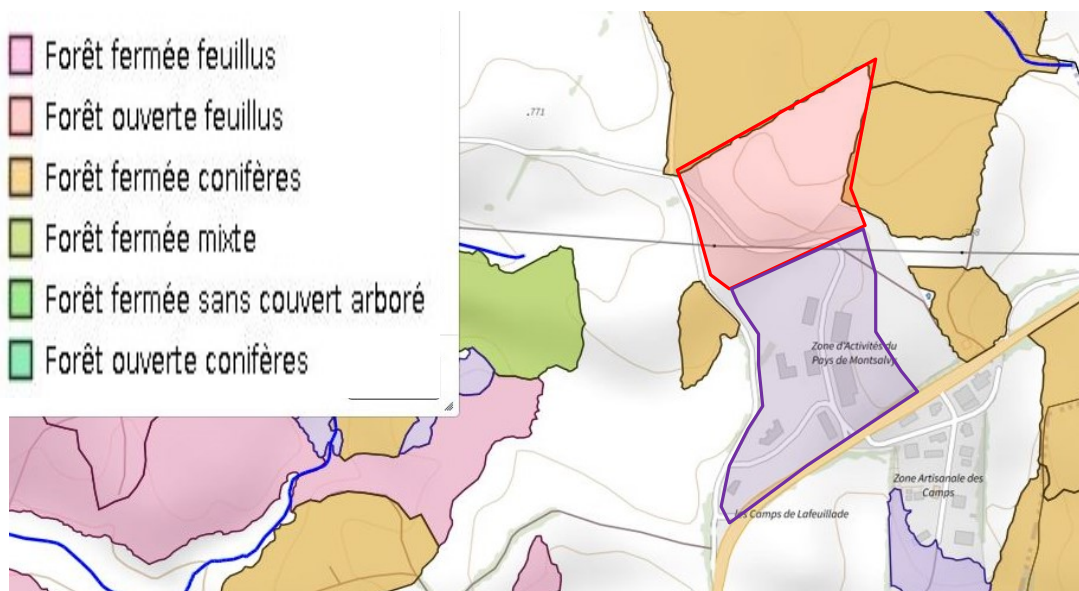


4- DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les terrains d'assiette de l'opération ne sont touchés par aucun zonage réglementaire environnemental ni contrainte empêchant la construction.



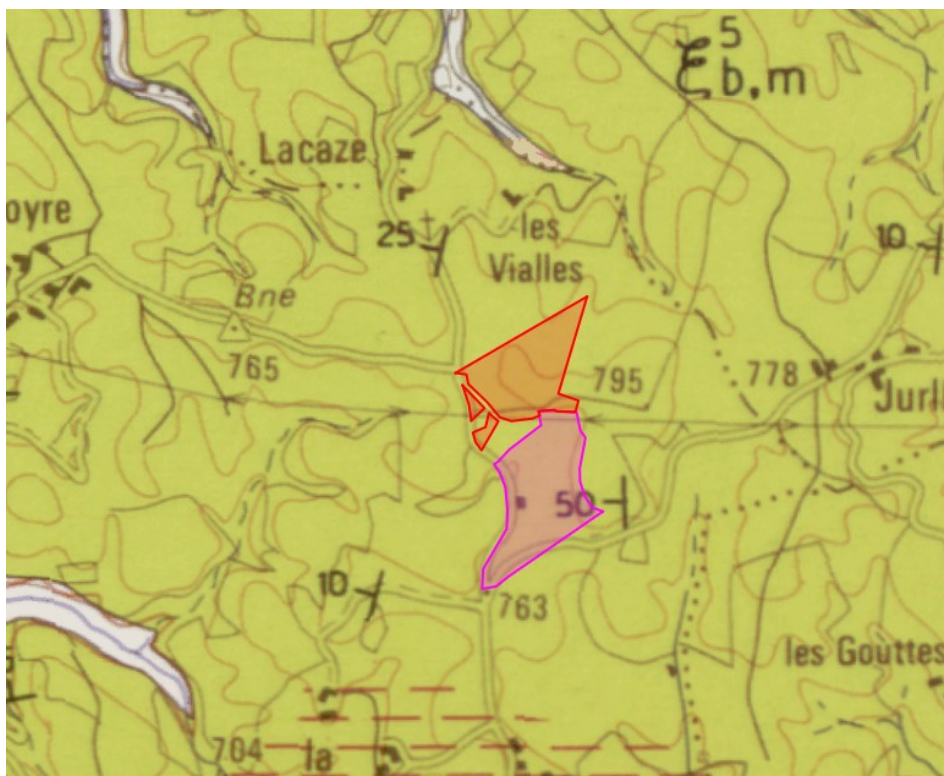
L'extension de la zone d'activité est en point haut sans contact direct avec les cours d'eau et la ZNIEFF cartographiée est à plus d'un kilomètre.



La carte de repérage forestière indique que la zone est bordée d'un massif de conifères. L'une des parcelles à l'Est a d'ailleurs été exploitée depuis la réalisation de la carte.

La carte géologique indique une uniformité des terrains de la zone d'activité actuelle comme de son extension.

Il s'agit de sols de formations métamorphiques typiques de la Chataigneraie comprenant des micaschistes gréseux



5- PHOTOGRAPHIES DU SITE

Le site à bâtir est actuellement en état de prairie fauchée pour en assurer l'entretien.

Deux grands terrains constituant les lots n°1 et 2 sont proposés au dessus de la voirie, en partie haute du site.

En dessous de la voie, la présence du pylône de la ligne électrique haute tension permet uniquement la création de petits lots.



Vues panoramiques en partie haute du site.





Les terrains à construire de part et d'autre de la voie.

Plusieurs accès sont possibles aux endroits où la voirie est à niveau des terrains.





La réserve incendie enterrée
située à proximité immédiate
des terrains à bâtir.

Les vues de la zone déjà
urbanisée depuis les terrains
à bâtir.



L'homogénéité des teintes
sombres des bâtiments
contribuent à leur
intégration dans le paysage.





Le bassin de rétention des eaux pluviales dans le talweg arboré lors des travaux de 2015.





Les différentes vues depuis la partie haute du site d'Ouest en Est.

Les vues lointaines sont arrêtées par les boisements riverains ou lointains masquant les routes comme les zones urbaines



Vues des terrains et depuis les terrains de la partie basse du site.