

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 048-200069268-20260226-D26_024-DE



COMMUNAUTE DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSES TARN



ZAC DE LA TIEULE. CAHIER DE PRESCRIPTIONS – CPAEUP.



Mise à jour février 2026



Table des matières

CONTEXTE ET OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS	1
I. La méthode d'élaboration et de suivi du projet	2
II. Rappel des contraintes et potentialités du site	4
1. L'insertion de la ZAC dans son territoire	4
2. L'insertion de la ZAC dans le site.....	5
3. La vocation de la zone	5
4. L'interaction avec la pente et la forêt	5
5. Le thème de l'eau	10
6. La conception des espaces publics	10
7. La dimension énergétique	11
8. Le cahier des charges des constructions	11
9. La gestion du potentiel foncier dans la durée/ densité	12
10. Un chantier d'aménagement « propre ».....	12
III. La vocation de la zone.....	19
IV. Le périmètre	20
V. Le parti d'aménagement retenu par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75.....	22
1. Présentation générale.....	22
2. Les principes fondamentaux du point de vue paysager.....	23
3. Le principe de phasage et de découpage	25
a) La cuvette	26
b) Les pentes, route de Longviala.....	26
c) Les pentes, route de La Tieule	26
VI. Le parti d'aménagement revu par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.....	27
1. L'étendue de la ZAC de La Tieule au 1 ^{er} janvier 2025	27
a) La propriété de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn	27



b)	Le périmètre de la ZAC	28
2.	Evolutions réglementaires.....	29
a)	La sobriété foncière	29
b)	Le risque incendie.....	30
c)	La stratégie énergétique nationale	30
3.	Le contexte local	30
a)	La gouvernance.....	30
b)	La stratégie territoriale de développement économique 2024-2035	31
4.	Parti pris de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.....	32
a)	La vocation de la zone	32
b)	La forêt	33
c)	Le photovoltaïque	33
	LES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	34
I.	Conception des voies et espaces publics	34
1.	La route de La Tieule et le Chemin de Longviala	34
2.	Une voie nouvelle reliant la route de Longviala à la route de La Tieule.....	35
3.	Des espaces publics	36
a)	Les sentiers	36
b)	Les voies de desserte	36
c)	Deux espaces publics spécifiques	36
d)	Les bassins	37
4.	Les dispositifs d'éclairages.....	37
II.	Le traitement des plateformes et le stationnement.....	38
1.	Constitution des plateformes	38
2.	Le Stationnement sur la partie centrale	39
3.	Le stationnement sur les versants boisés.....	39
III.	Implantation du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives.....	40
1.	Implantation du bâti par rapport aux voies.....	40
2.	Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives.....	40

IV. Les clôtures	40
1. Les clôtures sur les voies publiques	40
2. Les clôtures en limite séparative de lots	40
3. Entrée des lots	41
a) Murs gabions garnis pierre locale	41
b) Local pour bacs poubelles	41
c) Portail	41
d) Enseignes	41
4. Transformateurs	42
V. Les plantations sur les espaces publics	44
VI. Le traitement des espaces privatifs extérieurs	45
1. Les parkings et aires d'évolution	45
2. Les aires de stockage	45
3. Les espaces libres	46
4. Les allées	46
5. Les bassins de rétention	46
6. L'éclairage	46
VII. Les prescriptions architecturales	47
1. Préambule	47
2. Volumétrie	49
3. Matériaux/couleurs	52
4. Les entrées	53
LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES	54
I. L'insertion de la ZAC dans son territoire	54
1. Dispositions relatives aux déplacements	54
2. Dispositions relatives au logement	54



3.	Dispositions relatives aux services	54
4.	Dispositions relatives aux activités.....	54
II.	L'insertion de la ZAC dans le site.....	55
III.	La vocation de la zone.....	55
IV.	Interaction avec la pente et la forêt.....	56
V.	Le thème de l'eau	56
1.	Un principe de base applicable à toutes les situations : la rétention	56
2.	Les possibilités d'infiltration.....	58
3.	Les eaux pluviales (« sales »).....	59
4.	Les eaux pluviales propres	60
5.	La gestion collective des eaux pluviales des voiries	61
6.	Le principe de précaution sur les dispositifs de traitements des hydrocarbures et métaux lourds	61
7.	La valorisation des eaux pluviales	62
VI.	Les espaces publics.....	65
VII.	La dimension énergétique.....	65
VIII.	La gestion des déchets	67
IX.	La maîtrise de la densité.....	67
X.	Un chantier d'aménagement propre.....	68

ANNEXE :

Délibération n°17/2016 du SMLA75 du 29 août 2016 : Approbation de l'avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain et au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales en vu de l'aménagement d'un parc solaire photovoltaïque au sol

CONTEXTE ET OBJET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Pour préparer le territoire à valoriser les retombées de la mise en service de l'A75, le Syndicat Mixte Lozérien, créé le 31 décembre 1998 a élaboré un dispositif hiérarchisé d'accueil d'activités économiques nouvelles. Le Syndicat Mixte Lozérien a acquis 157 ha auprès de la SAFER Lozère sur la commune de la Tieule pour créer une zone de première catégorie qui est le projet majeur dans le département de la Lozère du fait de son étendue et de sa situation géographique. Au vu des conclusions des études préalables, le syndicat a engagé les démarches de création et de réalisation de ZAC et les études de maîtrise d'œuvre puis a procédé à la réalisation de l'aménagement. Le quitus de la convention de mandat à maîtrise d'ouvrage de la Société d'Economie Mixte d'Équipement pour le Développement de la Lozère (SELO) pour la création de la ZAC à vocation industrielle – tranches 1 et 2 – a été signé le 23 mars 2010.

Par délibération du 16 mars 2016, le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 a autorisé l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur une tranche encore non viabilisée de la ZAC. Un bail emphytéotique a été signé avec ENGIE PV La Tieule le 1^{er} août 2019 pour la parcelle ZA 46 d'une contenance de 17ha 95a 53ca. Le chantier du parc photovoltaïque au sol a été achevé le 15 novembre 2021.

Les membres du Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 ont validé le principe de dissolution du syndicat par délibération du 16 décembre 2022, dissolution qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° PREF-DCL-BICCL-2024-142-002 du 21 mai 2024. La ZAC de La Tieule est ainsi devenue propriété de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn par acte de transfert de biens du 17 septembre 2024 rédigé par Maître Claire DACCORD, Notaire à La Canourgue (48500).

Le présent document a pour objet de servir de référence pour les phases de réalisation du projet. Il comprend la description du parti d'aménagement retenu initialement par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75, celui retenu par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn compte tenu des évolutions réglementaires et du contexte local ainsi que les prescriptions qualitatives proposées à mettre en œuvre lors des phases de maîtrise d'œuvre des aménagements et des constructions. Il inclut les indicateurs de suivi de la démarche environnementale.

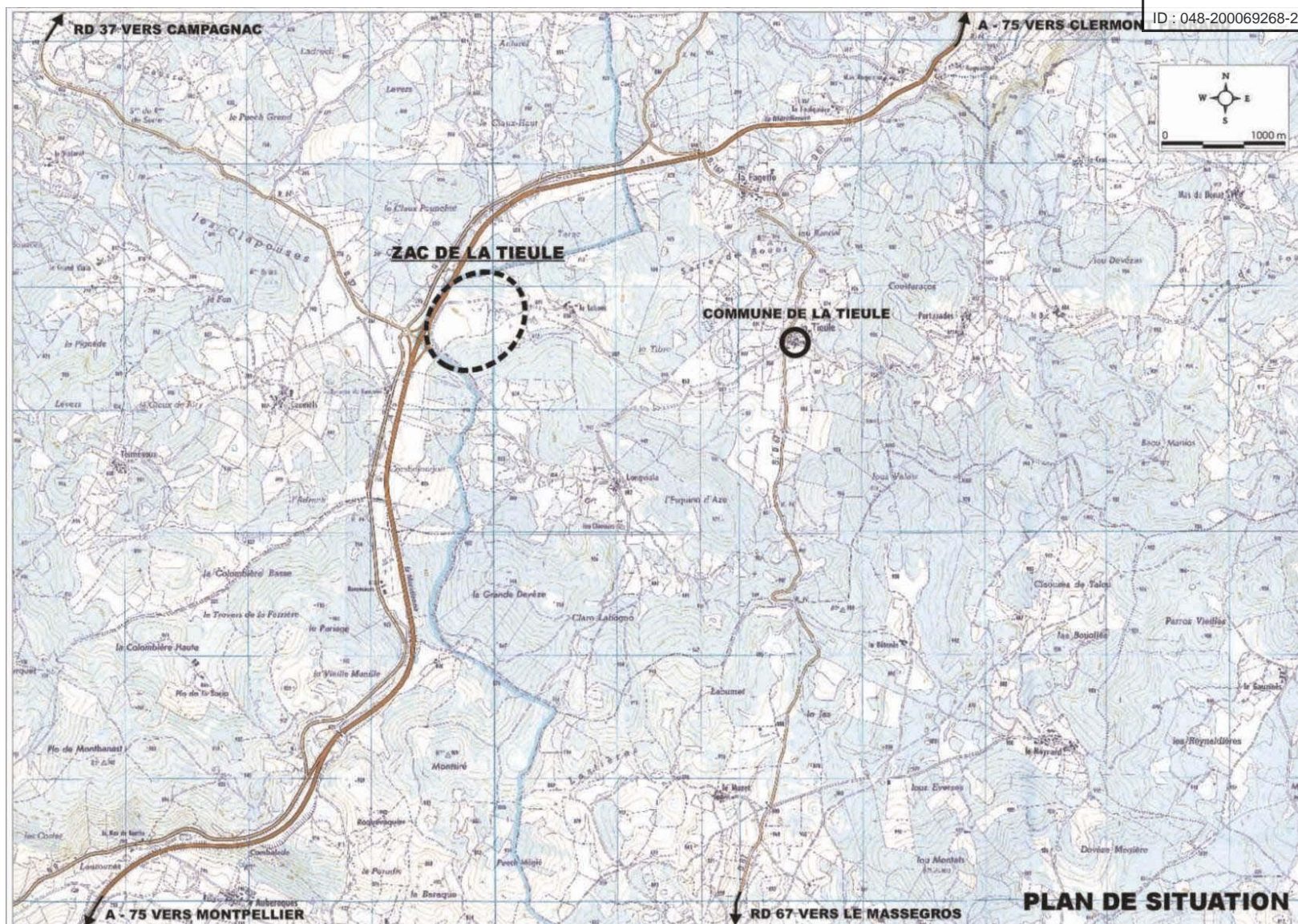
I. La méthode d'élaboration et de suivi du projet

L'élaboration du projet a fait l'objet de la mise en place par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 d'un cadre participatif large qui repose sur deux types de structure :

- un comité de suivi technique qui comprend les représentants du syndicat mixte, de la SELO et les bureaux d'études. Ce comité de suivi technique prépare les décisions du comité de pilotage. Ce comité peut être élargi pour le traitement de thèmes spécifiques comme celui de l'eau.
- un comité de pilotage qui associe l'ensemble des partenaires concernés, élus et représentants des administrations, bureaux d'études. Ce comité oriente et sanctionne les grandes étapes de l'élaboration du projet.

La définition des objectifs environnementaux suit les principes suivants :

- une phase d'écoute des attentes (réunion du 19 mai 2006).
- une approche itérative des objectifs (élaboration et évaluation de 3 scénarii),
- une définition claire des objectifs environnementaux (réunion du 29 juin 2006),
- la définition d'indicateurs pertinents,
- la mise en évidence des engagements du maître d'ouvrage inclus dans le dossier de création de ZAC,
- la présentation au comité de pilotage du 11/02/2008
- la mesure des résultats et le bilan. La mission prévoit une évaluation environnementale de l'opération d'aménagement au bout d'un an
- l'affichage des objectifs et des résultats.



II. Rappel des contraintes et potentialités du site

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux environnementaux qui ont défini des thèmes d'action en matière de qualité environnementale débattus lors de la réunion du 19 mai 2006.

- L'insertion de la ZAC dans son territoire,
- L'insertion de la ZAC dans le site,
- La vocation de la zone,
- L'interaction avec la pente et la forêt,
- Le thème de l'eau,
- Les espaces publics,
- La dimension énergétique,
- Le cahier des charges des constructions,
- La maîtrise de la densité. Préserver des possibilités d'adaptation et d'évolution dans l'avenir.,
- Un chantier d'aménagement « propre ».

1. L'insertion de la ZAC dans son territoire

L'implantation de nouvelles activités sur le site va générer des besoins en déplacements, en logements et en services. Elle peut en outre susciter des initiatives parasites en matière économique. La réussite du projet passe par la capacité des collectivités à répondre à ces besoins dans de bonnes conditions environnementales. Il convient notamment de maîtriser les risques de dispersion de l'habitat et l'émergence de projets de zone ou d'implantation d'activités parasites.

2. L'insertion de la ZAC dans le site

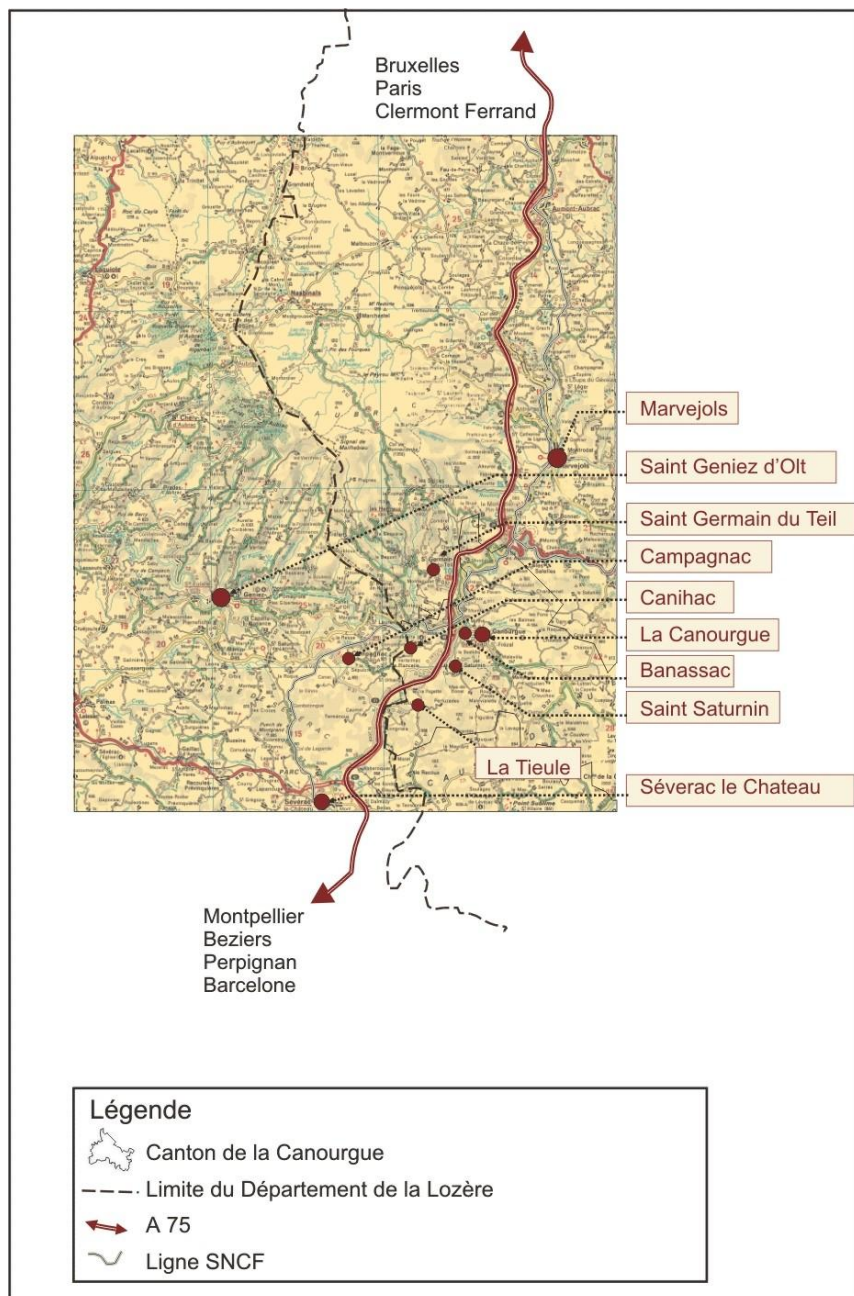
La création de la ZAC intervient dans un site exempt de constructions et qui a conservé un caractère sauvage avec une forte présence des boisements.

L'insertion de volumes bâtis important va opérer une rupture forte. Quatre problématiques spécifiques sont à traiter :

- La maîtrise de la façade autoroutière. La séquence de perception autoroutière est courte du fait de l'orientation du site par rapport à l'autoroute avec une façade limitée mais l'impact visuel sera fort au premier plan et dégressif ensuite,
- Les interférences visuelles avec la ferme du Lebous, qui constitue un élément remarquable sur le plan du patrimoine et du paysage local,
- La maîtrise du bâti et des espaces extérieurs. Si les versants présentent un degré de sensibilité moindre du fait du pouvoir absorbant des bois, le traitement des espaces extérieurs des parcelles situées dans la cuvette aura une incidence forte sur l'image de la zone.
- Le devenir de la couverture végétale. C'est une composante majeure du paysage qui joue un rôle multiple.

3. La vocation de la zone

La ZAC de la Tieule est destinée à recevoir une mixité d'activités car le contexte économique ne justifie pas la création d'une zone spécialisée. Cette mixité ne peut être totale car on ne peut pas envisager un mélange de tous les types d'activités sans distinction. Certaines activités ne sont pas compatibles avec un tel site notamment les activités présentant un risque pour l'environnement, les activités très consommatrices en eau. La création de la zone ne doit pas conduire par ailleurs à vider les communes de leurs activités artisanales. Cela implique donc de clarifier l'éventail des activités souhaitées. Sur le plan spatial, une sectorisation est nécessaire pour assurer une bonne coexistence des activités, mais il est nécessaire d'optimiser les investissements réalisés. Les différentes tranches opérationnelles doivent être conçues de manière à satisfaire un large éventail de demandes.



La conservation des masses boisées installées sur les pentes les moins favorables à l'agriculture est un acte majeur en terme environnemental et paysager. Elle ne signifie pas pour autant qu'il faille supprimer le reste de la végétation inscrit dans le périmètre opérationnel. La préservation d'une part importante de cette végétation doit être un objectif prioritaire pour des motifs :

- ✓ Paysagers : préservation d'un cadre paysager qualifiant et du rôle « d'absorption » assurant une meilleure insertion des aménagements et des constructions et une protection visuelle de la ferme de Lebous,
- ✓ économiques : qualité d'image de la zone,
- ✓ biologique et écologique (maintien de la bio diversité, contrôle climatique) qui pose la question de l'étendue et de la continuité de l'emprise préservée et de sa gestion,
- ✓ environnementaux : protection climatique, maîtrise des eaux pluviales.

Elle implique à contrario des mesures de protection contre les risques incendie. Plusieurs partis ont été étudiés et évalués par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 :

- ✓ aménager des clairières dans lesquelles pourraient s'insérer les bâtiments d'activités. Ce choix conduit à fragmenter les masses boisées et donc à les fragiliser. Se pose également la question de la gestion de ces masses qui relèvera de la responsabilité du privé et représente une charge d'autant plus lourde qu'on voudra préserver des continuités significatives. Le report sur domaine privé de cette contrainte de protection peut être dissuasive sur le plan commercial.
- ✓ préserver des masses boisées continues sur les secteurs les plus difficilement aménageables car très pentus. Ce principe permet d'assurer une meilleure protection et gestion des masses boisées. C'est la solution la plus efficace sur le plan paysager et environnemental. A contrario la charge est reportée sur le public ou le collectif.
- ✓ optimiser les parties les plus favorables à l'aménagement et maintenir les versants boisés. Cette solution est une forme de compromis entre gestion privée et publique ou collective des masses boisées. Dans ce cas, les continuités sont suffisamment épaisses pour garantir une bonne efficacité paysagère et environnementale.

Plan masse de référence établi en janvier 2007 mettant en évidence la gestion de la pente et la préservation de la forêt



La question de la pente a une acuité accrue dans le cas d'aménagement de zone d'activités qui requiert la constitution de plateformes. Elle a une incidence sur le positionnement des voies, la configuration des plateformes et l'affectation des lots. L'objectif doit être de minimiser les mouvements de terrain. Cela a quatre conséquences :

- Affecter les secteurs de pente aux petits lots,
- Orienter le plus possible les plateformes selon le sens des courbes de niveaux,
- Préserver en espaces boisés les pentes les plus fortes.
- Aménager en première phase les secteurs les moins pentus.

Le positionnement de la voie a été conçue pour limiter l'ampleur des plateformes tout en préservant des grands lots côté cuvette, mais il n'en demeure pas moins que des déblais en quantité significative seront produits. Une approche environnementale de cette question est nécessaire pour valoriser cette ressource, éviter des déplacements de camions nécessaires pour évacuer ou apporter des matériaux.

L'option a été prise d'assurer le maintien sur le site des matériaux de déblais résultant de la constitution des plateformes et de la réalisation des ouvrages. La qualité de ces matériaux permet d'envisager leur réutilisation dans le cadre des travaux sous différentes formes: chaussée, « clapas » formant clôtures, traitement des bassins, traitement paysager...

Plan de découpage établi en janvier 2008 mettant en évidence les atouts paysager du site et quelques principes de gestion de l'espace



5. Le thème de l'eau

C'est un enjeu majeur qui revêt 3 dimensions :

- celle des risques de pollution forts du fait de l'extrême sensibilité du site lié à sa constitution karstique avec un fort potentiel d'infiltration et les interactions avec les sources de Bouldoire dans la vallée du Tarn. Cette approche doit prendre en compte les différentes natures des eaux, eaux usées, eaux pluviales propres, eaux pluviales « polluées ».
- celle de la maîtrise des rejets avec une modification sensible de l'imperméabilisation attendue. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- celle de la gestion économe de la ressource en eau potable.

6. La conception des espaces publics

Le dessin de la voirie est fondamental car il a des répercussions multiples. Il doit être établi en lien avec les nécessités de découpage des lots et donc des choix de programme. Il convient de préserver une certaine souplesse de découpage pour pouvoir répondre à des demandes qu'on ne connaît pas et qui peuvent être très variées. Cette souplesse a des limites et doit être conçue dans un cadre établi (voir vocation). Les différentes tranches opérationnelles doivent être conçues de manière à satisfaire un large éventail de demandes avec un objectif d'optimisation des investissements réalisés.

La fonction de la zone et sa situation appelle une réflexion sur la nature des espaces nécessaires et leur traitement. Il convient d'apporter un soin à la notion d'espaces d'accueil.

Pour le traitement des espaces publics ou collectifs, un parti de traitement très « artificiel » et sophistiqué serait mal venu sur un tel site. Enfin, la question de la gestion et de l'entretien de ces espaces doit être abordée très en amont en envisageant des formes de mutualisation des ressources, des moyens et des services. Le parti paysager doit permettre de limiter les charges d'entretien.

7. La dimension énergétique

Cette dimension a des résonances au niveau des constructions à venir sur la ZAC.

L'urbanisme mis en oeuvre permet, voire peut inciter à une mutualisation des modes de chauffage et climatisation entre les propriétaires des petites parcelles. La densité proposée permet d'envisager de mettre en commun des petites chaufferies (qui peuvent fonctionner au bois) et les éventuels moyens de production d'eau glacée pour le rafraîchissement par îlot.

Une économie d'investissement due au facteur d'échelle. Les coûts de maintenance seront nécessairement plus bas. D'autre part, Il faut surtout prendre conscience d'une bien meilleure indépendance aux évolutions du coût de l'énergie en cas d'usage d'énergie bois. Le combustible bois étant une ressource synonyme de développement local et ne produisant pas de gaz à effet de serre, la qualité environnementale des bâtiments à venir fera un saut en avant.

8. Le cahier des charges des constructions

Si la maîtrise de l'aménagement est essentielle, l'action sur l'architecture est un levier incontournable d'une politique exigeante en matière de qualité environnementale. Cette exigence se heurte à des obstacles multiples d'information, de compétence, de savoir faire...

L'écriture d'une règle du jeu claire transcrite dans les CCCT est le fondement de la réussite de l'action. Elle implique une politique de communication et d'accompagnement qui pour être efficace doit être menée le plus en amont possible d'une installation.

Les prescriptions relatives à l'implantation et à l'orientation prennent un relief particulier ici avec le rapport à la forêt (ombre, régulation de la température, confort hygrothermique) et la gestion de la pente. Elles sont déterminantes pour atteindre un bon niveau d'efficacité bioclimatique.

Le chapitre des matériaux est un second axe majeur d'intervention avec une incitation à utiliser le bois structural (pas de production de CO2, moins d'impacts du transport, facteur de développement local) par exemple et le recours à des matériaux sains.

La mise en oeuvre de projets phares est un moyen de faire la preuve qu'il est possible d'avancer notablement sur la voie d'une manière de construire plus performante sur le plan de l'environnement. Ils contribuent à crédibiliser la démarche et les exigences et font office d'exemple pour les futurs acquéreurs.

9. La gestion du potentiel foncier dans la durée/ densité

La manière d'envisager la gestion de l'espace aménageable a une incidence sur les choix de densité. Une des orientations prises fréquemment dans des projets à forte ambition paysagère est de limiter le coefficient d'emprise pour dégager un maximum d'espaces paysagés. Cette orientation n'est pas forcément la plus opportune pour ce site. Une bonne gestion de la pente amène à exclure les secteurs les plus défavorables, ce qui implique de fait d'autoriser des coefficients d'emprise plus forts sur les plateformes terrassées pour optimiser les capacités d'accueil d'entreprises. Ce choix a des incidences sur le parti paysager. La possibilité de recourir à des emprises fortes est un bon levier pour économiser les sols, les VRD et diminuer le prix du foncier. C'est aussi un bon moyen de préservation des capacités d'intervention dans l'avenir. La conception du parti d'aménagement et du phasage de la ZAC doivent offrir des possibilités d'adaptation et d'évolution dans l'avenir.

10. Un chantier d'aménagement « propre »

La phase chantier est un vecteur de nuisances et de pollutions qui impose un management adapté aux ambitions de la phase aménagement et des chantiers privés. La mise en oeuvre d'une charte de bonne conduite traitant des principaux points : organisation rationnelle des chantiers, limitation des transports, minimisation des mouvements de terrain, protection des boisements, maîtrise des émissions sonores, de poussières et de boue, gestion des déchets...

La formation est une condition de la réussite ; elle impliquera la mise en place de moyens spécifiques. Un cahier des charges relatif au chantier propre est inclus dans les marchés des entreprises.

III. La vocation de la zone

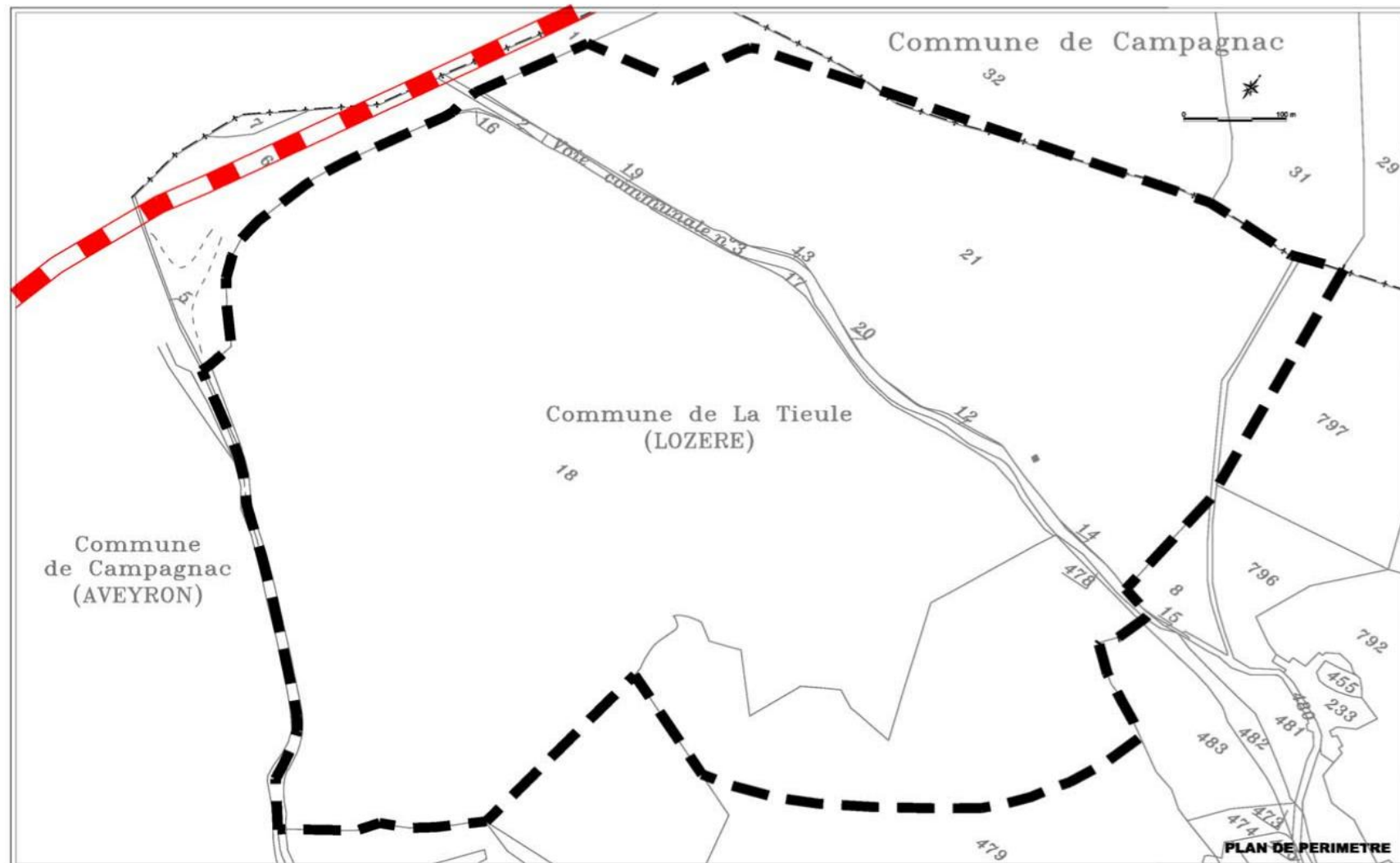
La ZAC de la Tieule est complémentaire des parcs d'activités existants dont elle se distingue par sa capacité à répondre un à éventail large de lots dont des lots de grandes superficies, la démarche HQE mise en place, et sa position à l'écart des secteurs urbanisés. Elle est destinée à accueillir un éventail large d'activités compatibles avec son positionnement concurrentiel et sa sensibilité. Elle est plus particulièrement vouée à accueillir des grandes entreprises notamment industrielles et des entreprises recherchant un effet de vitrine, extérieures au département, dans le but de créer de l'emploi. La ZAC doit prévoir la réalisation d'équipements et de services permettant de satisfaire les besoins des entreprises et des employés. La ZAC n'a pas vocation à recevoir des activités commerciales et de services à la population normalement incluses dans les bourgs. Toutefois sont admises les activités commerciales liées à une activité de production installée sur le site.

Le but est d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre le développement des entreprises installées sur le territoire. Mais ce projet ne peut conduire, sans dommage pour les équilibres locaux, à un déménagement des activités artisanales qui animent le territoire. Il faut néanmoins pouvoir répondre à des projets de développement d'entreprises locales qui ne peuvent trouver, sur leur site d'implantation actuelle, des possibilités d'extension.

Ce projet n'a pas vocation à accueillir des activités fortement consommatrices d'espaces, à faible valeur ajoutée et peu pourvoyeuses d'emplois ou des activités qui présentent un risque important sur le plan environnemental compte tenu de la sensibilité du sol karstique. Il n'est pas aisé d'établir a priori une liste des activités autorisées et des activités interdites. Le comité d'agrément mis en place statuera en fonction de chaque demande.

La volonté de produire une offre foncière diversifiée y compris pour des activités artisanales impose de clarifier le statut de la ZAC en matière d'habitat. Ce point est toujours sensible car autoriser les logements des artisans peut être source de conflit et de dérives en cas de cession. Elle semble contradictoire avec un des atouts du site qui est à l'écart des secteurs d'habitat. Le comité de pilotage a opté pour une interdiction de l'habitat.

IV. Le périmètre



La délimitation du périmètre de la ZAC doit répondre à deux objectifs principaux :

- Dégager un site à la mesure des ambitions du Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 et du positionnement de la ZAC dans son environnement concurrentiel.
- Assurer des conditions pérennes d'une bonne insertion du site dans son environnement et construire un paysage de qualité à partir des boisements existants.

L'emprise foncière acquise par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 couvre une superficie de 157 ha 19a et 75 ca. Elle est formée d'une plaine limitée à l'ouest par l'autoroute et cernée par des landes arborées ou arbustive et des massifs boisés composés essentiellement de résineux notamment du pin sylvestre. L'étude justificative de la ZAC définissait (p 23) un périmètre de zone à urbaniser et une zone de protection sylvo-pastorale, correspondant aux terrains acquis par le syndicat. Ces périmètres ont servi de base à l'élaboration de la carte communale qui prévoit un zonage UA sur le périmètre à urbaniser et N sur la zone de protection sylvo pastorale.

La surface brute à aménager (zone Ua) telle qu'elle est définie par la carte communale représente un peu moins d'un tiers soit 59 ha. La propriété du Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 ne comprend pas les bâtiments de la ferme de Lebous et les terres qui l'entourent.

Afin de garantir la qualité paysagère et de pouvoir replanter à loisir entre la zone constructible et la ferme du Lebous, le périmètre de la ZAC s'étend sur plusieurs parcelles classées en N dans la carte communale. Cette solution permet de réaffirmer le principe de non constructibilité des terrains affichés en N dans la carte communale et d'intégrer au programme des équipements publics et donc au bilan financier de la ZAC, les aménagements paysagers envisagés pour assurer une bonne transition avec la ferme du Lebous.

Le périmètre de la ZAC compte donc 65 hectares comprenant plus de 15 hectares réservés à des boisements sur espace public.

V. Le parti d'aménagement retenu par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75

1. Présentation générale

Le parti retenu répond à quatre objectifs principaux :

- Pouvoir conduire un aménagement progressif et adaptable,
- S'adapter le plus finement possible à la topographie pour limiter les mouvements de terrain,
- Préserver le plus possible de surfaces boisées en assurant leur pérennité,
- Limiter les investissements en matière d'infrastructure.

Il est établi sur la base du scénario 1 (voir rapport de présentation de ZAC) en maintenant la possibilité d'une évolution ultérieure vers le scénario 3 si le développement attendu l'exige.

Ce scénario a été choisi pour les motifs suivants :

- Une optimisation des surfaces aménageables et des infrastructures, avec une valorisation des voiries existantes,
- Une capacité à offrir une variété de choix de situation et de taille de lots au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement, permettant de répondre à une demande diversifiée,
- Un calage de la voie nouvelle et une configuration des plateformes qui minimisent les mouvements de terrain,
- Une proportion de masses boisées conservées importante en première phase et d'une épaisseur suffisante pour assurer une continuité visuelle et physique entre les masses extérieures et intérieures de la ZAC.
- Une souplesse de phasage de l'aménagement avec la possibilité d'une extension à long terme,
- Une bonne maîtrise de la façade autoroutière.

2. Les principes fondamentaux du point de vue paysager

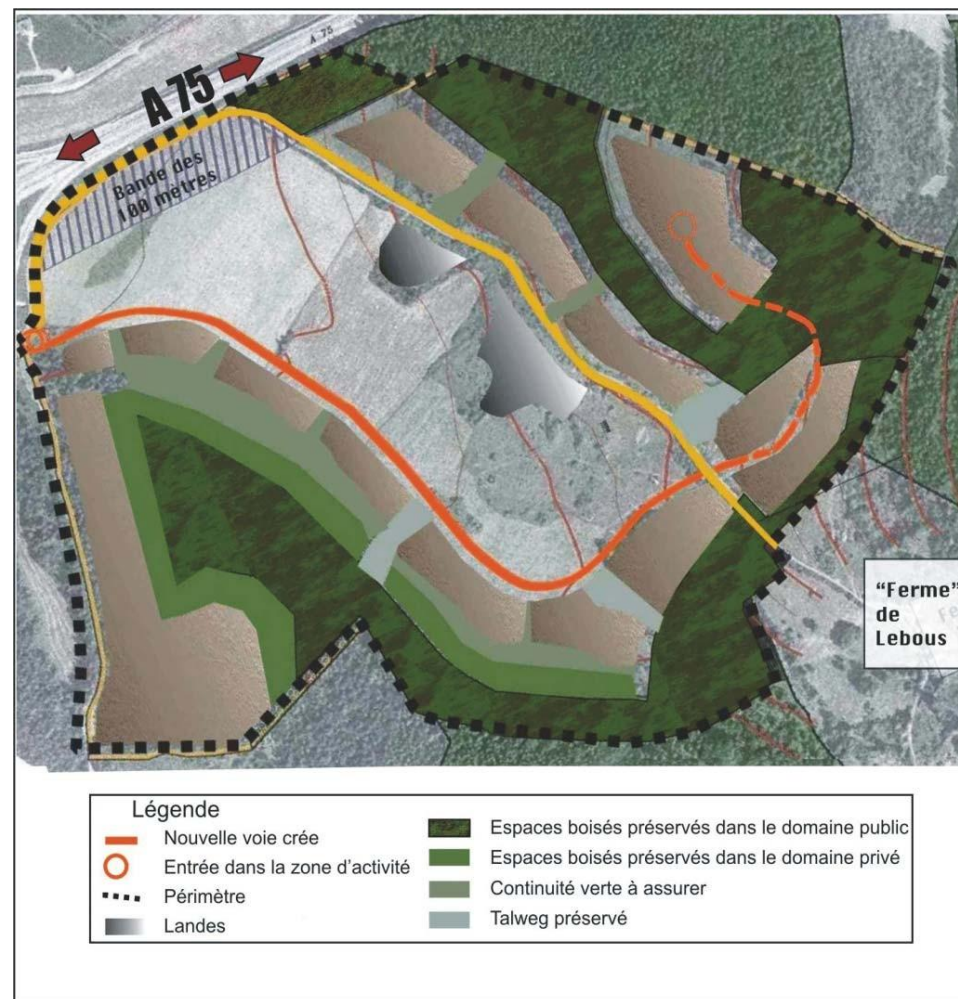
La nature particulière de l'environnement paysager de la future ZAC impose un parti clair, notamment au niveau de la cuvette qui est largement dégagée.

Le caractère sauvage du site est incompatible avec un parti d'aménagement sophistiqué, très composé qui apparaîtrait trop « décalé » dans cet environnement. Le parti paysager proposé vise à créer un ordre bâti simple respectant les grandes lignes du site et à limiter les interventions sur les espaces extérieurs en travaillant dans un registre rustique.

Deux références sont mises en oeuvre : des usines aux champs pour la partie cuvette et des usines en clairières dans les versants boisés.

L'armature paysagère du projet est déjà en place. Elle est formée par les massifs boisés qui ceinturent la cuvette et que le parti d'aménagement s'attache à préserver le plus possible. Une partie significative des boisements n'est pas inscrite dans le périmètre aménageable défini à la carte communale.

A l'intérieur du périmètre, des masses boisées sont conservées sur les versants. Elles seront incluses dans le domaine public ou les espaces collectifs de la ZAC. En s'interposant entre deux bandes de lots, elles assureront une continuité des boisements dans la ZAC et limiteront l'impact visuel des constructions. Elles seront prolongées par des masses, sur domaine privé, en fond de parcelle.



- Ces grandes masses seront reliées entre elles par des lignes établies en limites séparatives latérale et arrière dans la cuvette et en limite latérale perpendiculairement aux voies sur les versants pour affirmer le caractère de clairière. Ces lignes accompagneront en certains endroits des pierrés de la cuvette. Les petits talwegs seront préservés pour assurer l'écoulement naturel des eaux de ruissellement propres.
- Dans la partie plane, des plantations en bosquets seront réalisées en accompagnement du bâti ou des aires de stationnement et d'évolution. La végétation arbustive existante sur les parties les plus pentues en bordure de la route de La Tieule sera préservée et laissée à son évolution naturelle. Les dispositifs de rétention imposés sur les grands lots de la cuvette seront accompagnés de plantations.
- Les boisements existants le long de la façade autoroutière, en limite nord de la ZAC, seront prolongés jusqu'à la route de La Tieule.
- Des plantations denses accompagnées de stockages de matériaux sous forme de « clapas » seront réalisées sur l'espace de transition maintenu entre la ferme de Lebus et la ZAC.
- Il n'est pas prévu de plantations d'alignement le long des voies. Des plantations aléatoires sont prévues en alternance avec les stationnements le long de la voie nouvelle.

Ce parti paysager repose sur les principes suivants :

- Conserver le plus possible les grandes masses boisées existantes qui constituent le fond du paysage et absorberont les bâtiments réalisés sur les pentes. Le scénario choisi garanti une large pénétration des bois au cœur de la ZAC dans la continuité des massifs qui enserrent le site.
- Respecter la marge de recul de 100m en en faisant un élément de qualification de la façade de la ZAC et un espace de traitement des eaux.
- Se caler le plus possible sur la topographie à tous les niveaux de conception de la ZAC : tracé des voies, constitution des plateformes, implantation des bâtiments et des parkings.
- Préserver des grandes continuités non bâties sur lesquelles on laissera agir les dynamiques naturelles d'évolution avec un minimum d'intervention.
- Maîtriser les éléments annexes tels que les dispositifs techniques, la signalétique, les aires de stockage et d'évolution, les clôtures, les bassins de rétention.
- Définir une gamme de matériaux harmonieuse et compatible avec les exigences environnementales et paysagères.

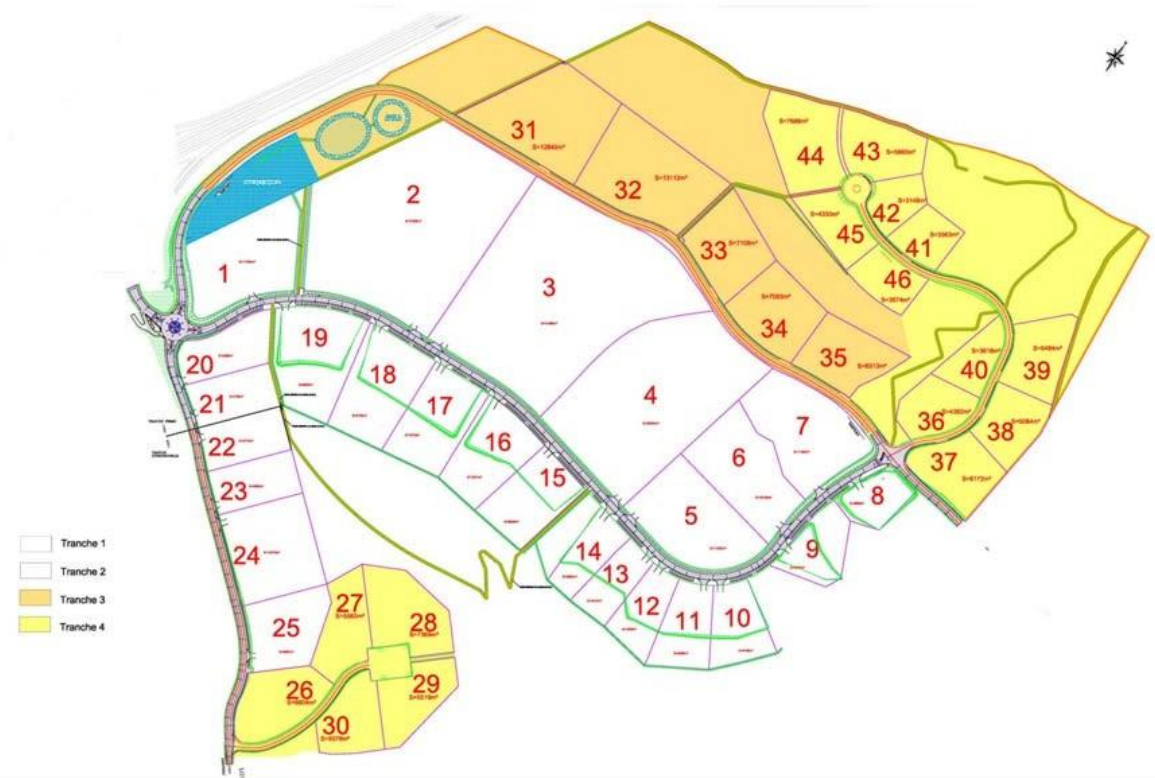
3. Le principe de phasage et de découpage

La conception du plan masse est conçue pour permettre un aménagement en 4 phases :

- La première phase correspond « à la cuvette ». Elle inclut les terrains bordant la voie nouvelle (lot 1 à 21), elle représente une superficie de l'ordre de 24 ha 90.
- La deuxième phase correspond aux lots situés le long de la route de Longviala (lot 22 à 25) pour une superficie de l'ordre de 2 ha 67.
- La troisième phase correspond aux lots situés sur la partie haute de la route de la Tieule (lot 31 à 35) soit une superficie de l'ordre de 4 ha 64.
- La dernière phase correspond aux lots 26 à 30 extrémité Sud route de Longviala et aux lots 36 à 44 sur la partie Nord de la route de la Tieule représentant une superficie de l'ordre de 8 ha 29.

La composition parcellaire de la partie centrale répond à deux principes :

- Préserver une souplesse de découpage pour répondre à une diversité de demandes et s'adapter aux besoins fonciers des entreprises.
- Sectoriser les implantations par type d'activités en fonction des contraintes topographiques.



a) La cuvette

La partie plane est réservée à des lots de grande taille et de taille moyenne.

La façade autoroutière doit faire l'objet d'exigences fortes du fait de son impact sur l'image de la ZAC. Cette séquence sera divisée en deux lots :

- Un lot de grande taille (de l'ordre de 5ha). Ce lot concentre une grande partie des enjeux d'image de la ZAC. Il sera réservé à une implantation en parfaite adéquation avec les ambitions de l'opération, une entreprise industrielle de notoriété nationale voire internationale porteuse d'une image dynamique sur le plan économique et technologique, à forte valeur ajoutée, capable de répondre à des exigences fortes en matière architecturale et environnementale. Ce lot ne pourra en aucun cas être affectée à une entreprise de transports et de logistique.
- Un lot de plus petite taille qui contribuera à l'accueil de la ZAC avec la possibilité d'implanter des services aux employés et aux entreprises : restaurant, hôtellerie...

Un autre lot sera possible sur les versants bordant la route de La Tieule. Ce lot devrait être affecté de préférence à une activité qualifiante de type tertiaire ou autre. Toute activité impliquant une exposition à la vue de matériaux, constructions de toute sorte ou matériels est à exclure.

La partie médiane de la cuvette sera composée de sorte à offrir une souplesse de découpage pour répondre à des demandes de surfaces grande à moyenne de 1ha à 5ha.

Les lots bordant la voie nouvelle sur les pentes boisées seront réservés à des entreprises recherchant des lots de plus petite taille de l'ordre de 2500 à 4500 m² (de plateforme).

b) Les pentes, route de Longviala

Ce secteur est composé sur la base de modules d'environ 5 000 m² qui pourront le cas échéant être découpés en 2. Ce secteur sera plus particulièrement réservé à des activités artisanales qui ne pourront pas trouver leur place dans la cuvette ou à une deuxième phase d'aménagement. L'extension à plus long terme pourra être découpée en plusieurs lots de petite taille ou affecté à une seule entreprise.

c) Les pentes, route de La Tieule

La sensibilité de ces versants perçus de l'autoroute impose de limiter le nombre de lots et de plateformes, notamment dans sa partie sud très boisée.

La première séquence sera affectée à des lots de taille moyenne de l'ordre d'1 ha avec une largeur de façade de l'ordre de 100 m permettant de maintenir des discontinuités boisées assurant un effet de clairière.

La partie en extension correspondant d'ores et déjà à une clairière pourra être affectée à des lots de petite taille. Le maintien, voire la densification des boisements dans la partie à mi pente assurera un écran visuel efficace qui devra être garanti.

VI. Le parti d'aménagement revu par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn

Le présent cahier des charges a été élaboré en 2009 conjointement à l'aménagement de la ZAC. Entre 2009 et 2025, date de la présente mise à jour, le contexte réglementaire et local a fortement évolué ; il convient donc de prendre compte ces évolutions dans le parti pris d'aménagement et d'adapter les préconisations architecturales et paysagères.

1. L'étendue de la ZAC de La Tieule au 1^{er} janvier 2025

a) La propriété de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn est devenue propriétaire de la ZAC de La Tieule par acte de transfert de biens du 17 septembre 2024 rédigé par Maître Claire DACCORD, Notaire à La Canourgue (48500) suite à la dissolution du Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 par arrêté préfectoral n° PREF-DCL-BICCL-2024-142-002 du 21 mai 2024.

La propriété de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn s'étend sur 53 ha 71 a 76 ca suite à la dissolution du SMLA75. L'ensemble de la propriété est dans la zone constructible de la carte communale de la commune de La Tieule, dans un secteur réservé aux activités.

Parcelle	m ²	observations
ZA 12	320	bordure de la RD
ZA 13	240	bordure de la RD
ZA 14	200	bordure de la RD
ZA 29	6753	lot 20
ZA 32	22546	voirie
ZA 38	105970	la cuvette
ZA 46	179553	parc photovoltaïque
ZA 49	133	voirie vers station de lavage
ZA 50	221461	ex ZA 44 (pentes côté Longviala)
TOTAL CCALCT	537176	



b) Le périmètre de la ZAC

Au 1^{er} janvier 2025, le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 a vendu 6 lots à destination d'entreprises pour un total de 8 ha 71 a 68 ca.

La ZAC de La Tieule s'étend donc sur une surface de 62 ha 43 a 44 ca, à laquelle s'ajoute l'aire d'accueil sur domaine public (non bornée) soit une surface totale de 63.5 hectares.

Un bail emphytéotique a été signé en 2019 pour un parc photovoltaïque d'une surface de 17 ha 95 a 53 ca (parcelle ZA 46).

	m ²	lot	date acte
Stock initial lots 1 à 25 (tranche 1 et 2)	252 483		
ZA 28	49 963	2 et 3 partiel	04/06/2010
ZA 39	15 199	3 partiel	11/03/2014
ZA 43	5 000	9	16/02/2018
ZA 45	5 172	10	08/10/2019
ZA 48	3 734	8	15/09/2021
Stock =	173 415		
futur stock à viabiliser lots 26 à 46 (tranche 3 et 4)	128 000		
ZA 40	8 100	26-27	24/06/2015
TOTAL vendu	87 168		

2. Evolutions réglementaires

a) La sobriété foncière

La France s’est fixée, dans le cadre de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, l’objectif d’atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2020).

Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d’ENAF, définie comme « la création ou l’extension effective d’espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience).

Or, l’ensemble des lots des tranches 1 et 2 de la ZAC peut être considéré comme consommé selon le Fascicule 1 : définir et observer la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers et l’artificialisation des sols publié le 21 décembre 2023. En effet, la viabilisation des lots s’étant achevée en mars 2010, les permis de construire autorisés n’emporteront donc pas de nouvelle artificialisation.

Pour autant, il paraît cohérent de s’interroger sur le cahier des charges de la ZAC et notamment sur les distances d’implantation des bâtiments afin de permettre une densification du parc d’activité mais aussi sur la surface utile de chaque lot.

b) Le risque incendie

Suite à la Loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie, et à l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L.132-1 et L.133-1 du code forestier, l'ensemble des bois et forêts du département de La Lozère sont réputés au titre de l'article L.133-1 du code forestier particulièrement exposés au risque d'incendie.

A ce titre, l'ensemble des bâtis de la ZAC sont soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD). Aussi, il paraît judicieux de retravailler dans le cahier des charges la place de la forêt dans la ZAC et le maintien des boisements sur les lots.

c) La stratégie énergétique nationale

La Loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables s'articule autour de quatre axes : planifier les énergies renouvelables, simplifier les procédures, mobiliser le foncier déjà artificialisé pour déployer les énergies renouvelables et mieux partager la valeur générée par ces énergies.

Si les installations photovoltaïques sur les entrepôts de plus de 500 m² sont désormais obligatoires, il paraît nécessaire de clarifier la place du photovoltaïque dans la ZAC au vue des nombreuses sollicitations de porteurs de projets.

3. Le contexte local

a) La gouvernance

Les options exclusives sur les lots sont consenties par le Président de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn en lien étroit avec le Maire de la Commune de La Tieule et le président de la commission « Développement économique et touristique ».

La commission « Développement économique et touristique » fait office de comité d'agrément ; elle étudie et valide les projets puis soumet l'approbation de la cession de terrains au conseil communautaire. Les actes de vente n'interviennent qu'après l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives afférentes, le cas échéant.

b) La stratégie territoriale de développement économique 2024-2035

Par délibération du 26 septembre 2024, le conseil communautaire a approuvé la stratégie territoriale de développement économique 2024.2035.

Or, l'inventaire réalisé dans le cadre de son élaboration conformément à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme met en lumière le faible taux de vacance au sein des zones d'activités du territoire ; Les lots disponibles se situent majoritairement sur la ZAC de La Tieule.

Les objectifs définis dans la stratégie visant à attirer les 3 types d'entreprises sur le territoire (grandes entreprises, artisans et commerçants BtoB, commerçants BtoC, des actions ont été définis afin de dynamiser la commercialisation du PAE de La Tieule (actions 1) :

Action 1.1 : optimisation du PAE de La Tieule en divisant 4 lots existants pour en créer 6 à 8 de plus petite taille, adaptation du cahier des charges et mise en place d'un plan de défrichage

Action 1.2 : promotion du PAE de La Tieule – Signalétique et mise à jour du site internet

Action 1.3 : promotion des lots de grandes dimensions – Intégration du PAE de La Tieule au sein des dispositifs de développement locaux et régionaux

4. Parti pris de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn

a) La vocation de la zone

Comme défini dans la stratégie territoriale de développement économique, la ZAC doit pouvoir accueillir, en l'absence d'autres opportunités sur le territoire, les grandes entreprises et les artisans et commerçants BtoB. Elle n'a pas vocation à accueillir des commerçants BtoC qui doivent s'implanter prioritairement dans les bourgs centres.

La sensibilité du sol karstique amène à exclure toute activité jugée à haut risque pour la préservation de l'environnement et la qualité des eaux potables.

Les grands lots dits « de la plaine » ont vocation à accueillir des grandes entreprises industrielles ou de logistique. Contrairement au cahier des charges validé initialement, et compte tenu des travaux d'investissement importants réalisés par le SIAEP du Causse du Massegros tant en termes d'alimentation en eau potable que de protection incendie, une entreprise consommatrice en eau pourra être retenue si les consommations sont en adéquation avec la capacité du SIAEP du Causse du Massegros, la ressource en eau étant un atout non négligeable sur la zone.

Le lot 1 reste réservé pour des activités de services aux entreprises ou aux salariés.

Les lots le long de la voie du Tibre bas (voie interne à la ZAC) ont pour vocation l'accueil d'industrie, d'artisans ou de commerçants BtoB. Les lots pourront être divisés ou au contraire, fusionnés en fonction des besoins des entreprises. L'emprise des lots pourra ainsi aller au-delà des lots identifiés dans le dossier de réalisation afin de créer des unités foncières cohérentes en fonction des projets et besoins des entreprises.

Les lots le long de la route de Longviala (voie du Tibre haut) ont pour vocation l'accueil d'entreprises ayant peu recours aux poids lourds compte tenu de la pente importante de la voie.

Une entreprise est déjà implantée sur une partie des lots 26 à 30 de la tranche 4. La surface restante sera aménagée à moyen terme. La pente importante de la route de Longviala limitera sa vocation à l'accueil d'entreprises ayant peu recours aux poids lourds.

L'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur la tranche 3 et une partie de la tranche 4 de la ZAC soit sur une surface de presque 18 hectares a été autorisé par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75. Un bail emphytéotique a été signé en 2019 pour une durée de 36 ans. A terme, le parc solaire sera démantelé et la parcelle pourra retrouver sa vocation première. Cette surface peut donc être considérée comme une réserve foncière.

L'objectif de la ZAC étant d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre le développement des entreprises installées sur le territoire, le simple déménagement d'une activité ne sera pas autorisé. Il devra être justifié par un réel projet de développement qui ne peut être déployé sur le site d'implantation existant.

L'habitat ne sera en aucun cas autorisé sur la ZAC.

b) La forêt

La conservation des masses boisées a été un acte majeur en termes environnemental et paysager de l'aménagement de la ZAC. Le risque accru d'incendie amène à repenser leur gestion.

Le cahier des charges initial prévoyait des « usines en clairière » avec des bandes boisées s'interposant entre deux bandes de lots ainsi que la conservation des boisements en fond de parcelles.

Par arrêté préfectoral n°DDT-SCREF-2025-008-0002 du 8 janvier 2025, le défrichement de la totalité de la surface des lots 10 à 24 a été autorisé avec un double objectif :

- Garantir une meilleure protection des biens face au risque incendie non négligeable compte tenu de l'environnement très boisé de la ZAC en reportant sur le domaine public les obligations légales de débroussaillage pour une gestion des OLD à l'initiative publique,
- Permettre la densification de la ZAC avec une optimisation de la surface utile des lots.

Des plantations pourront être réalisées par les entreprises afin d'assurer une bonne intégration paysagère de leurs bâtis. Celles-ci devront être entretenues régulièrement pour répondre aux obligations légales des débroussaillage.

c) Le photovoltaïque

L'avenant au cahier des charges en vue de l'aménagement d'un parc solaire photovoltaïque au sol approuvé par le Syndicat Mixte Lozérien de l'A75 le 29 août 2016 précise dans son objet qu'il ne peut être admis plus d'un parc solaire sur l'ensemble de la ZAC.

Aussi, toute autre implantation photovoltaïque au sol est interdite.

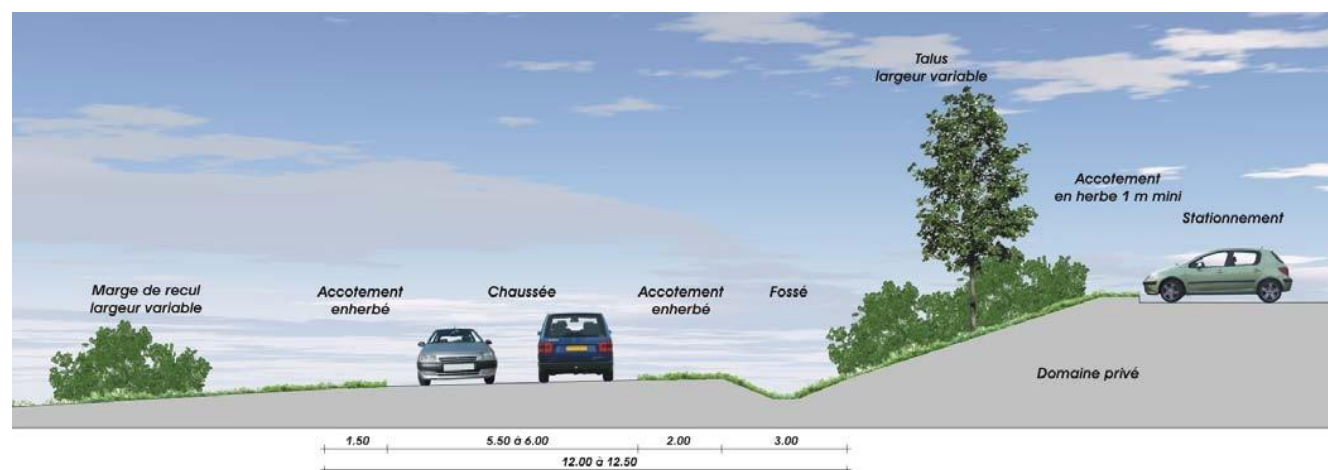
Les installations photovoltaïques sont autorisées en toiture des bâtiments d'exploitation, en ombrière de parking ou d'espaces de stockages nécessaires à l'activité (en autoconsommation ou non). En aucun cas, la production d'électricité pourra être l'activité principale d'un projet.

LES PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

I. Conception des voies et espaces publics

1. La route de La Tieule et le Chemin de Longviala

- Les choix techniques ne devront pas modifier radicalement le caractère paysager de ces parcours qui sera défini par ses abords boisés.
- Le profil proposé est composé d'une chaussée de 6m de largeur à pente unique, d'une noue recueillant les eaux propres n'ayant pas ruisselé sur les chaussées, de deux accotements pouvant accueillir un cheminement et de la végétation. Ces accotements seront traités en grave ou enherbés.
- Il n'est pas prévu de plantations d'alignement le long de ces voies.
- Ces voies existantes seront élargies et aménagées à terme en fonction de l'avancement du projet. Le faible trafic sur ces voies et les perspectives d'évolution limitées font qu'il est possible d'envisager une desserte directe de lots d'activités.
- Le retraitement de ces voies interviendra en cohérence avec le phasage de la ZAC.

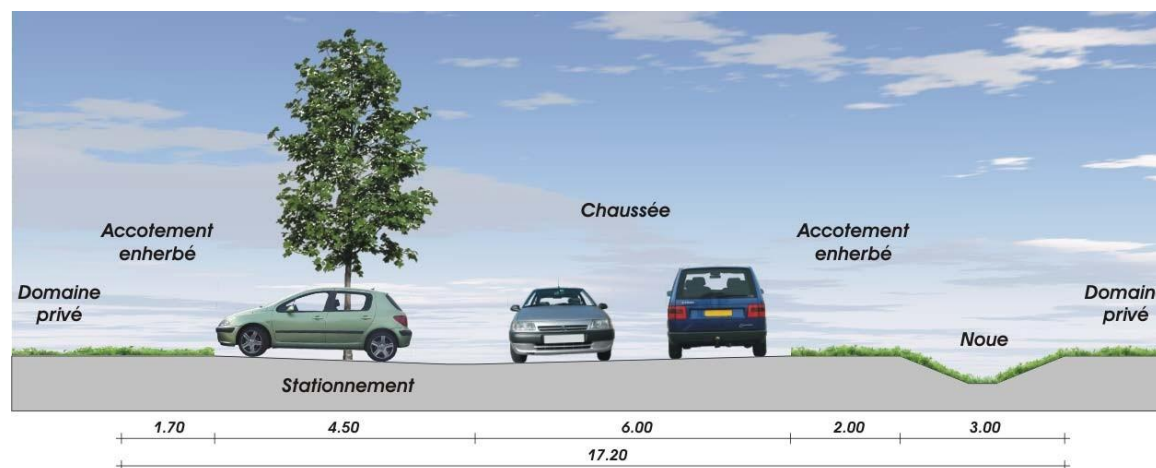


2. Une voie nouvelle reliant la route de Longviala à la route de La Tieule

- Cette voie constitue l'armature principale de la ZAC desservant la partie centrale de la cuvette. Cette voie se piquera sur la route de Longviala sensiblement au droit du carrefour actuel de la route de La Tieule, à environ 100 m de la sortie de la bretelle d'échangeur. Le projet prévoit la réalisation d'un giratoire afin de permettre une différenciation nette des flux entre le secteur d'activité et la route de la Tieule et de Longviala.
- La voie nouvelle débouchera en aval de la ferme du Lebous, presque en limite est de la ZAC. Le carrefour sera traité en T. Dans le parti d'aménagement proposé, la route de la Tieule perdra de fait de son importance. Il est vraisemblable que les habitants de la commune seront très tentés d'emprunter la voie nouvelle, mieux aménagée dans un premier temps et moins longue. Un aménagement spécifique de la partie terminale est prévu pour dissuader le passage du trafic communal par la zone d'activité.
- Les deux secteurs d'extension future seront desservis à partir de voies en impasse avec un dispositif de retournement se piquant sur la route de Longviala et sur la route de la Tieule au droit du carrefour de la voie nouvelle.



- Le calage de la voie nouvelle répond à une volonté de limiter les terrassements nécessaires pour constituer les plateformes côté pente, tout en préservant des grands lots côté cuvette. Le positionnement de la voie permet de dégager des plateformes de l'ordre de 60 m de profondeur, suffisante pour des implantations moyennes. Le tracé épouse la forme du relief ce qui permet en outre d'éviter une trop grande linéarité de la voie et de limiter son impact visuel.



3. Des espaces publics

a) Les sentiers

Le site sera parcouru d'un réseau de chemins piétons pouvant servir aussi pour l'entretien des parties boisées. Le sol de ces chemins sera en pierres locales concassées. Les espaces situés en bordure de ces chemins seront traités soit avec une végétation similaire à l'existant soit, par endroits avec des dépôts de pierre du site disposés en vrac (clapas ou pierrés) ou sous forme de petits murets en pierre sèches (à proximité des carrefour). Des plantations complémentaires de feuillus (chênes sorbiers) accompagneront ces chemins. Ils ne seront pas imperméabilisés.



b) Les voies de desserte

Les voies de desserte irriguant les deux secteurs d'extension future seront composées d'une chaussée de 5,5 mètres et de deux accotements de 2m.

c) Deux espaces publics spécifiques

✓ L'espace d'accueil

- Au droit de l'entrée de la ZAC à la sortie de l'échangeur, dans le prolongement immédiat de la bretelle d'autoroute se tiendra un dispositif d'information et de signalisation des entreprises de la ZAC. Il sera traité simplement par une surface enherbée ponctuée de bosquets. Ils seront traités avec les mêmes matériaux (murette ou gabions et clapas) et les mêmes végétaux que le reste de la zone (pins sylvestre et sorbier ...). Un panneau principal sera disposé dans l'espace d'entrée de la zone.

✓ Le belvédère

- Il correspond au point haut de la ZAC. Il sera aménagé en belvédère et constituera le point de départ de sentiers de promenade. Il sera accessible par deux traces existantes conservées et aménagées. Il inclura une plateforme en bois permettant d'échapper aux bois et de dégager des vues lointaines.



d) Les bassins

Les bassins seront modelés avec des formes proches des « lavognes » typiques des Causses (formes arrondies et irrégulières). Les berges des bassins seront tapissées sur quelques mètres de largeur de pierres plates du site pour accentuer la ressemblance des lavognes (voir photos ci-dessous).



4. Les dispositifs d'éclairages

L'éclairage des espaces publics sera traité dans un souci premier d'économie d'énergie et d'argent. L'optimisation des sources sera réalisée de la manière suivante :

- Rendement élevé des sources et des luminaires,
- Durée de vie la plus longue possible pour les sources,
- Niveau d'éclairage adapté à l'usage,
- Programmation et asservissement à l'éclairage naturel,
- Optimisation des abonnements électriques.

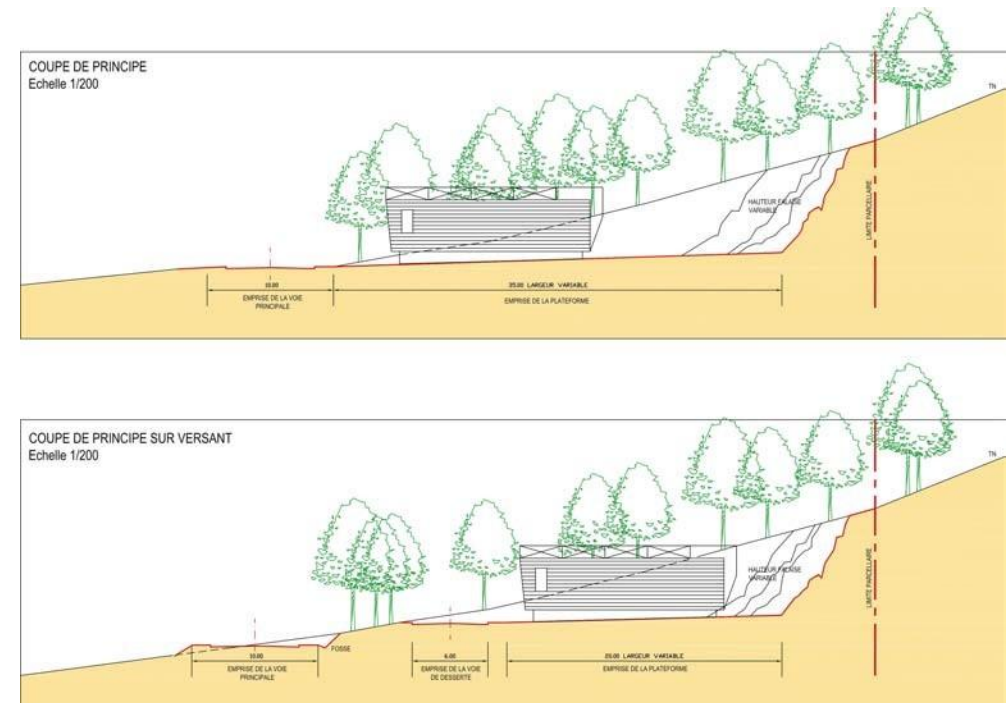
L'éclairage public sera assuré par des candélabres de hauteur suffisante, implantés tous les 30m en moyenne, au niveau de la voie interne.

II. Le traitement des plateformes et le stationnement

1. Constitution des plateformes

Les plateformes seront établies, le plus souvent possible, parallèlement aux courbes de niveaux afin de limiter les mouvements de terrain.

Le long de la voie nouvelle, les plateformes côté pente seront calées légèrement au dessus du niveau de la voie, les décaissements à l'arrière seront réalisés de la manière la plus abrupte possible pour limiter les terrassements



2. Le Stationnement sur la partie centrale

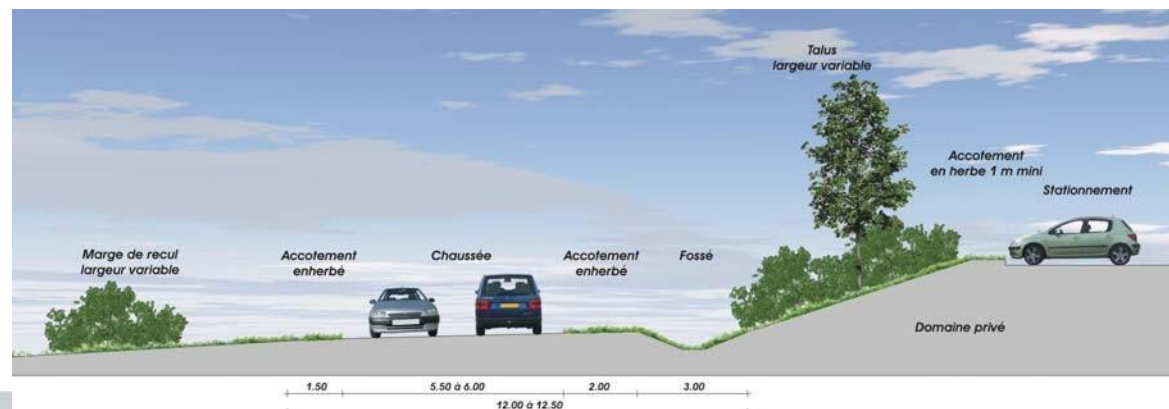
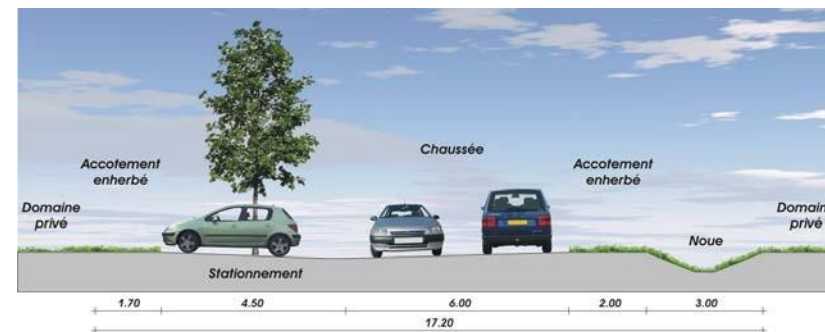
Le stationnement sera réalisé de deux manières :

- Pour les lots de taille moyenne et petite bordant la voie nouvelle, le stationnement privé et visiteurs sera réalisé sur voirie. Cette disposition permet de limiter les mouvements de terrain, d'économiser de la voirie et donc de réduire les surfaces imperméabilisées. Elle permet en outre de traiter les eaux de ruissellement des parkings avec celles de la voie principale. Dans le cas où ce dispositif ne permettrait pas de répondre aux besoins des entreprises, des stationnements complémentaires pourront être réalisés sur le domaine privatif.
- Pour les grands lots, le stationnement sera majoritairement réalisé sur le domaine privatif. Les emplacements seront regroupés de manière à éviter la fragmentation des espaces extérieurs. Ils seront disposés de façon à limiter leur impact visuel à partir de l'espace public.



3. Le stationnement sur les versants boisés

- Le stationnement sera réalisé sur domaine privatif de façon à limiter le plus possible son impact visuel.



III. Implantation du bâti par rapport aux voies et aux limites séparatives

1. Implantation du bâti par rapport aux voies

Les bâtiments seront implantés en règle générale à une distance minimum de 5m de l'alignement. Des retraits partiels pourront être envisagés selon les nécessités du programme.

2. Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments devra respecter l'article R111-17 du Code l'urbanisme. « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

IV. Les clôtures

1. Les clôtures sur les voies publiques

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont nécessaires, elles seront implantées en limite de propriété dans le cadre des travaux d'aménagement des parcelles et constituées de grillage 15X15 type « grillage à moutons » de 1.5m de hauteur maximale avec poteaux bois.

2. Les clôtures en limite séparative de lots

Les clôtures établies sur limite séparative de lots latérale et arrière seront constituées de « clapas » réalisés avec les déblais de constitution des plateformes et/ou de grillage 15X15 type « grillage à moutons » de 1.5m de hauteur maximale avec poteaux bois.



3. Entrée des lots

Chaque entrée de lot sera aménagée de la façon suivante (cf croquis page suivante):

a) Murs gabions garnis pierre locale

Hauteur 1,5 mètres, épaisseur 0,50 (pas de cadettes). Les murs serviront de support pour les portails et les clôtures et incorporeront les coffrets et les boîtes aux lettres.



b) Local pour bacs poubelles

Un retour en bois, métal galvanisé et maçonnerie de pierre en gabions sera prévu à l'intérieur des lots pour dissimuler les bacs. Si ce local est couvert, la couverture ne devra pas être visible.

c) Portail

Structure métallique en acier galvanisé avec habillage en bardage bois horizontal (bois non traité : douglas, mélèze, châtaignier ou chêne).



d) Enseignes

La commune n'étant ni en site classé, et ne possédant pas de règlement local de publicité, aucune déclaration préalable en mairie n'est nécessaire.

L'article R418-7 du Code de la Route précise les modalités d'implantation quant à la servitude de l'autoroute. Une vigilance doit être apportée quant au contenu de l'enseigne qui ne devra pas comporter d'éléments publicitaires autre que la dénomination ou le nom commercial de l'entreprise.

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn prendra en charge la signalétique dédiée composée un totem d'entrée de lot et d'une flèche directionnelle. Le panneau principal situé sur l'espace d'accueil sera également mis à jour par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

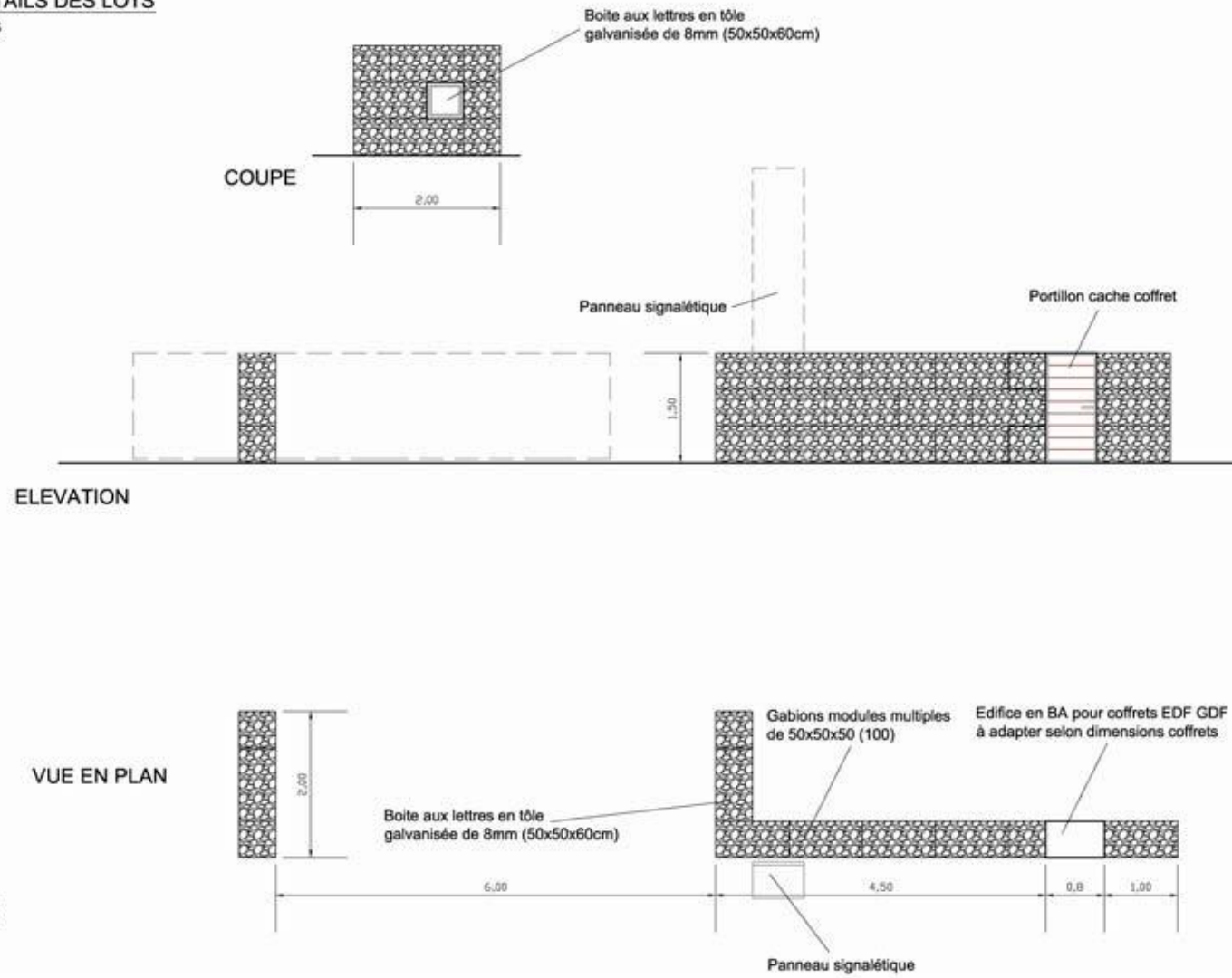


4. Transformateurs

Ils sont habillés avec les mêmes matériaux que les entrées de lots : murets en gabions de pierre et palissade ou habillage bois.



MURS ET PORTAILS DES LOTS
Solution gabions



PORTAIL TYPE 1
Echelle 1/50

V. Les plantations sur les espaces publics

Afin de conférer à la zone un caractère particulier, proche de la nature environnante, les plantations mettront en œuvre des végétaux locaux rustiques :

- Pin sylvestre (*pinus sylvestris*)
- Chêne pubescent (*quercus pubescens*).
- Sorbier (*sorbus aria* et *sorbus domestica*)
- Buis (*buxus sempervirens*).
- Genévrier commun (*juniperus communis*)
- Sureau à grappes (*sambucus racemosa*)
- Noisetier (*coryllus avellana*).

Sur la voie principale, les parkings sont entrecoupés de bosquets, les alignements trop « urbains » étant exclus. Des bosquets et pins et de chênes accompagneront les bassins et l'aire d'accueil.

VI. Le traitement des espaces privatifs extérieurs

1. Les parkings et aires d'évolution

Ils seront disposés de manière à réduire le plus possible leur impact visuel, de préférence à l'arrière des bâtiments. Les parkings devront être étanches et les eaux de ruissellement collectées pour assurer une bonne maîtrise des risques de pollution. Ils seront revêtus en enrobé gravillonné clair.

2. Les aires de stockage

Les aires de stockage extérieures seront disposées de manière à réduire le plus possible leur impact visuel. Elles ne seront en aucun cas disposées en façade sur les voies publiques. Elles seront de préférence situées à l'arrière des bâtiments ou latéralement dans la continuité des bâtiments. L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.



3. Les espaces libres

Tous les espaces qui ne sont pas strictement nécessaires aux aires d'évolution et de stockage ou de parkings seront maintenus dans leur état naturel, en herbe parsemée de bosquets compatibles avec la réglementation OLD (obligation légale de débroussaillage). Les essences utilisées sont les mêmes que pour les espaces publics, à l'exclusion du tout végétal « ornemental », inadapté au milieu ou trop gourmand en eau.

4. Les allées

Les allées donnant accès aux bâtiments et aux différentes parties des installations seront traitées en matériaux poreux type sable stabilisé sur les parties planes.

5. Les bassins de rétention



Les bassins de rétention et d'infiltration (quand ils sont nécessaires) établis sur domaine privatif seront intégrés dans la composition générale du projet. Sur les lots de la plaine, ils seront de préférence réalisés latéralement, le long de la noue prévue sur domaine public à l'exception du grand lot en façade autoroutière où un traitement spécifique est requis pour des raisons techniques. Les parkings seront conçus « en cuvette » de manière à constituer, en cas d'orage, une capacité de stockage en surface compatible avec les débits de rejet autorisés. Ils devront être conçu en cohérence forte avec les implantations bâties. Ils feront l'objet d'un traitement paysager simple mais soigné. Ils pourront être accompagnés de clapas et/ou de végétation.

6. L'éclairage

L'éclairage des lots devra reprendre un matériel de même style et couleurs que l'éclairage public des voies.

Il est rappelé que l'éclairage nocturne est une source de pollution dont les effets sont divers sur les espèces vivantes. L'éclairage des bâtiments devra être pensé de manière à limiter son impact.

VII. Les prescriptions architecturales

1. Préambule

L'architecture des bâtiments d'une zone d'activités est le premier vecteur de communication à la disposition de l'entreprise lui permettant de valoriser son image.

S'agissant d'une zone d'activités comportant un nombre important de lots et une diversité de types et de taille d'entreprises, la multiplication des formes et de styles architecturaux individualisés, en dépit de la valeur intrinsèque de chaque bâtiment, risque de nuire à la lisibilité et à la qualité de l'ensemble et à la mise en valeur de chaque lot.

Il faut rappeler en outre que l'ambition environnementale constitue en soi un élément important de valorisation de l'image pour les entreprises, à condition toutefois que cette ambition soit relayée au niveau de l'architecture des bâtiments.

Le concept HQE peut être rendu lisible de plusieurs manières :

- L'architecture doit être en phase avec le caractère innovant et la modernité du concept HQE. Les bâtiments doivent afficher une architecture résolument contemporaine qui peut s'explicitier de la manière suivante :
 - La fonction des bâtiments doit rester lisible, la fonctionnalité est aussi un facteur de l'économie générale du projet,
 - La forme doit s'adapter aux matériaux, avec des procédés de mise en oeuvre pouvant être industrialisés,
 - La simplicité et la pureté de la composition architecturale et du dessin des façades,
 - L'aspect technique des bâtiments (tuyaux, silos, cheminées...) doit être valorisé et traité avec soin,
- La question du « style » est sujette à un débat sans fin. On peut néanmoins cadrer cette question avec les principes suivants:
 - Pas de « pastiches » d'architectures locales : ferme lozérienne reconstituée, chalet alpin...
 - Eviter les effets de mode qui, quand ils sont trop typés, se démodent très vite.
 - Le choix de l'architecte : travailler avec des cabinets d'architecture, d'ingénierie et de paysage ayant des références probantes dans la conception de bâtiments industriels contemporains avec une dimension HQE.

Le concept HQE implique l'usage de matériaux requérant un niveau faible d'« énergie grise » (l'énergie qui sert à produire et à transporter les matériaux) et avec une bonne capacité de recyclage. Parmi ces matériaux, le bois présente beaucoup d'avantages : stockage de CO₂, «énergie grise» faible, recyclage total. Certains bois ne nécessitent pas de traitement même en usage extérieur. Il est bien connu également que les structures bois ont une meilleure résistance au feu que les structures métalliques et qu'elles sont moins conductrices de la chaleur (moins de ponts thermiques).

Parmi les matériaux de constructions bruts, la pierre a une meilleure empreinte écologique que le béton. Prélevée soit sur le site ou dans des carrières proches, elle nécessite moins de transport et d'énergie et peut être utilisée en maçonnerie traditionnelle (montée à la chaux) ou sous forme de gabions qui sont facilement recyclables. Il existe aussi parmi les matériaux isolants toute une gamme de matériaux « naturels » nécessitant moins « d'énergie grise » que les laines de verre ou de roche ou que les mousses synthétiques.

En résumé, les matériaux porteurs de l'image HQE sont le bois (structures et vêtements), la pierre du pays (maçonnerie ou gabions), les « isolants naturels ».

Le concept HQE implique aussi que les bâtiments soient implantés et construits de manière à optimiser la consommation d'énergie : peu de chauffage en hiver, pas de climatisation en été. Cette notion implique le respect de principes simples :

- orientation optimale des bâtiments,
- isolation des toitures : la toiture végétalisée est une solution intéressante,
- façades et ouvertures vitrées conçues pour éviter la surchauffe en été et favoriser les apports solaires en hiver (utilisation de brise soleil).
- mise en oeuvre de moyens passifs de refroidissement tels les puits canadiens,
- optimisation de l'éclairage naturel des zones de travail.

Enfin le concept HQE requiert une attention particulière sur ce site à la gestion des eaux pluviales. Des prescriptions sont édictées (voir ci après) pour traiter les eaux de lessivage des espaces circulés et limiter les débits rejetés dans le système collectif.

2. Volumétrie

La volumétrie des bâtiments sera simple mais disposera autant que possible de percements afin de bénéficier de l'éclairage naturel et de permettre à un maximum d'individu de bénéficier de vues sur l'environnement extérieur.



On




Les toitures seront en règle générale à toit plat ou à faible pente masquée par un acrotère. En cas d'impossibilité d'autres types de toiture pourront être autorisés à 1 ou 2 pans ou sous forme de voûte. Ils pourront notamment être en zinc laminé naturel ou prépatiné.

Les bâtiments devront répondre aux objectifs de performance énergétique et environnement prévus par le Code de la construction et de l'habitat notamment dans son article L171-4.


En outre les toitures seront mates et la couverture des extensions sera de couleur identique aux bâtiments d'origine. Les teintes seront soit celles utilisées en façade soit plus foncées.

Réalisation 6 – Résidence privée, Provence (France)




Date de réalisation	1992
Type de végétation	Succulentes, vivaces, bulbeuses
Mode de mise en œuvre	Plantations
Surface (en m ²)	100
Support et pente	Béton, 0 %
Épaisseur du complexe de culture	8-15 cm
Architectes	Cabinet Fatosme & Lefèvre (Marseille)
Entreprise de mise en œuvre	Dumas Étanchéité (Marseille)
Commentaire	Dans un contexte climatique très difficile, la végétalisation extensive de toiture montre un résultat probant d'intégration au site. Photo prise dix ans après l'installation; aucune irrigation n'étant pratiquée sur cette toiture.

Réalisation 15 – Gymnase, Provence (France)



Date de réalisation	2003
Type de végétation	Mousses, Sedum
Mode de mise en œuvre	Rouleaux pré-cultivés
Surface (en m ²)	2 800
Support et pente	Bac acier, 3 à 25 %
Épaisseur du complexe de culture	8 cm
Architectes	Cabinet BBG (Toulon)
Entreprise de mise en œuvre	Spapa (Toulon)
Commentaire	Rétention en eau ; amélioration du confort acoustique pour ce gymnase.

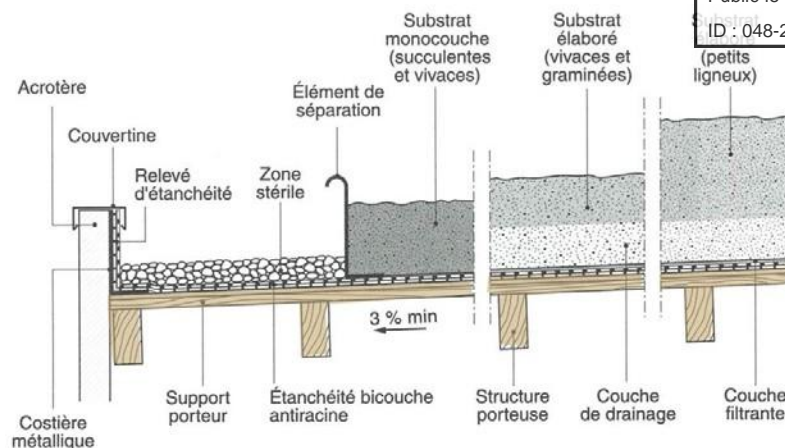
Réalisation 17 – Gymnase, région parisienne (France)



Date de réalisation	2001
Type de végétation	Vivaces, graminées, succulentes, ligneux
Mode de mise en œuvre	Plantations
Surface (en m ²)	600
Support et pente	Bac acier, 3 %
Épaisseur du complexe de culture	14 cm
Architectes	Catherine Parant et Jean-Robert Mazaud Architectes DPLG de SPACE SA d'Architecture (Paris)
Entreprise de mise en œuvre	Axe Étanchéité (Rosny-sous-Bois)
Commentaire	Exemple de la diversité des textures et des couleurs possibles avec les végétalisations extensives.

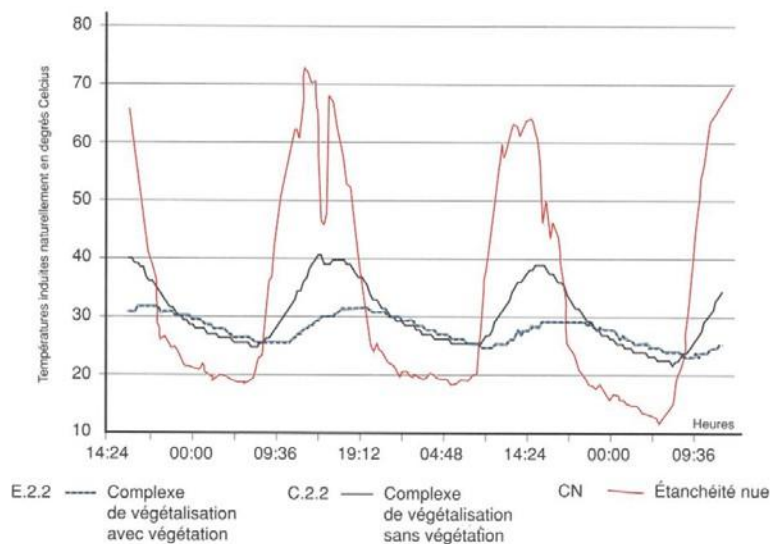
Type de végétalisation	Épaisseur du complexe (cm)	Formes de végétalisation	Rétention en eau (moyenne annuelle en pourcentage volumique)	Coefficient d'évacuation annuel/facteur d'imperméabilisation
Extensive	2-4	Mousses-Sedum.	40-45	0,60
	4-6	Sedum-mousses.	45-50	0,55
	6-8	Sedum.	50-55	0,50
	8-10	Sedum-graminées.	50-55	0,50
	10-12	Sedum-graminées-vivaces.	55-60	0,45
Intensive	12-15	Graminées-vivaces-Sedum.	55-60	0,45
	15-25	Gazon, vivaces, petits ligneux.	60-70	0,40
	25-50	Gazon, vivaces, arbustes.	70-90	0,30
	> 50	Gazon, vivaces, arbustes, arbres.	> 90	0,10

Ce tableau montre notamment l'impact proportionnellement accru des végétalisations de toiture en couches très minces. Selon son auteur, la présence des mousses, fonctionnant comme des éponges, est déterminante dans ce cas. La colonne de droite indique le facteur d'imperméabilisation selon les Recommandations de la FLL [FLL, 9].

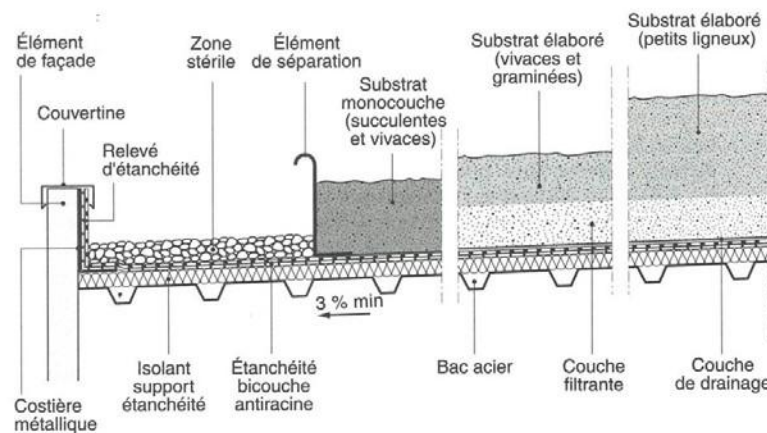


Coupe type d'une toiture végétalisée extensive sur support bois

Rétention en eau moyenne des systèmes de végétalisation



Températures mesurées avec et sans végétalisation



Coupe type d'une toiture végétalisée extensive sur support tôle acier nervurée (TAN)

3. Matériaux/couleurs

Le choix des matériaux répondra à deux objectifs principaux :

- Présenter une bonne acceptabilité du point de vue environnemental,
- Etre en cohérence avec le parti paysager défini.

Les matériaux préconisés en bardage ou habillage sont : le bois, le verre, la pierre de pays, les bardages métalliques, le zinc pré patiné.

Le recours aux matériaux ne présentant pas des caractéristiques satisfaisantes au regard des exigences de qualité environnementale sont exclus (type PVC).

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront s'harmoniser avec le milieu végétal et bâti ambiant. Les coloris et tonalités claires sont interdites. Il ne sera utilisé que trois couleurs au maximum par parcelle (éléments construits). Les toitures seront de mêmes teintes que les parois (tonalité plus foncée recommandée) ou végétalisées. Les couleurs vives seront réservées exclusivement à des éléments de faible surface.

En cas de façades revêtues de bardages, sur un pan de mur donné la couleur sera uniforme (rayures exclues). Tous les bardages d'un bâtiment seront posés dans le même sens (soit horizontal soit vertical).

Leurs couleurs autorisées sont limitées : elles doivent permettre de donner un cadre cohérent indispensable à la qualité paysagère du parc d'activités. Elles sont choisies en harmonie avec les teintes des matériaux naturels (bois et pierre) préconisés après patine naturelle.

4. Les entrées



Les entrées pourront faire l'objet d'un traitement spécifique mais simple destiné à les rendre évidentes. Elles pourront être traitées sous forme d'auvent ou de boîte réalisée dans des matériaux et des couleurs distincts.



LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

I. L'insertion de la ZAC dans son territoire

1. Dispositions relatives aux déplacements

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn prendra des initiatives favorables au développement du covoiturage.

2. Dispositions relatives au logement

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn mettra en place un suivi de la demande des entreprises installées dans la ZAC et un état de l'offre disponible sur le territoire. Il établira un bilan annuel de l'offre foncière et en logement disponible sur le territoire et un inventaire des projets prévus.

Des mesures incitatives pourront être mises en place pour inciter les collectivités à réaliser des opérations de logements présentant une bonne performance environnementale et notamment en matière de consommation d'espaces.

3. Dispositions relatives aux services

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn mettra en place un suivi de la demande des entreprises et des personnels travaillant dans la ZAC.

4. Dispositions relatives aux activités

Le transfert d'activités déjà installées sur le territoire fera l'objet d'une attention particulière par la commission économie de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn pour éviter de vider les communes de leurs entreprises. La commission établira des critères de prise en compte des demandes comme l'impossibilité de réaliser un projet de développement sur le site initial, des gênes occasionnées au voisinage, des difficultés techniques de fonctionnement (accès,...)...

II. L'insertion de la ZAC dans le site

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn mettra en place un suivi architectural et paysager et un suivi environnemental de tous les projets. Ce suivi sera assuré le plus en amont possible sur la base du cahier de prescriptions environnementales, architecturales et paysagères.

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn pourra proposer une gestion mutualisée des Obligations Légales de Débroussaillage.

Les boisements à forte valeur environnementale sur les parcelles situées entre la ferme du Lebous et la ZAC seront préservés.

III. La vocation de la zone

Chaque projet sera étudié et validé par la commission économie de la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn avant présentation devant le Conseil communautaire.

La commission veillera à un bon équilibre économique des activités au sein de la zone et du territoire et favorisera l'économie circulaire.

Le porteur de projet devra expliciter dans une note son activité et son process afin que la commission puisse juger de leur adéquation avec la sensibilité du site au risque de pollution des eaux potables du Causse de Sauveterre. La commission sera également attentive à la qualité architecturale du bâtiment et son intégration paysagère.

IV. Interaction avec la pente et la forêt

Les plateformes et accès seront conçus de façon à limiter les terrassements et mouvements de terrain au strict nécessaire. Un dispositif de gestion des déblais sera mis en place afin de permettre le plus possible leur réutilisation et leur dépôt sur la ZAC ou à proximité immédiate. Le principe retenu consiste à :

- extraire à l'explosif (avec prédécoupage pour obtenir une forme adaptée pour les talus)
- concasser sur place avec la granulométrie adaptée à l'usage (exemple : couche de fondation en 0/60 couche de forme en 0/315)

Ainsi les matériaux extraits pour la réalisation des plateformes pourront servir tant aux tout venant pour les voiries, aux gabions (murets et aménagement divers) en clapas ou pierrés, en pierres plates pour tapisser les bassins et mettre dans les noues pour faciliter l'infiltration.

V. Le thème de l'eau

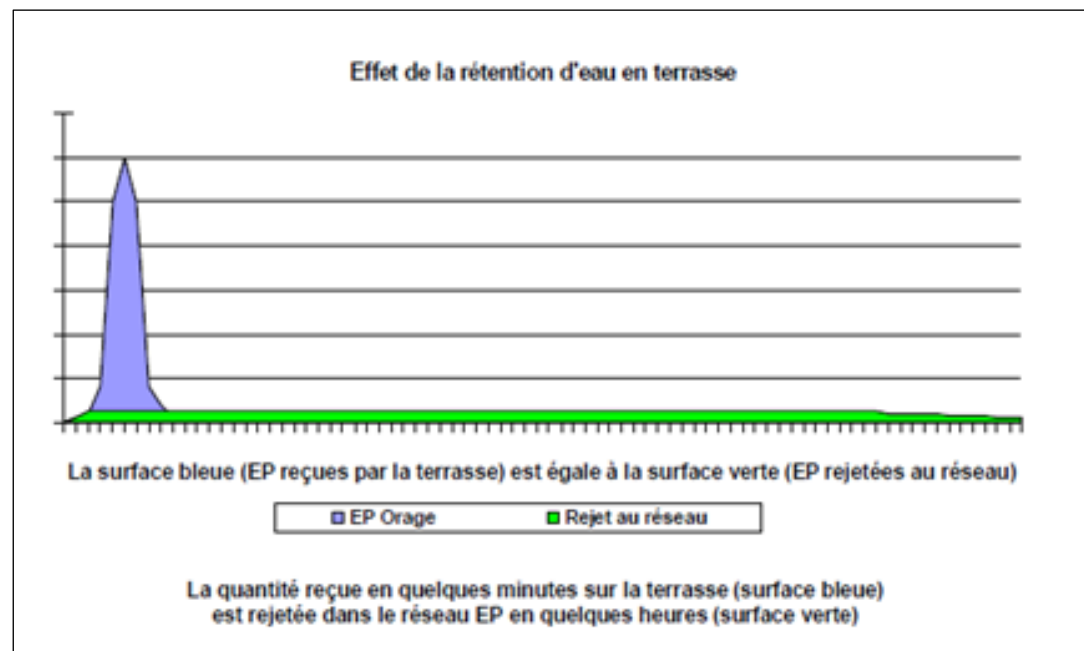
1. Un principe de base applicable à toutes les situations : la rétention

La rétention est une règle afin de limiter le plus possible les impacts de l'imperméabilisation des surfaces.

Cette rétention peut être réalisée tant au niveau des bâtiments qu'au niveau des parcelles. L'objectif est d'obtenir un comportement conforme au schéma ci-contre.

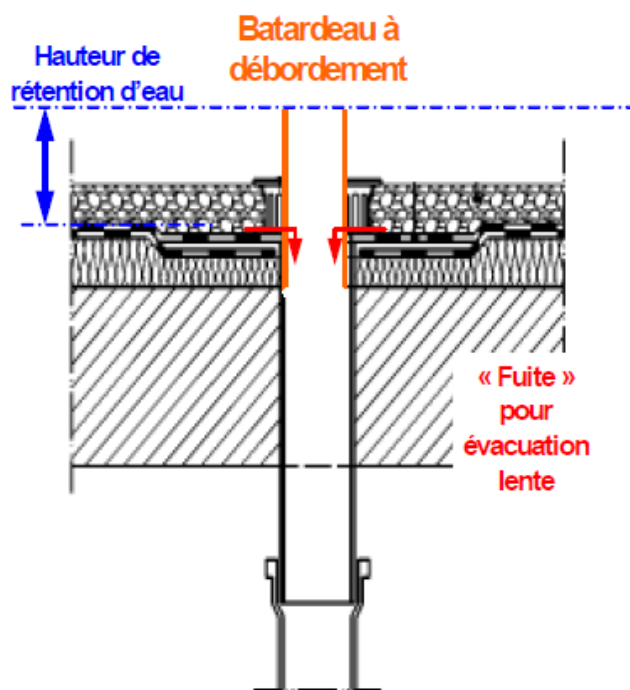
L'arrivée d'eau de type orage (pointe bleue) sur quelques minutes est retenue pour être livrée au dispositif de traitement des hydrocarbures et des fines lourdes, puis au réseau de collecte et d'infiltration public.

Cette approche peut être réalisée par divers procédés, certains étant très simple, sans entretien et pratiquement sans surcoût bâtiment.

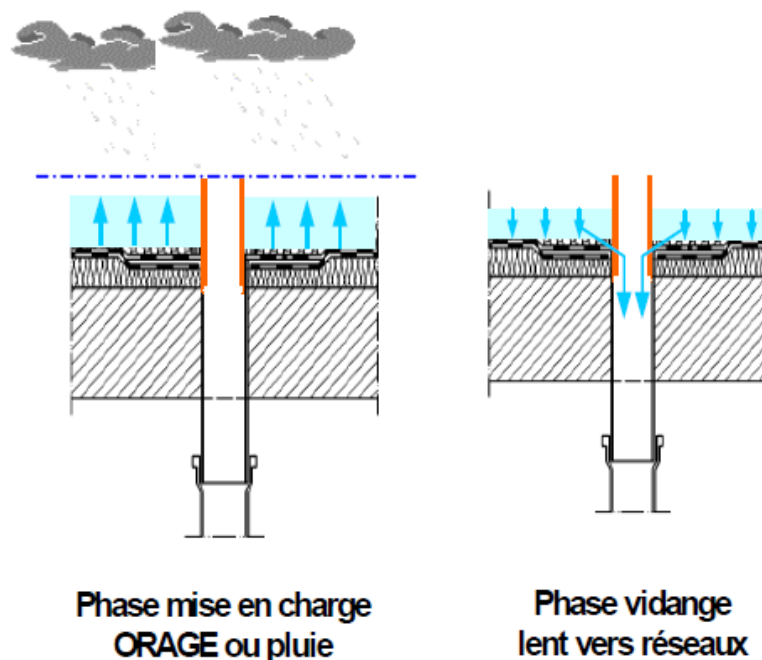


Un des principes utilisable pour réaliser une rétention sur les terrasses des bâtiments est illustré sur le schéma ci-après :

Mise en œuvre d'une rétention d'eau en terrasse étanchée



Le batardeau est pourvu d'un dispositif de nettoyage avec tamis inox et filtre en géotextile

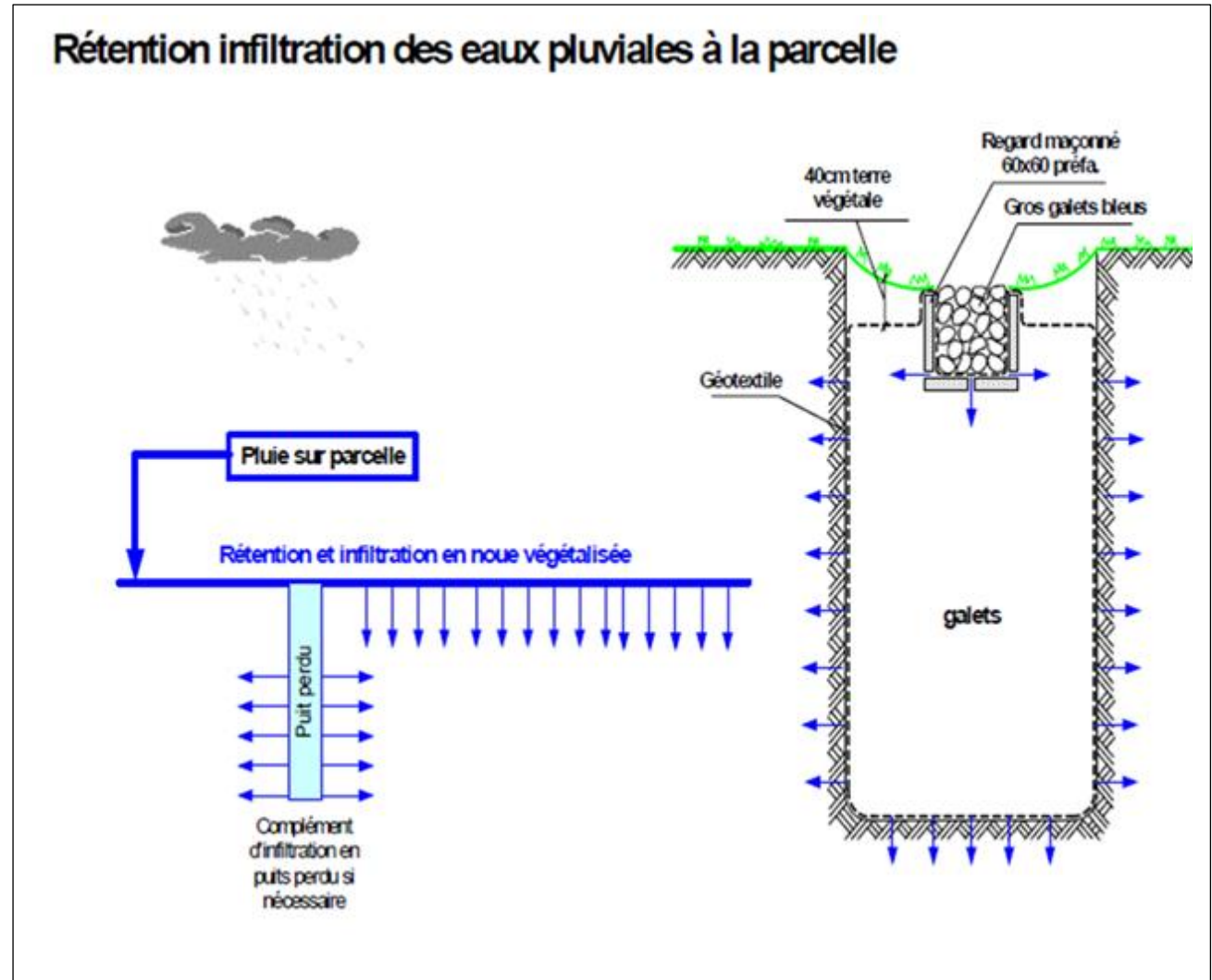


En cas d'orage exceptionnel, le niveau monte et l'eau déborde comme si les batardeaux n'étaient pas là

2. Les possibilités d'infiltration

La rétention / infiltration des Eaux Pluviales « propres » (toitures et viaire non automobile) est organisée à la parcelle. Des noues, fossés et éventuels puits d'infiltration (en fonction des capacités de la parcelle à infiltrer) sont disposés sur la parcelle.

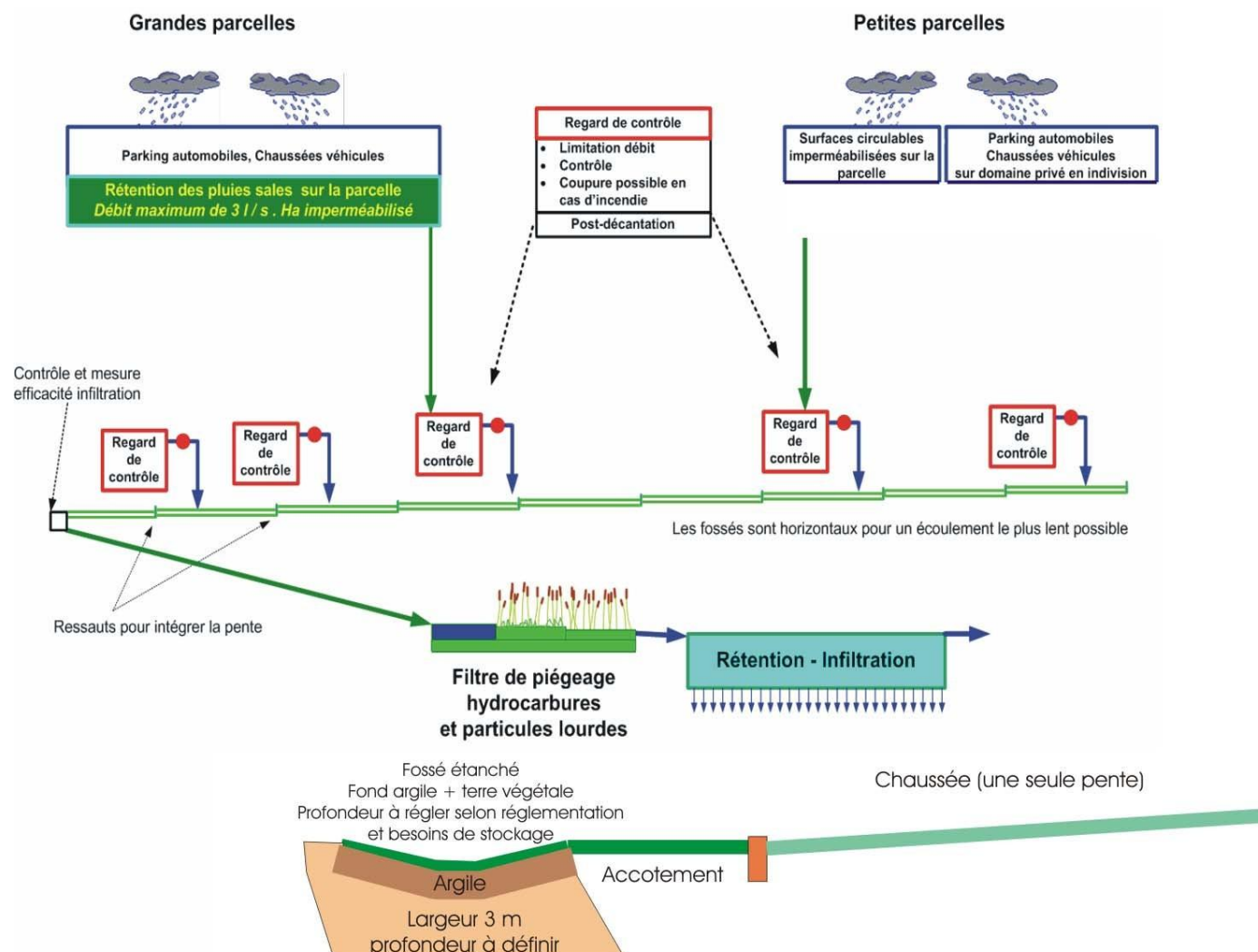
NOTA : La MISE a confirmé la possibilité de réaliser ces infiltrations sur le site de LA TIEULE.



3. Les eaux pluviales « sales »

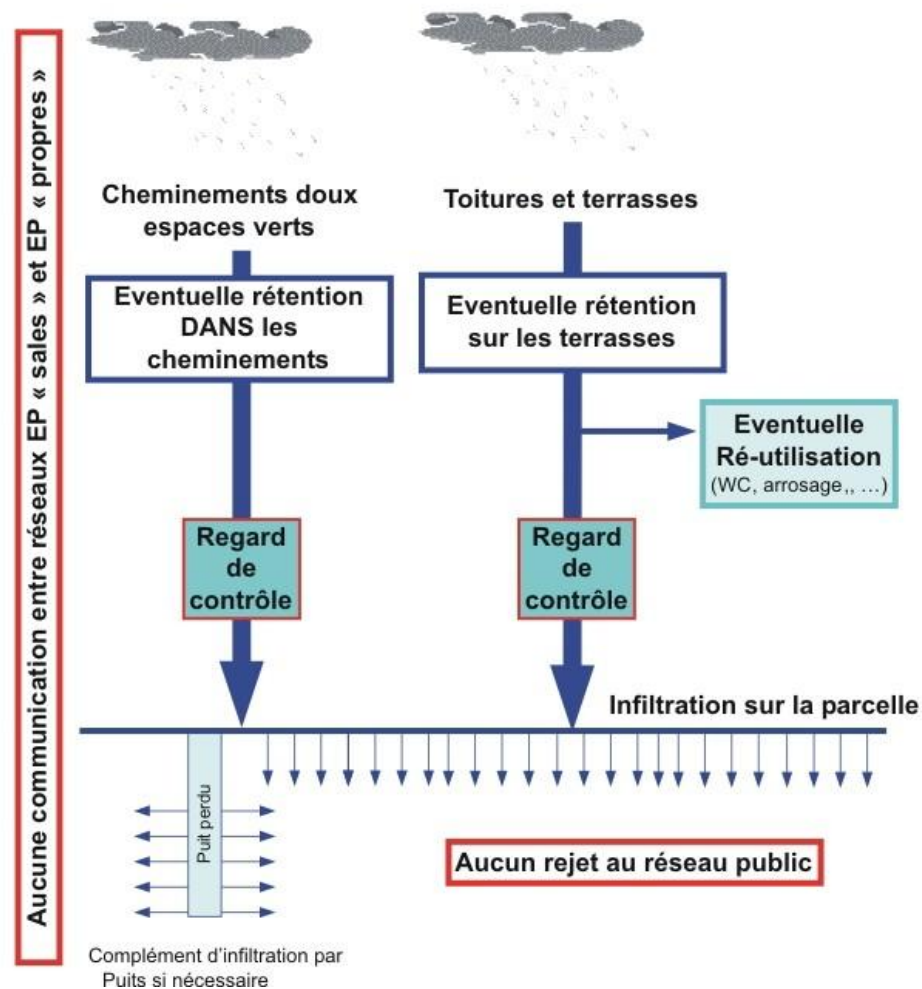
Les eaux pluviales « sales » résultent du lessivage des espaces circulés (pollution par hydrocarbures, résidus de pneumatiques, métaux lourds...). Elles font l'objet d'une rétention sur les grandes parcelles, réalisée sur domaine privatif, assurant un débit de fuite précis dans le cahier des charges techniques. Un dispositif de coupure est prévu en cas d'incendie. Les eaux sales sont dirigées vers la noue étanche installée en bord de voie.

Les eaux sales transitent par cette noue étanche vers une lagune de décantation puis vers un bassin de rétention/ infiltration après passage dans un filtre planté.



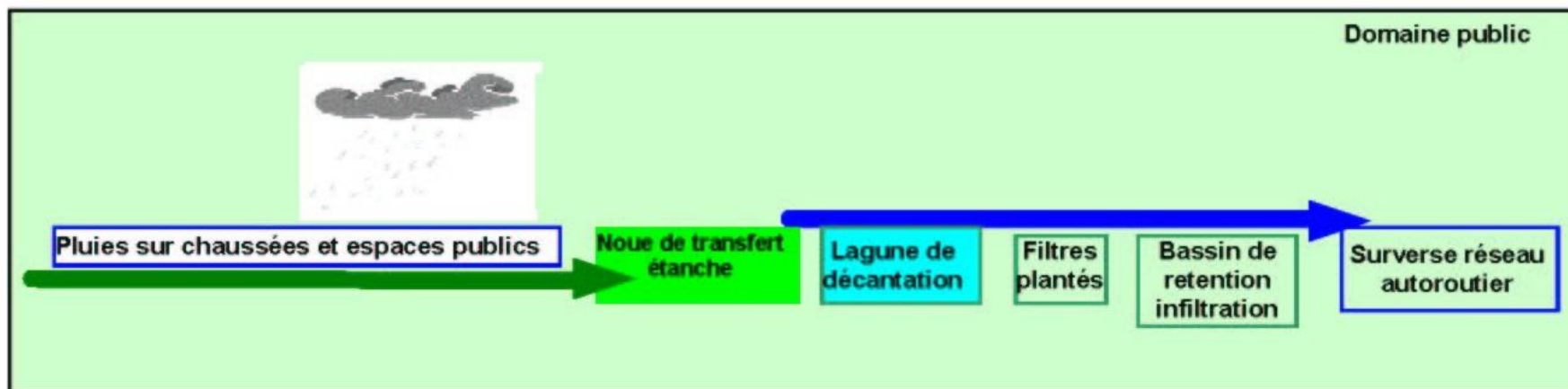
4. Les eaux pluviales propres

Gestions des eaux pluviales “propres” des parcelles



5. La gestion collective des eaux pluviales des voiries

Les eaux pluviales des voiries sont dirigées vers la noue étanche. Le traitement en vue de retenir les éventuels hydrocarbures et particules lourdes (métaux lourds, ...) est réalisé par la collectivité sur le domaine public.



6. Le principe de précaution sur les dispositifs de traitements des hydrocarbures et métaux lourds

Une grande attention sera portée sur la fiabilité des systèmes de traitement en vue de retenir les éventuels hydrocarbures et particules lourdes (métaux lourds, ...). Il pourra être utilisé des systèmes de type « Filtre de piégeage organique » basés sur un traitement des effluents par filtration/décantation/usage de végétaux appropriés. Ces dispositifs s'ils sont correctement dimensionnés et que les débits sont maîtrisés offrent une très grande fiabilité et sécurité dans le temps.

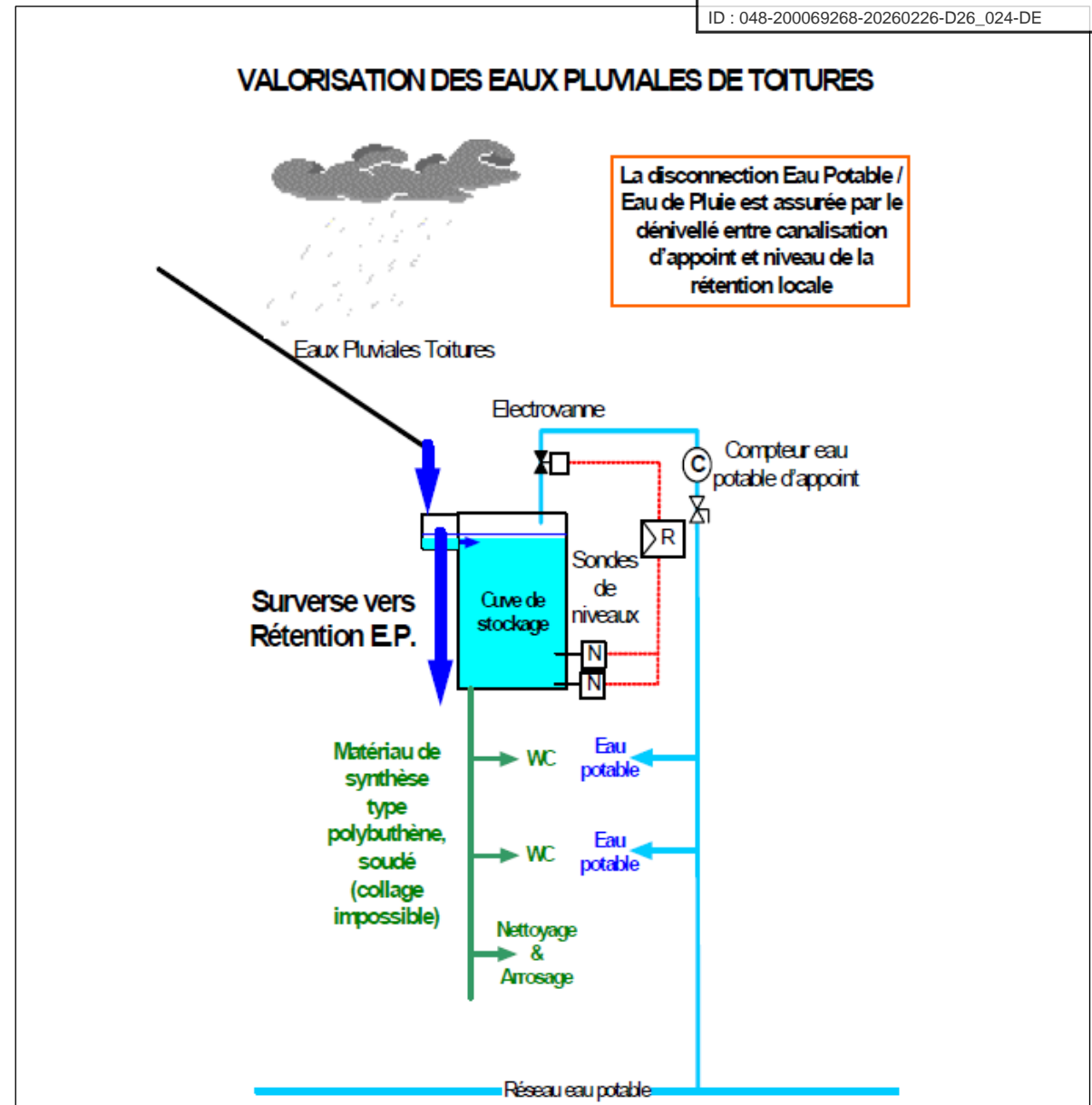
7. La valorisation des eaux pluviales

La collectivité devra inciter les acquéreurs à valoriser l'eau pluviale.

Cette valorisation pourra être utilisée pour les usages suivants :

- Réservoir de chasse des toilettes WC : Toutes les précautions doivent être prise pour assurer la disconnection des réseaux Eau potable / Eau de pluie et la pérennité des marquage « eau non potable ».
- Nettoyage des sols : Cet usage procure un service de qualité du fait de la qualité très douce, sans calcaire de l'eau.
- Arrosage des espaces : Bien qu'il soit approprié de mettre en oeuvre des végétaux rustiques sans entretien au delà des trois premières années de prise de racine, cet usage permet un arrosage quasi gratuit.

Le schéma ci-contre montre une possibilité de valorisation des Eaux Pluviales.



8. Les eaux usées

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 048-200069268-20260226-D26_024-DE

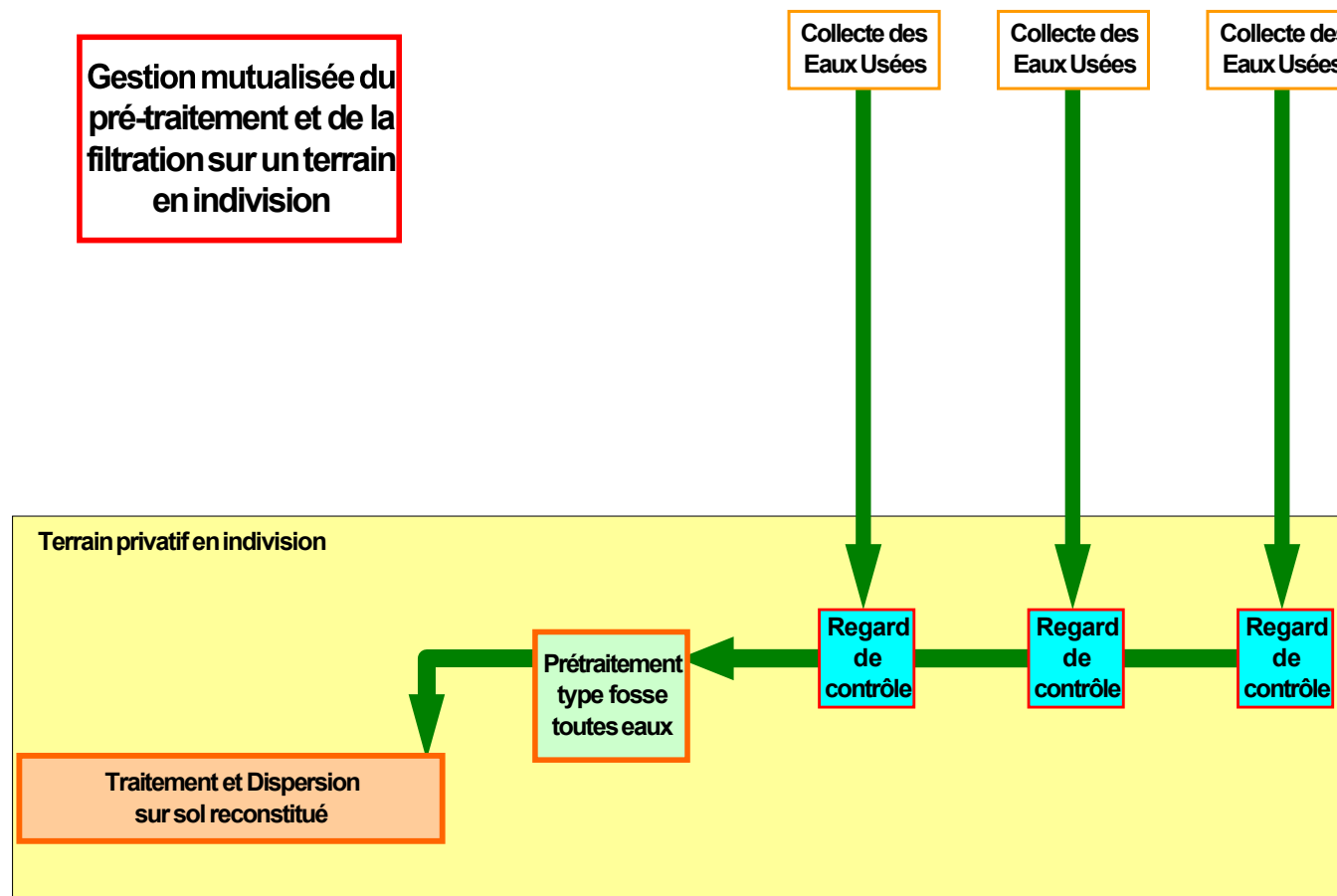


Les eaux usées sont traitées à la parcelle. Il n'y a aucun traitement public des EU. Il n'y a pas de réseau public d'eaux usées. Le système est de type « **Assainissement non collectif** ». Il faut noter que pour sécuriser la partie filtration/traitement, il est mis en place un « sol reconstitué » pour l'épandage en sortie de pré-traitement.

Le système pourra être mutualisé pour plusieurs petites parcelles. Il s'agit d'un « **système non collectif regroupé** ». Cette approche pourra être suggérée par la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn à plusieurs acquéreurs simultanés de parcelles voisines. Il a pour objectif de baisser les coûts d'investissement et d'exploitation.

VARIANTE Eaux Usées : Assainissement non collectif **regroupé**

Gestion mutualisée du pré-traitement et de la filtration sur un terrain en indivision



VI. Les espaces publics

Ils seront traités de manière simple et de façon à limiter les besoins en eau et en entretien. Les végétaux devront être choisis parmi les essences autochtones et devront pouvoir se développer sans arrosage.

Les essences sélectionnées permettront de réintroduire des :

- Pelouses sèches constituées de graminées adaptées (*brachypodium pinnatum*, *festuca duriuscula*) et comportant un certain nombre de plantes caractéristiques des parcours (*carlina acanthifolia*, *onomis spinosa*, *vincetoxicum officinalis*...). On y trouvera également un certain nombre d'orchidées terrestres (*orchis morio*, *orchis ustulata*, *anacamptis pyramidalis*...). Par endroits le sol pourra rester à nu, on peut parler alors de formations steppiques – formation correspondant au code CORINE 34.3.
- Landes arbustives : elles sont constituées principalement de genévriers, On pourra également planter dans cette lande-garrigue le buis, le prunellier, l'églantier (code CORINE 31.82). Cette formation se développe là où le sol est bien fracturé permettant aux racines des végétaux ligneux d'atteindre dans les fissures des roches argileuses gardant l'eau. Cette végétation n'est pas figée et son stade d'évolution ultérieure est la forêt de chênes pubescents.

VII. La dimension énergétique

La **limitation des besoins** est posée en mode de conception et de fonctionnement dans les CCCT.

- Une incitation à une approche bioclimatique
 - La forme
 - Faite par les CCCT (niveau de performance)
 - Les items
 - Implantation des bâtis et conception des plans masses (points cardinaux)
 - Potentialiser les apports solaires gratuits d'hiver
 - Se protéger des apports solaires gênants d'été
 - Favoriser l'éclairage naturel

- Rapport à la forêt, intégrer l'ombre de la forêt
 - Rapport aux irrégularités du terrain
 - Rapport aux vents
- Incitation à une faible consommation d'énergie
- Possibilité de mutualisation des productions de chauffage et/ou rafraîchissement et micro réseau de chaleur : la Communauté de Communes Aubrac Lot Causes Tarn pourra tenter de rapprocher des acquéreurs pour aller dans ce sens.
- Attirer des opérations expérimentales :
- Un atout pour « l'image »
 - Une fonction de « locomotive » pour les autres projets
 - Un rôle rassurant pour les futurs acquéreurs « classiques » habitués à faire standard et à qui les CCCT vont demander « plus ».

VIII. La gestion des déchets

Il est prévu une approche en deux phases :

- Accompagnement des entreprises pour une réduction des déchets à la source
 - Travail sur les emballages et la mutualisation des transports (approvisionnement et expéditions)
 - Incitation à un engagement vers des « Technologies propres »¹.

- Gestion des déchets produit en tri sélectif, d'une part afin de ne pas engorger les filières de collecte et d'élimination de déchets ménagers, d'autre part pour valoriser ces déchets dans une logique de recyclage.

Les sociétés géographiquement proches et pouvant accueillir les déchets industriels et d'activité pourraient être :

Déchetterie de Trémolet : Récupération, traitement des déchets divers
Baraque de Trémolet, Saint-Georges de Lévejac 48500 MASSEGROS CAUSSES GORGES. Tél. 04 66 48 14 06

Environnement Massif Central : Récupération, traitement des déchets Industriels Zone Artisanale Causse d'Auge 48000 MENDE. Tél. 04 66 32 37 55

¹ Cette pratique contribue à la réduction de la charge polluante des rejets industriels. Ces diminutions sont observées depuis plus de dix ans (pour 65 % en pollution toxique dans les secteurs de la chimie et du travail des métaux et pour 50 à 80 % en pollution organique dans l'ensemble des secteurs de l'agroalimentaire). La diminution des pollutions émises, alliée à des investissements faibles et productifs, donne un bilan coût-avantage globalement favorable. Les temps de retour acceptables des investissements se situent entre 3 à 5 ans. Pour rester compétitive par rapport à celle qu'elle remplace, une technologie propre doit concilier production industrielle et protection de l'environnement. Elle présente donc des intérêts :

- en matière d'environnement (les risques de pollution sont moindres)

- en matière de coûts de production : la réduction des entrants (matières premières, énergie, eau) et/ou des sortants (rejets) permet de réaliser des économies.

Il apparaît donc plus pertinent d'investir dans une technologie propre que dans des équipements de dépollution aval tels que les stations d'épuration ou les centres de traitement de déchets. Par ailleurs, en tant que procédés innovants et performants, les technologies propres peuvent être exportées.

IX. La maîtrise de la densité

L'ouverture à la construction des différents secteurs identifiés de la ZAC sera progressive afin de ménager des possibilités d'adaptation du projet dans le futur. Des mesures incitatives seront prises pour inciter à une consommation modérée de l'espace. Toute cession sera faite sur la base d'un projet travaillé avec la Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn qui affectera un ou plusieurs lots en fonction du programme défini.

X. Un chantier d'aménagement propre

Il sera mis en oeuvre une charte "chantier à faible nuisances", rédigée par l'équipe de conception à l'attention des entreprises et intégrée dans les pièces contractuelles.

Cette charte définit :

- la démarche d'information des riverains et du personnel de chantier
- les moyens pour limiter les nuisances
- les moyens mis en oeuvre pour limiter les émissions de poussières et de boue
- le plan d'exécution de chantier aux différentes phases de celui-ci
- la procédure de gestion des déchets de chantier (filières de valorisation et devenir des déchets)
- la mission d'un « Monsieur Vert » qui aura en charge la bonne application de cette charte tout au long du chantier

La propreté des chantiers sera assurée par :

- Un rappel : La propreté du chantier est un facteur de réussite important d'une gestion de chantier engagée dans le sens du respect de l'environnement.
- D'une manière générale, le suivi de la propreté du chantier, de ses abords et des abords des entreprises déjà installées sur la zone sera soigné.
- Limitation des émissions de poussières :
 - Aménagement des zones de circulation chantier
 - Aspirations sur les appareils
- Arrosage par temps sec
- Rétention des déchets volants
 - Par les bâtiments eux-mêmes,
 - Par les palissades chantier
- Enlèvement régulier des déchets vers les bennes

➤ Nettoyages globaux

- Programmés
- A charge du compte prorata
- Un rappel : coût est fonction de l'importance du nettoyage : Si TOUTES les entreprises maintiennent un chantier propre, moins cela coûte cher à CHACUN

➤ Propreté pour la protection de l'environnement :

- Usage de produits, de procédés, de technique ne produisant pas d'entraînement de produits par l'eau (bétons, mortier de pose, bois traité, ..)
- Rétention + collecte et évacuation

➤ Usage de produits de substitution aux produits polluants

- Pas d'usage de produits toxiques
- L'usage des produits R20 à R29, R31 à R33, R39 à R40, R45 à R49 sera interdit sauf dérogation formalisée par le maître d'ouvrage suite à demande justifiée et étayée