Site du Ménaldesque

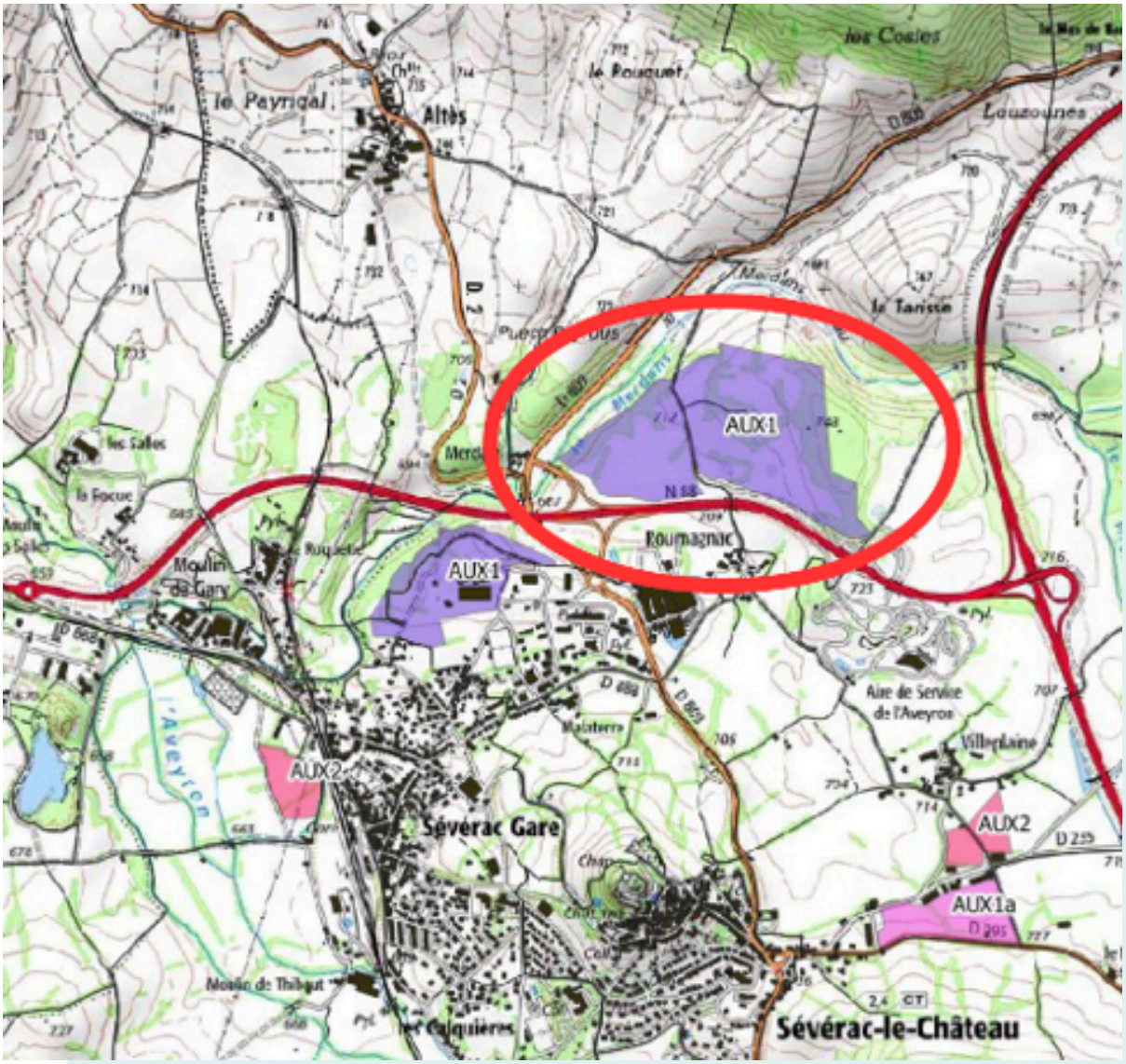
Sévérac d'Aveyron

AVEYRON ATTRACTIVITÉ TOURISME x Des Causses à l'Aubrac Communauté de communes

Fiche d'identité

Informations générales

Nom de la Z.A. : ZAE du Ménaldesque
Commune : Sévérac d'Aveyron
Code postal : 12150
Intercommunalité : CC des Causses à l'Aubrac
Localisation / Adresse : 44.334685, 3.072669 / Roumagnac
Surface totale de la Z.A. : environ 30 ha
Surface utilisable : 24 ha
État d'aménagement : □ aménagé □ en cours ■ projet
Prix de vente au m² : non déterminé à date



Sommaire

L'Aveyron & son économie 01

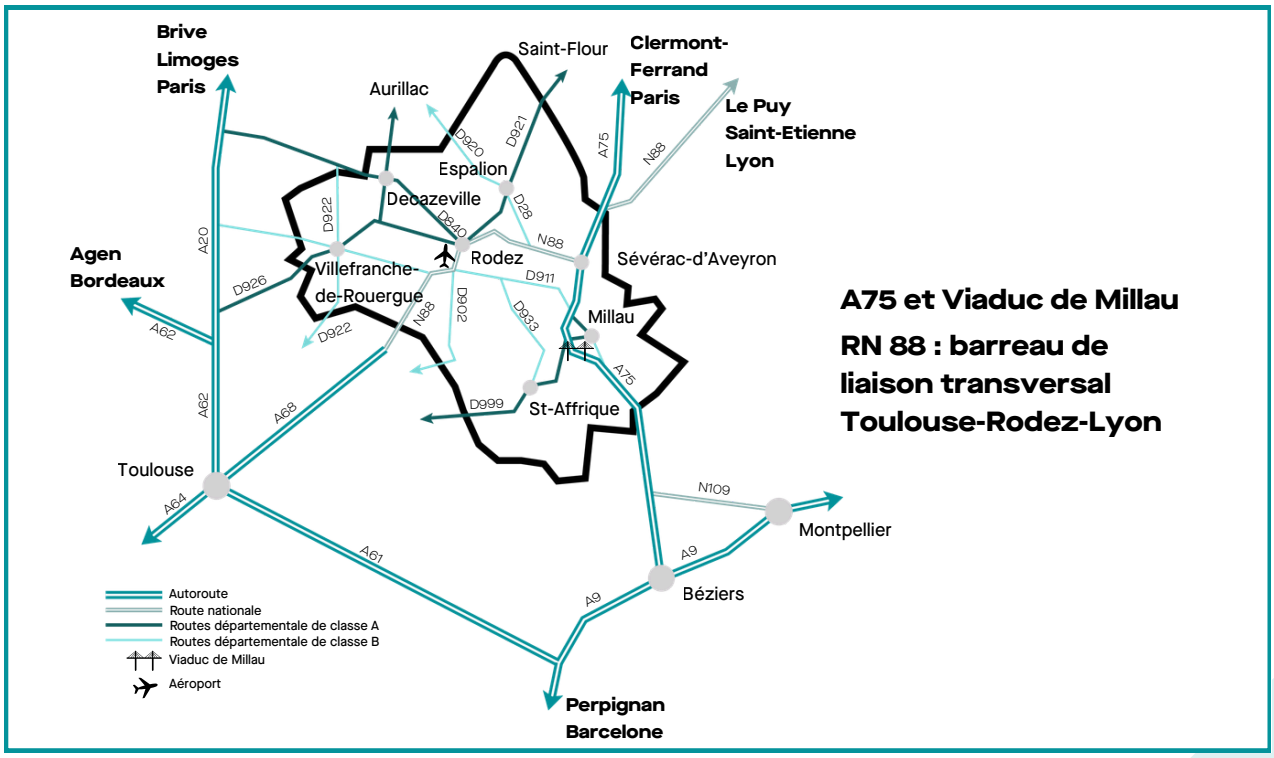
Territoire & stratégie 02

Aménagement du site 06

Composition & environnement économique 08

01

L'Aveyron & son économie



A75 et Viaduc de Millau

RN 88 : barreau de liaison transversal Toulouse-Rodez-Lyon

PLUSIEURS LIAISONS AÉRIENNES VIA L'AÉROPORT RODEZ-AVEYRON

+ de 200 opportunités de reprise d'activités

94% du département connecté
par la fibre optique

+ de 1200 opportunités d'emploi
tous secteurs d'activités confondus

1639 créations d'entreprises
en 2023, versus 727 en 2018 (source CCI Aveyron 2023

100% du territoire
aveyronnais bénéficiant des avantages fiscaux du classement FRR (ex : ZRR)

Un faible taux de défaillance d'entreprises
et des entreprises résilientes

Maillage d'espaces de coworking, tiers-lieux et pépinières
des environnements stimulants et collaboratifs

Focus

40%

des chefs d'entreprises ont

+ de 55 ans

SOURCE CCI 2024

02

Territoire & stratégie territoriale

Localisation

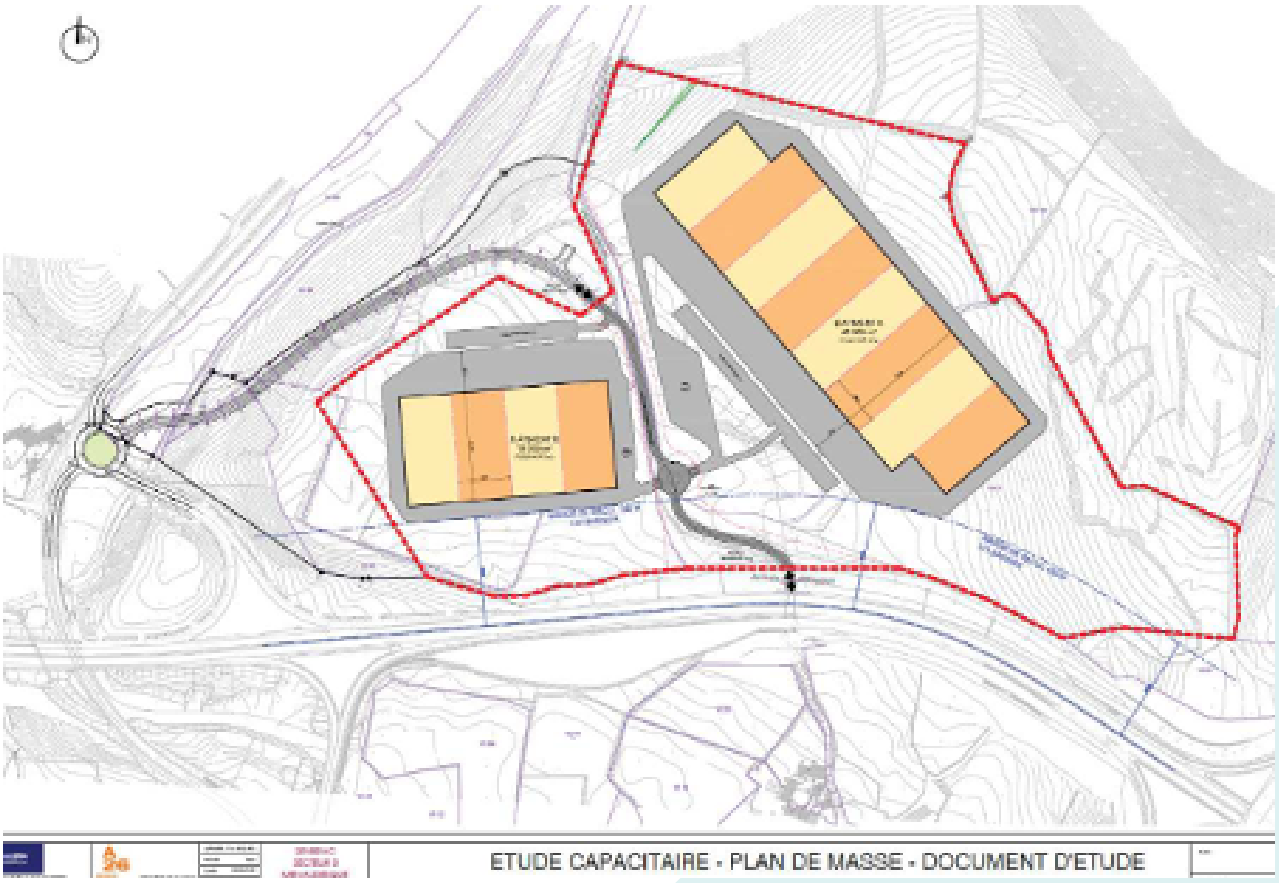
UN SITE CONNECTÉ

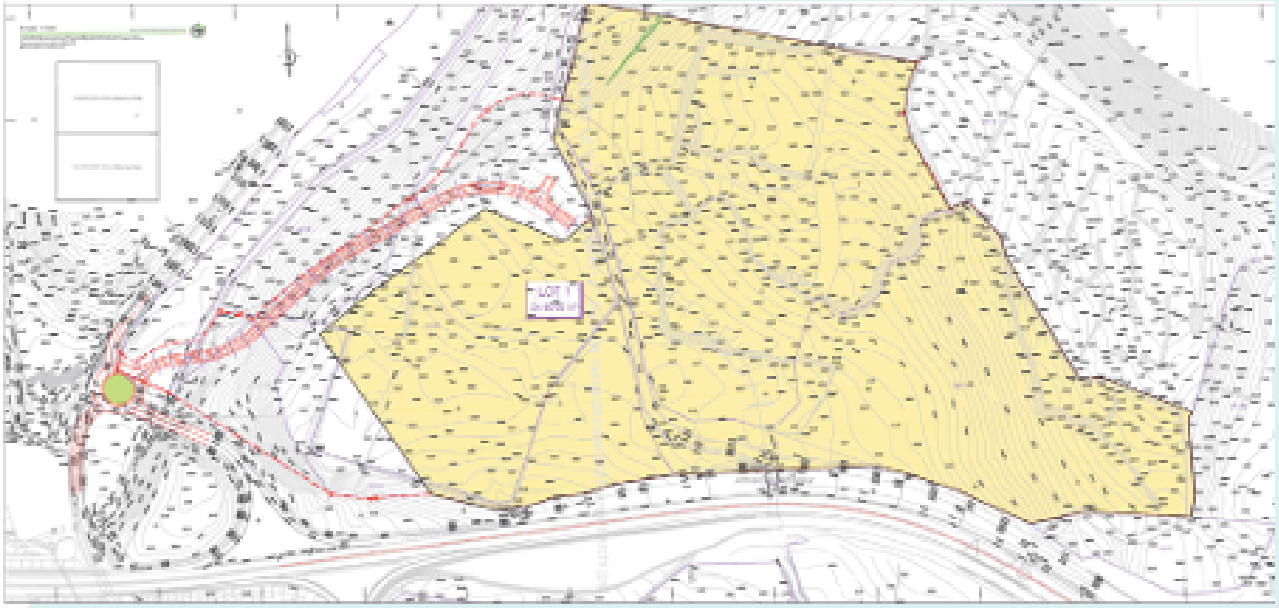
- Le site du Ménaldesque se situe sur la commune de Sévérac d'Aveyron, à l'entrée Est du département de l'Aveyron, en bordure de la RN88 et à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A75.
- Depuis la mise en service de l'autoroute A75, ce site bénéficie d'une position privilégiée à moins de 2 heures des 3 grandes métropoles du Sud Massif Central : Montpellier au Sud, Toulouse à l'Ouest et Clermont-Ferrand au Nord.
- Le site est à 5h30 de Paris par l'A75 en VL, 6h05 en PL (+1h30 de pause : 3x30 min). Le site est voisin de l'Aire de l'Aveyron qui offre une palette de services aux usagers de la route : parking PL et VL, recharges VE + Tesla, station multi énergies Total, restaurant et boutiques.
- A quelques centaines de mètres, le bourg offre l'ensemble des commodités d'une ville moyenne (médecins, pharmacie, commerces et services divers).
- La RN88, dont la mise à 2x2 voies est en projet, permet d'assurer une liaison entre Toulouse et Lyon via le département de la Lozère et Saint-Étienne à l'Est, via Rodez et Albi vers l'Ouest.

- Ainsi, avec ces axes routiers majeurs, le site est à 50 min de route de Rodez et à 30 min de Millau, respectivement Préfecture et Sous-Préfecture de l'Aveyron.
- La Gare SNCF de Sévérac d'Aveyron, située dans le bourg à proximité du site, assure une desserte de passagers via Béziers ou Clermont-Ferrand vers de nombreuses métropoles françaises : Paris-Bercy, Marseille, Clermont, Nancy, Lille, mais aussi Barcelone ou Madrid…
- L'aéroport de Rodez est lui à 55 min de route.
- L'aéroport international de Montpellier est à 2h, celui de Toulouse est à 2h30.

DESSERTE DU SITE

- Les accès existants au site du Ménaldesque ne permettent pas la desserte d'une zone d'activités et nécessiteront une adaptation au cas par cas selon le projet :
  - Au Nord du site, un chemin non revêtu, d'une largeur moyenne de 3ml.
  - Au Sud, les caractéristiques de passage inférieur construit sous la RN88 sont suffisantes. Cependant, la traversée du hameau de Roumagnac n'est pas adaptée aux poids-lourds, notamment en raison de la largeur de la voie.
- À ce jour, un projet avorté permet d'avoir une visualisation des possibilités d'aménagement.





Territoire

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES : CAUSSES À L'AUBRAC

- Située à l'Est du département de l'Aveyron, elle compte **17** communes pour environ **15 000** habitants. Parmi les communes membres, se détachent **3** centres bourgs.

Laissac Sévérac l'Église
Label Village Étape

Saint Geniez d'Olt et d'Aubrac
Label Station Verte
Porte d'entrée de l'Aubrac

Séverac d'Aveyron
Carrefour routier majeur du Sud Massif Central
Croisement RN 88/A75 = axe Toulouse – Lyon / Paris - Méditerranée

- Parmi les enjeux du territoire figurent le maintien du dynamisme économique et des (environ) **2000** entreprises commerciales et artisanales, le maintien de services publics de qualité au sein d'un territoire rural dont la démographie est vieillissante.
- La population est stable ces 10 dernières années avec l'impact favorable des politiques d'accueil portées par les collectivités locales et leurs élus.
- La communauté de communes a été une des premières en Aveyron à recruter un agent chargé du développement du territoire faisant également fonction de chargé d'accueil des nouvelles populations. Cet agent est l'interlocuteur privilégié pour ce dossier.
- La communauté de communes est présente dans le quotidien de tous ses habitants au travers de ses multiples métiers : promotion du territoire (développement économique et office de tourisme), équipements et bâtiments sportifs (dont 4 piscines d'été), environnement, voirie, habitat, culture et lecture publique, maisons de santé, assainissement (collectif et non collectif), etc…
- Le territoire est fier de compter sur ses équipements et services de qualité :

Médecins et professionnels de santé
regroupés en Maison de Santé,

Stades et piscines

Nombreux commerces et artisans maillant tout le territoire

Enfance : crèches, écoles et collèges publics et privés, accueil péri-scolaires (Centre de loisirs).

Un peu plus de 500 associations de toutes thématiques

COMMUNE D'ACCUEIL : SÉVERAC D'AVEYRON

- Située au bord de l'autoroute A75 (axe Paris – Méditerranée) et de la RN88 (axe Toulouse - Lyon), la commune est à 50 minutes de Rodez (Préfecture du département, gare SNCF, aéroport).
- Il s'agit d'une commune nouvelle depuis 2016 composée de 5 villages :
  - Buzeins (187 hab.),
  - Lapanouse (769 hab.),
  - Lavernhe (231 hab.),
  - Recoules-Prévinquières (516 hab., village sur lequel est situé le site) et
  - Sévérac le Château (2398 hab.).
- La commune regroupée compte alors 4026 habitants, pour une superficie de 208,72 km2 faisant de Sévérac d'Aveyron la onzième plus grande commune de France en termes de superficie.

Château de Séverac
Ancienne cité médiévale
Label Petites Cités de Caractère

Séverac d'Aveyron
Projet de territoire
Label Petites Villes de Demain

- Dominant le village de Sévérac d'Aveyron, le château de Sévérac fait la renommée de cette ancienne cité médiévale. Plus généralement, sur la commune le patrimoine architectural y est dense : dolmens, châteaux (Buzeins, Loupiac, Recoules-Prévinquières, ...), églises (St Grégoire à Lavernhe, St Chély et St Dalmazy à Sévérac le Château, ...). Le patrimoine naturel y est aussi présent avec notamment le lac de la Cisba non loin du bourg de Sévérac d'Aveyron. La commune est membre du Parc Naturel Régional des Grands Causses.
- La commune valorise son patrimoine au travers du label Petite Cité de Caractère, mais aussi la présence du label Petite ville de demain qui démontre un véritable projet de territoire pour l'avenir de la commune. La cité médiévale de Sévérac fait aussi partie du label Grand Site d'Occitanie regroupant Roquefort et Sylvanès.
- Située dans un point central de la zone d'appellation de la célèbre AOP Roquefort, la commune bénéficie d'un dynamisme agricole certain.
- Sévérac d'Aveyron est également dynamique au niveau culturel et sportif, elle accueille chaque année le trail du Pic du Pal, un rallye automobile du championnat de France et un spectacle son et lumière au Château de Sévérac. En 2025 elle a été le lieu de la première mondiale de "Cromwell", une manifestation théâtrale de l'œuvre de Victor Hugo.

03

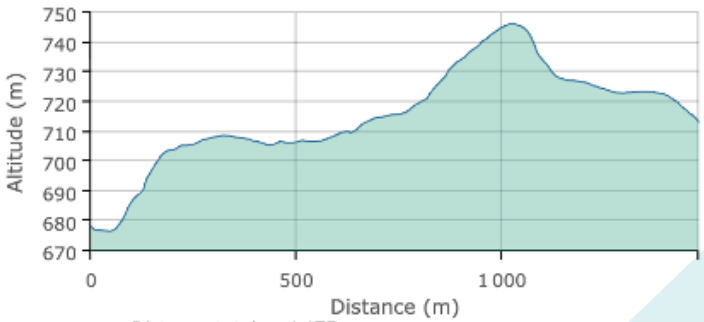
Aménagement du site

État des lieux techniques et réseaux

UN SITE À L'ÉTAT NATUREL

- Le site du Ménaldesque est entièrement à l'état naturel. Il n'a bénéficié d'aucun aménagement.
- Le terrain surplombe la RN88 dans sa portion à 2x2 voies et bénéficie à ce titre d'une excellente visibilité. On peut observer une première partie assez plane suivie d'une partie présentant une forte pente.
- On remarque également la présence de haies et murets en pierres qui présentent des intérêts écologiques et patrimoniaux. Ces éléments seront à prendre en compte dans le cadre d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une politique ERC.
- Le site est purgé des études environnementales (pré diagnostic des enjeux environnementaux + étude 4 saisons). Néanmoins en fonction de la surface de plancher envisagée, soit une étude au cas par cas sera nécessaire, soit une étude d'impact (cf code de l'environnement rubrique 39).
- Le DLE (dossier Loi sur l'eau) a été réalisé, ainsi qu'une étude de faisabilité hydraulique. Une autorisation ou déclaration auprès de la police de l'eau sera nécessaire en fonction de la dimension du projet.
- Un agriculteur exploitant est en place, une compensation agricole sera à envisager en fonction de la surface de plancher du projet.
- Les services de l'Etat et Départementaux ont travaillé à plusieurs scenarii d'aménagement qui seront à analyser en fonction des besoins du porteur de projet.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 1 475 m
Dénivelé positif : 74,6 m
Dénivelé négatif : -39,75 m
Pente moyenne : 8 %
Plus forte pente : 48 %

- Les réseaux d'adduction en eau potable (2 alimentations possibles : SIAEP de la Haute Vallée de l'Aveyron et SIAEP du Massegros) et Télécom sont présents au droit du site du Ménaldesque.
- Les autres réseaux sont présents au niveau du hameau de Roumagnac, à environ 300ml du site : fibre optique, électricité et gaz.
- La production photovoltaïque en toiture est autorisée au PLUI, en revanche seule une production supérieure à 250Kwc en injection avec DEI sera réalisable.
- Le site est situé dans le lias calcaire et marneux qui est également très karstique.
- Diagnostics déjà effectués :
  - Analyse environnementale sommaire du PNR GC
  - Étude environnementale 4 saisons
  - Étude DDT sur la zone

Cadre réglementaire en vigueur

ENVIRONNEMENT

- Selon la Loi n°85-30 du 9 janvier relative au développement et à la protection de la montagne, la commune de Séverac d'Aveyron est située en zone de montagne et fait partie de la zone Massif Central, définie par le décret n°2004-69 du 16 janvier 2004 relatif à la délimitation des massifs.
- La commune de Séverac d'Aveyron est intégrée au Parc Naturel Régional des Grands Causses. Créé en 1995, il s'étend sur 119 communes, au nord-est de la Région Occitanie et au sud du département de l'Aveyron. D'une superficie de 3279 km2, il est un des parcs les plus grands de France.
- Pas de ZNIEFF sur l'emprise du site.
- Pas de site Natura 2000 sur l'emprise foncière ou à proximité immédiate.
- Selon la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau : "Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :
    - Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) ;
    - Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration) ."

URBANISME

- À ce jour, le secteur du Ménaldesque n'a fait l'objet d'aucune déclaration ou demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.
    - Urbanisme : PLUi en arrêt, approbation prévue entre septembre et novembre 2026, zonage AUX2.
    - Hauteur maximale des constructions : 12m dans les secteurs ouverts
    - Environnement : pas de zone Natura 2000 et pas de zones humides. En considération de la trame Verte et Bleue du PNRGC, une partie de la zone est considérée comme : "espace où des aménagements ne remettent pas en cause les équilibres naturel" alors qu'une autre partie est considérée comme : "espaces où des aménagements doivent prendre en compte le maintien des équilibres naturels".
    - Risques : pollution des cours d'eau, d'où la nécessité du traitement des effluents; impact paysager; vigilance sur la capacité de prélèvement en eau durant la période d'étiage.
    - Pas de Servitudes d'utilité publique

Carte d'identification des enjeux faunistiques et floristiques et qui nécessitent compensation

04

Composition & environnement économique

Postionnement

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

- Le site du Ménaldesque s'intègre dans un parc d'activités comprenant deux autres ZAE : la ZAE des Marteliez et la ZAE de Roumagnac. Ces deux secteurs comptent des entreprises évoluant dans différents secteurs garantissant une diversité de compétences au territoire dont voici une liste non exhaustive.

Z.A. Les Marteliez	
Nom de l'entreprise	**Activité(s)**
COGRA	Fabricant de granulés de bois, entreprise cotée en Bourse, B2B et B2C.
Montarnal	Transport routier de produits frais B2B
Gaxieu	Bureau d'études infrastructure durable B2B et B2G
SARL Bouzat et fils	Plaquiste / Jointeur B2B et B2C
SARL Pere Vivien	Maçonnerie B2B et B2C
SAS OXETI	Tapissier décorateur ameublement de luxe, B2B
SARL 2V RENO	Rénovation de salle de bains, cuisines, B2C

Z.A. Roumagnac	
Nom de l'entreprise	**Activité(s)**
ITA Moulding Process	Concepteur fabricant de mobilier en bois moulé compressé, B2B
Recycl'alim	Entrepôt / Stockage
BET Performance EnR	Bureau d'études d'énergie solaire, B2B et B2C
SEB Service Eolien Boulet	Maintenance préventive et curative de parcs éoliens, B2B
Transports Marcillac	Petite logistique de produits frais, B2B

- D'un point de vue économique, la CC des Causses à l'Aubrac compte 4326 SIREN, la commune de Sévérac d'Aveyron en compte 1170 dont 202 entreprises artisanales. Ainsi la commune de Séverac d'Aveyron se montre particulièrement dynamique au sein de l'économie du territoire.
- Le territoire est vigoureux en terme d'emploi avec un taux de chômage proche de **5%**
- 2 Forums pour l'emploi (job dating) sont organisés chaque année par la collectivité et ses partenaires afin d'être en soutien aux besoins de recrutement des entreprises.
- Le territoire compte également un centre de formation certifié QUALIOPI assurant des formations de qualité et à proximité des entreprises demandeuses.

Agence départementale de l'Attractivité et du Tourisme de l'Aveyron

Rue Louis Blanc - BP 831
12 000 Rodez

Alexis Ayral
Relations Entreprises
alexis.ayral@aveyron-attractivite.fr
07 56 42 41 70

www.aveyron-attractivite.fr

Communauté de communes Des Causses à L'Aubrac

Place de la Fontaine – Coussergues
12 310 Palmas d'Aveyron

Florian Maurel
Développeur Territorial
florian.maurel@caussesaubrac.fr
06 42 23 07 31

www.caussesaubrac.fr