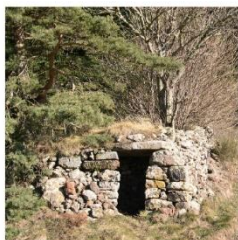




PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Christophe-sur-Dolaizon



4-1

ÉTUDE

« AMENDEMENT DUPONT »

(article L.111-8 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20/11/2017

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 22/06/2020

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 25/01/2021.

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Contexte territorial et réglementaire	3
2.1. Localisation	3
2.2. Contexte réglementaire et urbanistique	4
2.2.1. Zonage du PLU	4
2.2.2. Les règles définies par l'amendement Dupont	6
3. État des lieux	7
3.1. Milieu physique : Topographie - hydrographie.....	7
3.2. Occupation du sol	8
3.3. Accessibilité et transports.....	10
3.4. Risques, nuisances et pollutions	13
3.5. Paysage et perceptions	17
4. Enjeux et incidences.....	20
4.1. Effet sur l'urbanisation.....	20
4.2. Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.....	20
4.3. Risques, nuisances, pollutions	21
4.4. Accessibilité, sécurité.....	21
5. Dispositions réglementaires mises en œuvre.....	22
5.1. Modulation de la bande inconstructible.....	22
5.2. Traduction réglementaire des critères de qualité du projet	23

1. PREAMBULE

⇒ Rappel du contexte

Le Conseil Municipal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon a prescrit par délibération du 20 novembre 2017 la révision de son Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 20 septembre 2010.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune souhaite « valoriser les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques de la CAPEV » qui passe notamment par « le développement de la zone d'activité structurante du Fangeas qui est à cheval sur les communes de Solignac/Loire et Saint-Christophe-sur-Dolaizon ».

Localisée à un carrefour d'axes routiers structurants (N88 et D906), la ZAE du Fangeas est considérée dans le SCoT comme un espace d'accueil prioritaire pour les porteurs de projets exogènes et les entreprises principales du Pays du Velay. Elle est déjà identifiée comme une réserve foncière à vocation économique dans le PLU en vigueur de Saint-Christophe-sur-Dolaizon (zone 2AUe).

Afin de favoriser le développement du site du Fangeas (à court et/ou moyen terme) en extension du tissu artisanal et industriel existant, **la commune de St-Christophe-sur-Dolaizon souhaite, dans le cadre du projet de révision du PLU, adapter son règlement graphique en classant une grande partie de la réserve foncière actuelle (zone 2AUe) en zone à urbaniser à vocation économique (1AUe).**

De par sa situation à proximité immédiate de la D 906 et de la N 88, classées voies à grande circulation¹, **cette zone 1AUe du Fangeas est affectée par les dispositions de l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.**

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire ampute fortement les possibilités de valorisation de ce site, la commune a décidé de réaliser une étude dite « amendement Dupont » conformément aux dispositions de l'article L 111-8 du CU qui prévoit la possibilité fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du CU à condition de justifier que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude a pour finalité de définir et d'intégrer dans la révision du PLU les dispositions permettant de déroger au recul de 75 m imposé par l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Rappel législatif

— Article L111-6 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

— Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

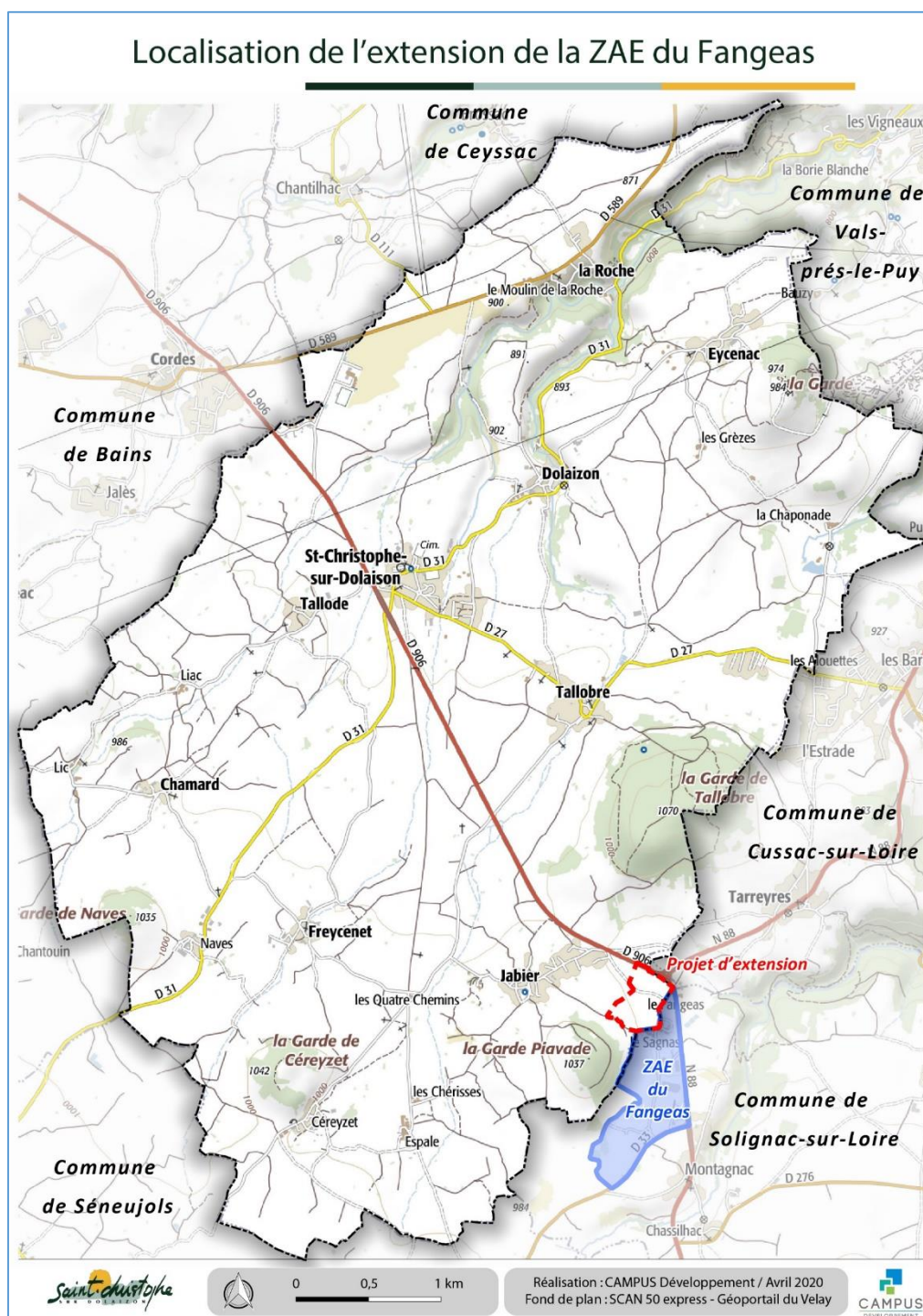
¹ Voies classées à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 fixant la liste des routes à grande circulation.

2. CONTEXTE TERRITORIAL ET REGLEMENTAIRE

2.1. Localisation

Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas concerné par la présente étude, se situe en limite Sud-Est de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en continuité de la zone existante, qui est quant à elle localisée sur la commune de Solignac-sur-Loire.

Implantée à proximité de la N 88 et de la D 906, cette ZAE à vocation mixte s'étend à ce jour sur 35 ha dont 3 ha de potentiel foncier directement commercialisable et 10 ha de réserve foncière localisés sur la commune de Solignac-sur-Loire. **L'extension projetée sur Saint-Christophe concerne une emprise de 11,5 ha (bande inconstructible au titre de l'article L.111-6 incluse) correspondant à la surface totale de la zone 1AU au sein du projet de révision du PLU.**

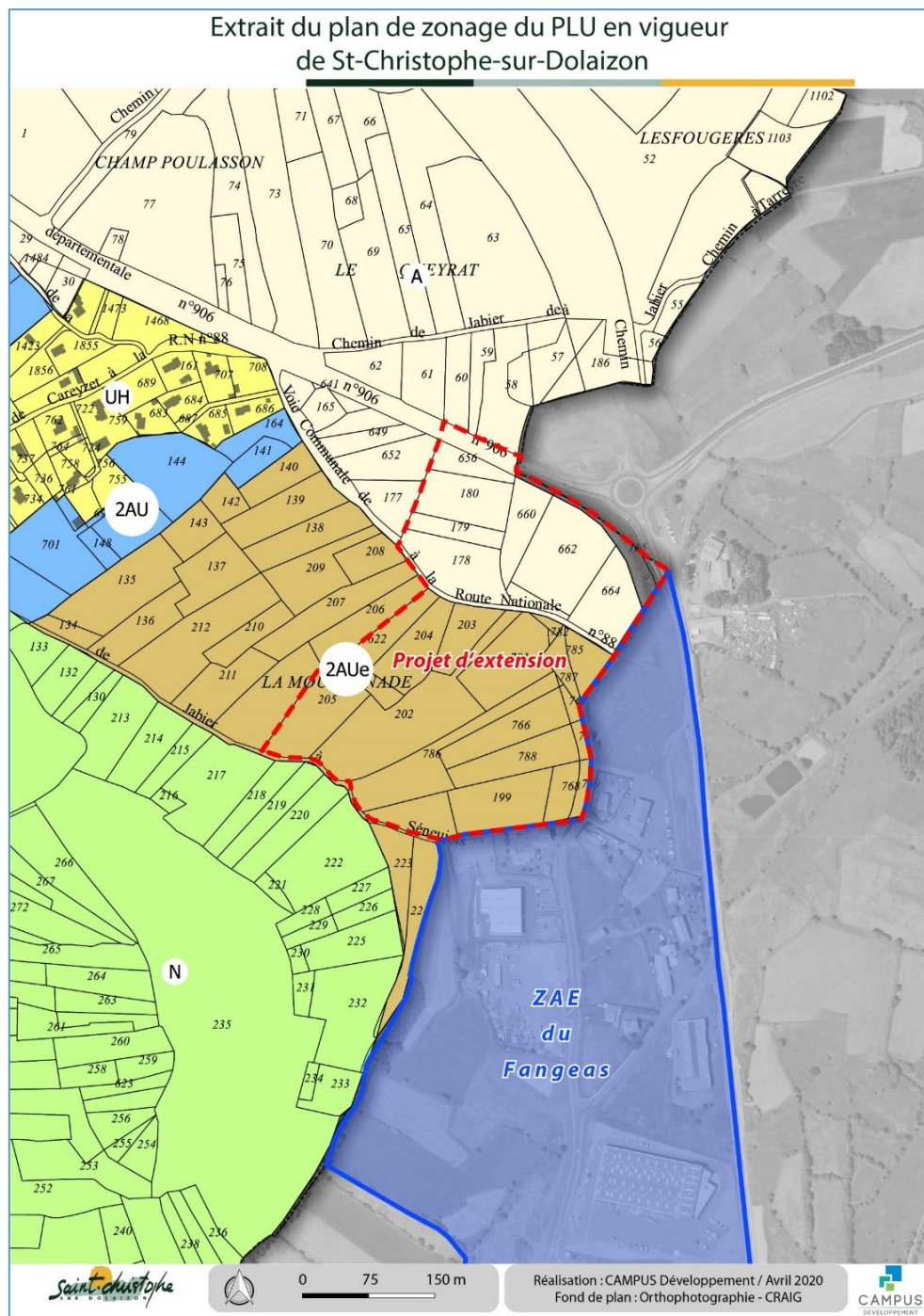


2.2. Contexte réglementaire et urbanistique

2.2.1. Zonage du PLU

Au sein du PLU approuvé le 20 septembre 2010, le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas est à cheval sur la zone à urbaniser dit « fermée » à vocation économique (2AUe) et la zone agricole (A).

Cette zone 2AUe de 15,9 ha avait alors été créée afin de « prévoir à terme, l'évolution de la zone du Fangeas et son extension sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ».

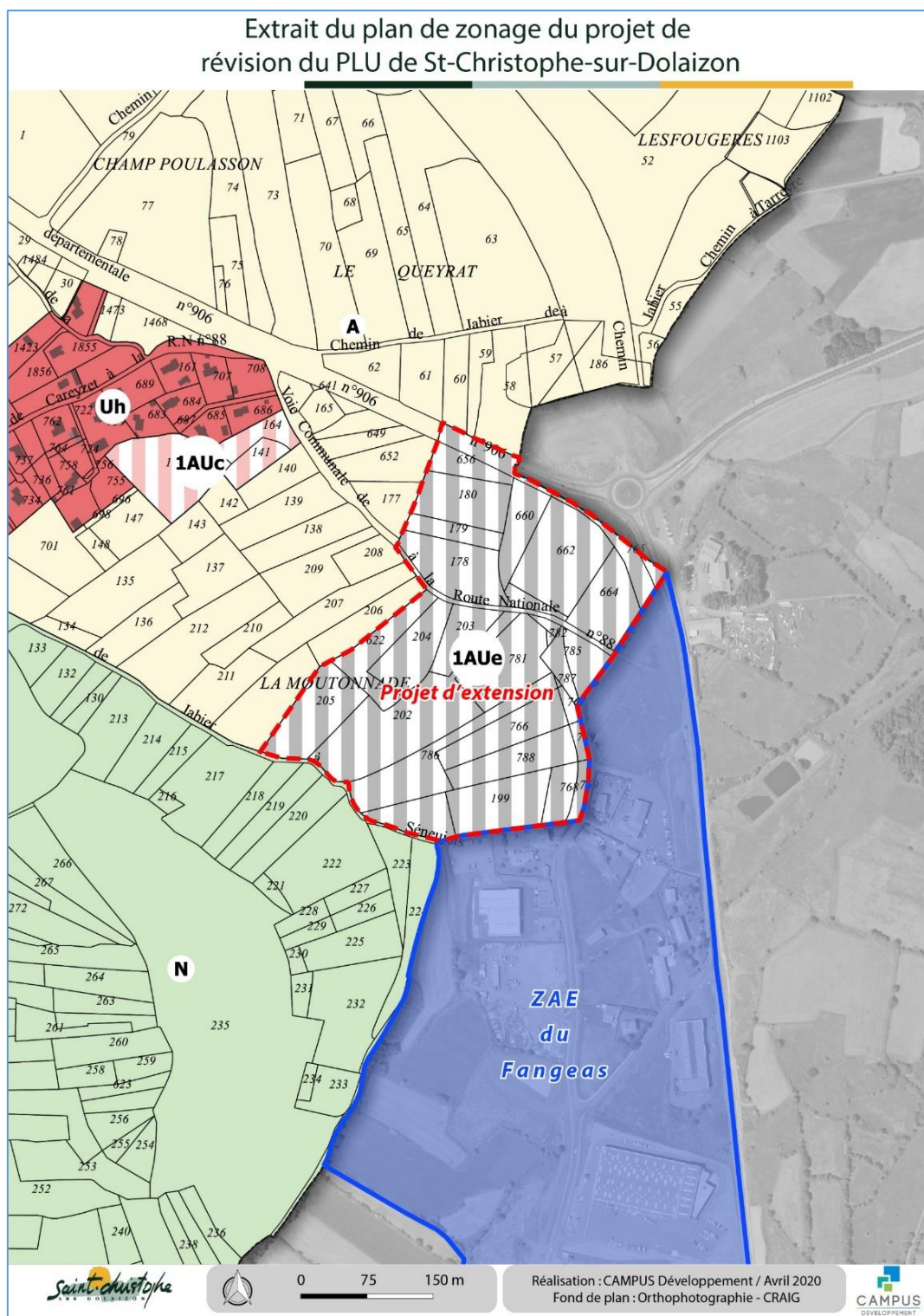


Au sein du projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, l'emprise de cette zone 2AUe est sensiblement réduite et réajustée, pour :

- Optimiser sa connexion avec la zone existante et le réseau viaire créé depuis ;
- Créer une coupure d'urbanisation « nette » entre le village à vocation résidentielle de Jabier et l'extension de la zone d'activités économique.

Le secteur est donc reclassé d'une zone à urbaniser « fermée » vers une zone à urbaniser « ouverte » à vocation économique (1AUe). Plus précisément, la zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen terme, pour accueillir des activités artisanales et industrielles.

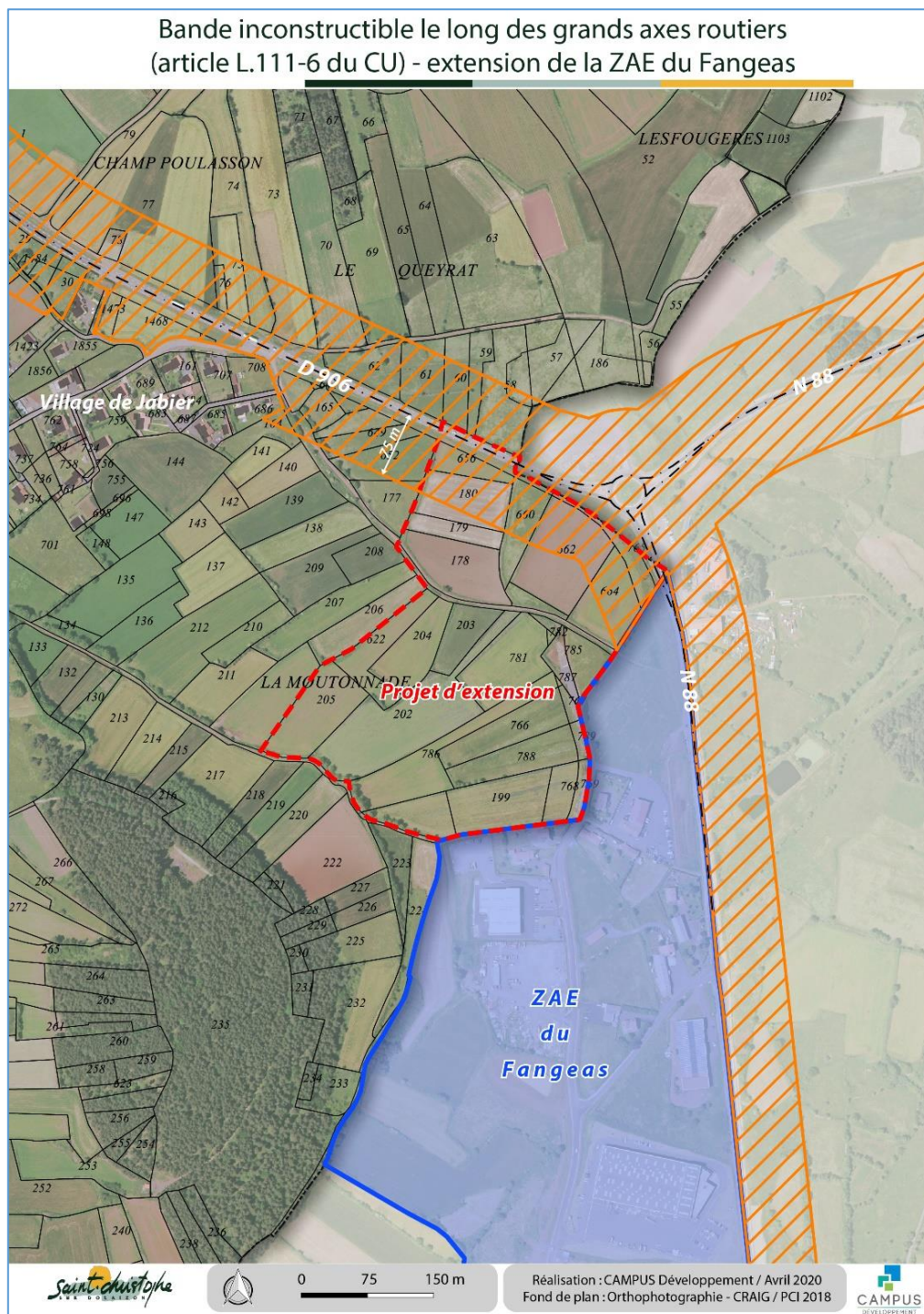
Ce reclassement vers une zone à urbaniser « ouverte » se justifie par la création, courant 2018, d'un accès sécurisé au secteur d'extension depuis le giratoire de la D 906/ N 88 (cf. 3.3 Accessibilité et transports) et d'une voie de desserte interne au site intégrant une extension des réseaux, notamment d'assainissement connecté à la station « Jabier » localisée sur la commune de Solignac-sur-Loire.



Conformément aux objectifs de son PADD (cf. Orientation n°2 : Saint-Christophe, une vocation économique à conforter), la commune souhaite, par ce zonage, permettre le développement de la zone d'activité structurante du Fangeas, en lien avec les ambitions économiques de la CAPEV.

2.2.2. Les règles définies par l'amendement Dupont

En application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, l'extrémité Nord du secteur d'extension de la ZAE du Fangéas est incluse dans la marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la D 906 et de la N 88, classées voies à grande circulation².



Le PLU peut toutefois fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au L.111-6 lorsqu'il comporte une étude, dite « amendement Dupont », permettant de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité des paysages (article L.111-8) : c'est l'objet de la présente étude.

² Voies classées à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 fixant la liste des routes à grande circulation.

3. ÉTAT DES LIEUX

3.1. Milieu physique : Topographie - hydrographie

Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas est localisé sur le bord du plateau du Devès, à quelques kilomètres à l'Ouest des Gorges de la Loire et au Sud-Ouest du bassin du Puy-en Velay.

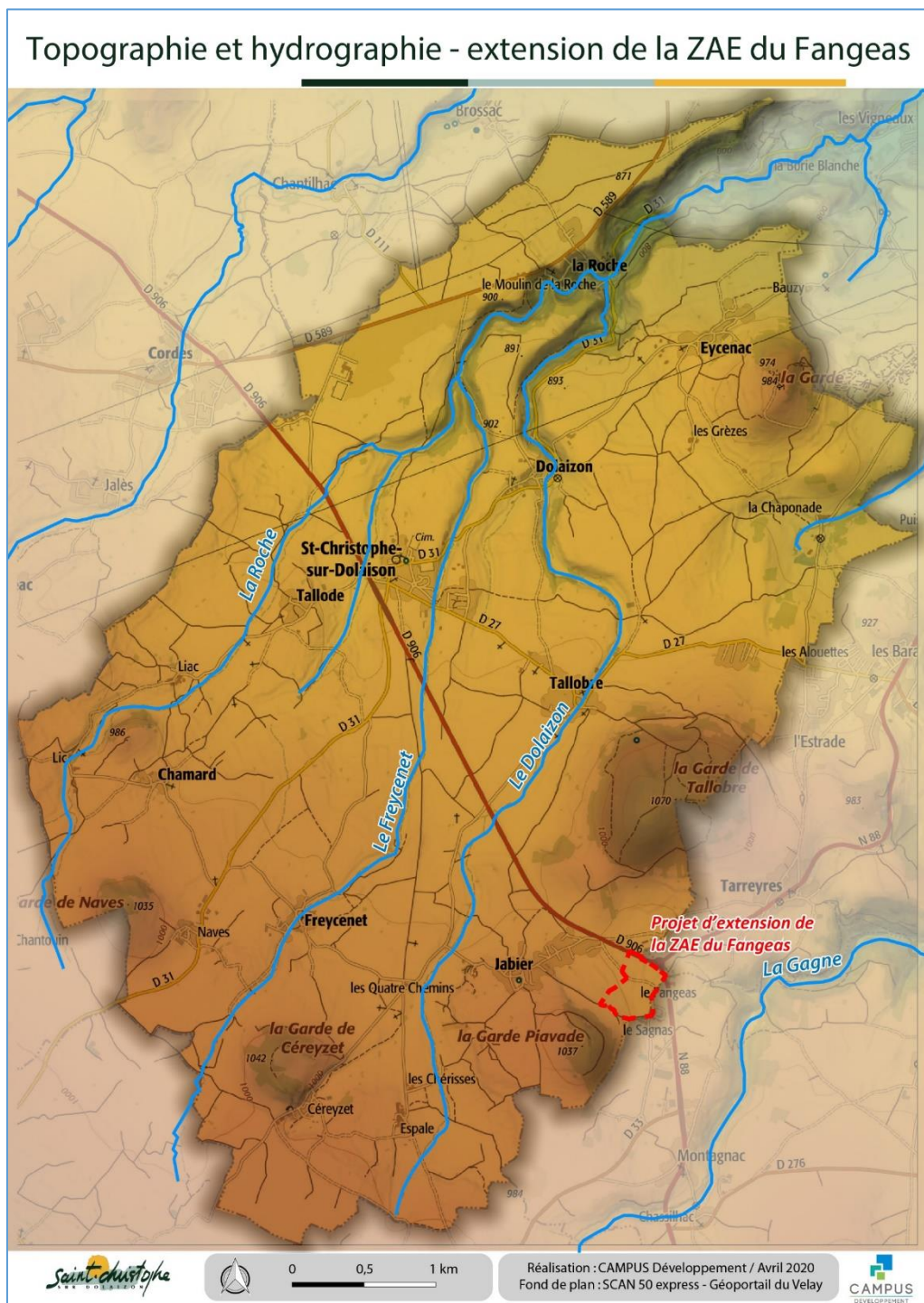
Ce plateau basaltique, dont la pente générale est orientée vers le Nord, est marqué par des Sucs volcaniques « les Gardes », dont la Garde Piavade, au Sud-Ouest de l'emprise du projet, qui culmine à 1037 m.

L'altitude du site du projet varie de 950 m à 965 m, avec une **pente faible et assez régulière (moyenne de 4%)**. Les terrains deviennent plus pentus au-delà de la limite Sud de la zone d'étude, matérialisée par le chemin de Jabier à Séneujols.

Le périmètre de l'extension de la ZAE est incliné vers le Nord-Est en direction d'un petit vallon affluent de la Gagne, située de l'autre côté de la N 88 sur la commune de Cussac-sur-Loire.

Le secteur d'étude appartient donc au bassin versant du ruisseau la Gagne (superficie d'environ 25km²), affluent en rive gauche de la Loire.

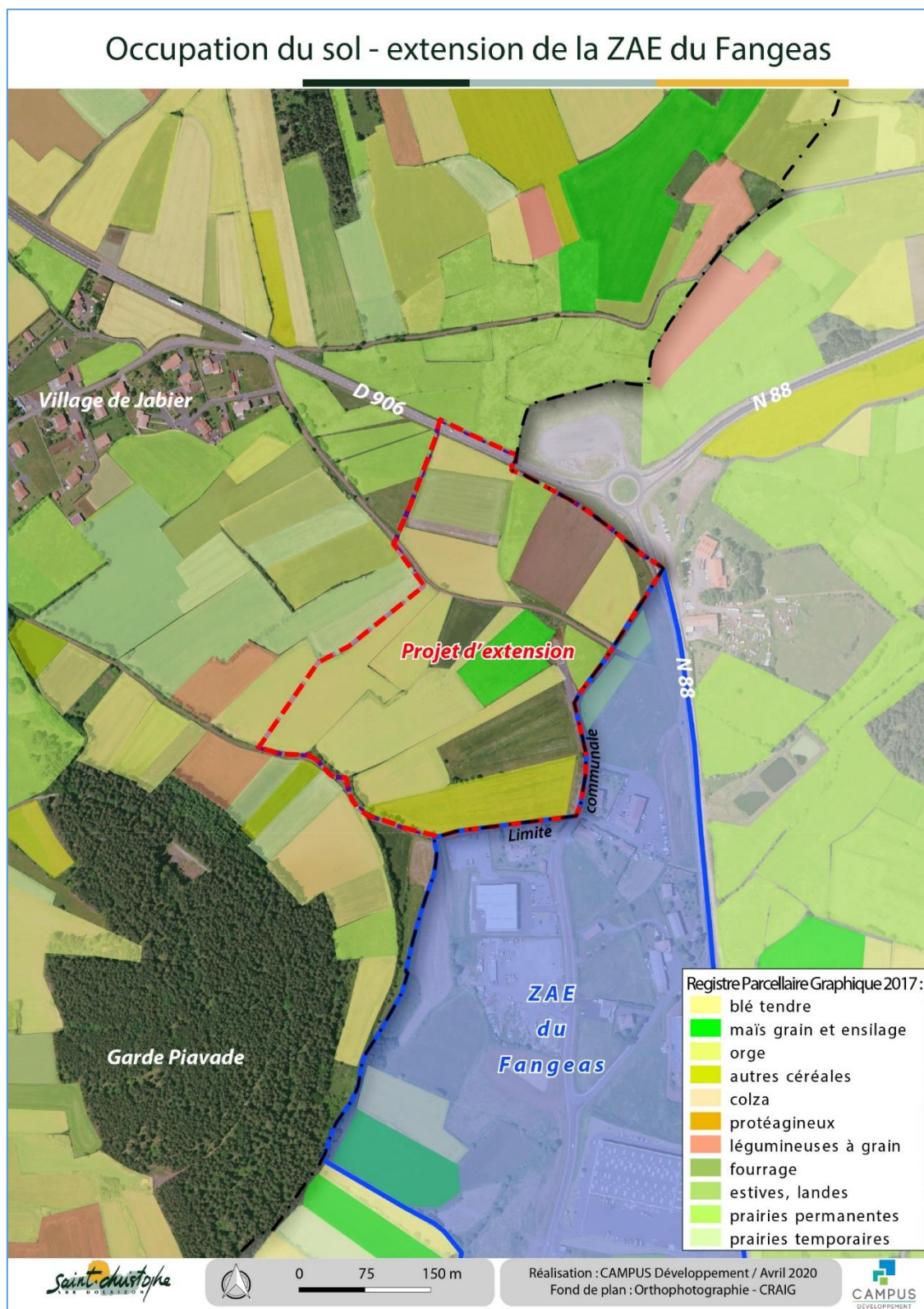
Ce cours d'eau s'écoule à environ 750m à l'Est du site du projet et de la zone existante du Fangeas, et rejoint les gorges de la Loire après un parcours d'une dizaine de kilomètres dans une vallée encaissée en partie boisée.



3.2. Occupation du sol

Le projet d'extension est localisé en continuité du tissu urbain de la ZAE du Fangeas sur la commune de Solignac-sur-Loire, et à proximité du village de Jabier.

Le site du projet correspond à des parcelles agricoles principalement cultivées en lentilles et céréales au contact direct avec le carrefour de la D 906 et la N 88.





Vue sur le site en continuité de la zone du Fangeas, depuis la N 88. Au premier plan les terrains et le garage qui séparent l'emprise du projet de la N 88.

Le site est bordé au Nord par la D 906, au Nord-Est par la N 88 et au Sud-Est par la voie de desserte interne de la ZAE, récemment étendue (cf. 3.3 Accessibilité et transports) et intégrant en son extrémité Nord un bassin d'orage (prolongement de voirie et bassin non visibles sur la carte ci-après).

Il est à noter que seule l'extrémité Nord-Est du site est en contact direct avec la N88. En effet, la limite Est du secteur d'extension est séparée de la nationale par des terrains non bâtis et par un garage automobile situés sur le territoire communal de Solignac-sur-Loire.



Vue sur le site la connexion depuis la connexion de la voie interne au carrefour giratoire de la D 906/N 88

Au Sud, le secteur est limité par un chemin d'exploitation dit « de Jabier à Séneujols ».

À l'Ouest, l'emprise jouxte également des terrains agricoles cultivés formant une zone tampon entre le projet et le village résidentiel de Jabier.



Vue sur le site du projet depuis l'extrémité Sud-Ouest de l'emprise sur le chemin de Jabier à Séneujols

Il est à noter qu'aucune construction ou installation agricole n'est localisée à proximité de l'emprise de projet. Le bâtiment agricole le plus proche est situé au lieu-dit « les Chérisses », de l'autre côté de la Garde Piavade.

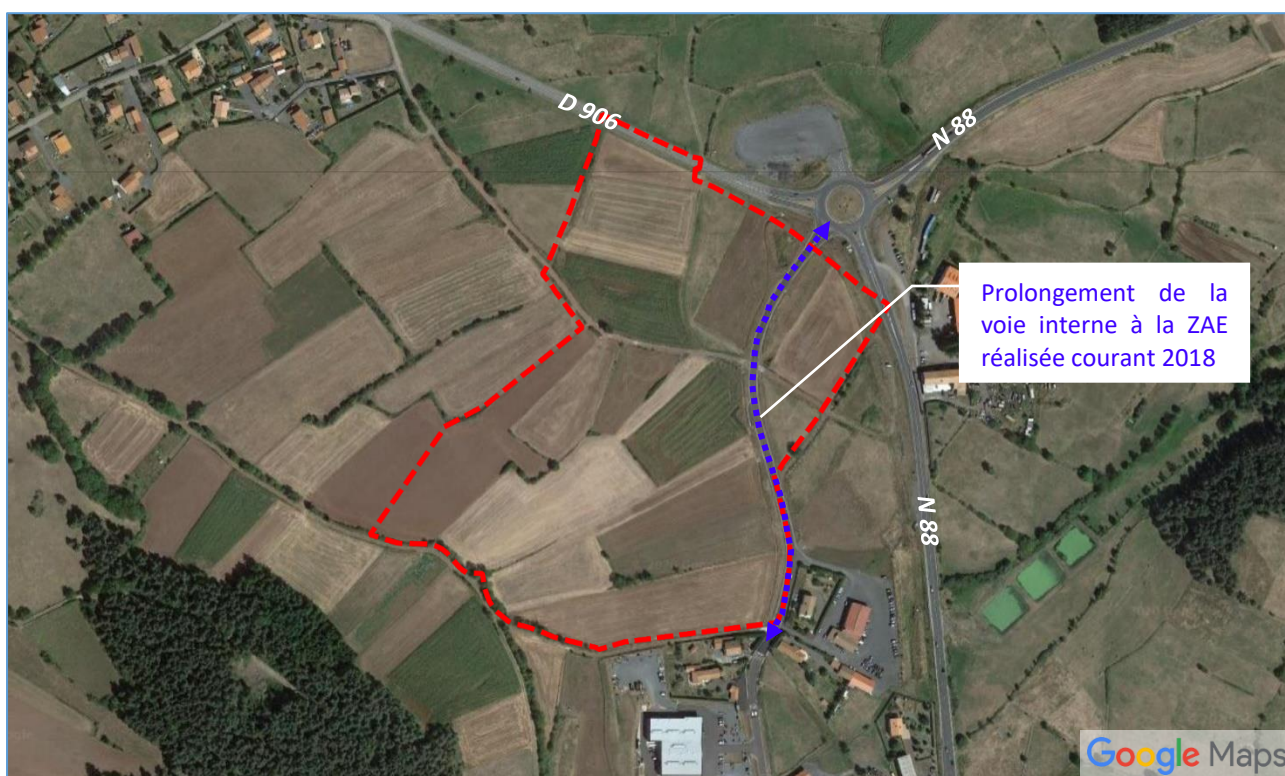
Le site n'est donc pas impacté par un périmètre de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural.

- **La D 589**, dessert l'Ouest de la Haute-Loire (Bains, Saint-Privat-d'Allier, Monistrol d'Allier, Saugues) depuis le Puy en passant au Nord de Saint-Christophe à hauteur du village de La Roche. Le trafic est estimé à 2 796 véhicules par jour sur cet axe en 2017.

Le site du projet d'extension est directement connecté à la D 906 et à la N 88, au Nord de l'emprise, par le biais d'un carrefour giratoire.

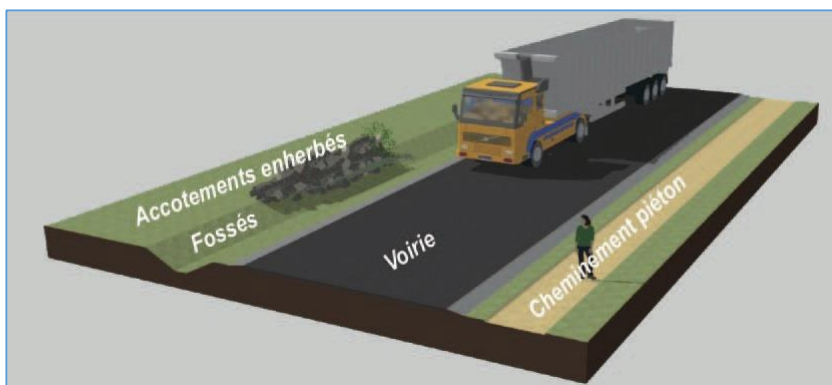
Depuis 2018, la voie interne à la ZAE a été prolongée pour relier le giratoire de la D 906/N 88 au reste de la zone existante du Fangeas. Ce prolongement de la voirie sur un axe Nord-Sud a permis **de connecter le projet d'extension à la zone existante du Fangeas**.

Cet axe constitue la voie de desserte principale de l'ensemble de la ZAE. Sa création a notamment permis de sécuriser l'accès principal à la ZAE du Fangeas, qui se faisait précédemment directement depuis la N88 par un carrefour dangereux et peu lisible.



Photographie aérienne de l'emprise du projet sur laquelle apparaît le prolongement de la voie interne à la ZAE - cliché Google Maps 2019

Il est à noter qu'une grande partie de la voie interne existante de la ZAE sera recalibrée et adaptée au trafic poids lourds attendu pour la desserte des lots (bande de roulement 6 m), et doublée d'un réseau superficiel de collecte des eaux pluviales par fossés et noues végétalisées et d'un cheminement piéton (voir schéma ci-dessous), en cohérence avec le profil du prolongement de voirie créé courant 2018 pour relier le giratoire D 906/ N 88.



Coupe de principe de la voie principale de desserte interne - Étude d'impact de la DUP pour l'aménagement de la ZAE du Fangeas / CESAME Octobre 2013

⇒ Le réseau de transport collectif

Tout comme la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, la ZAE du Fangeas n'est pas desservie par le réseau urbain de la CAPEV.

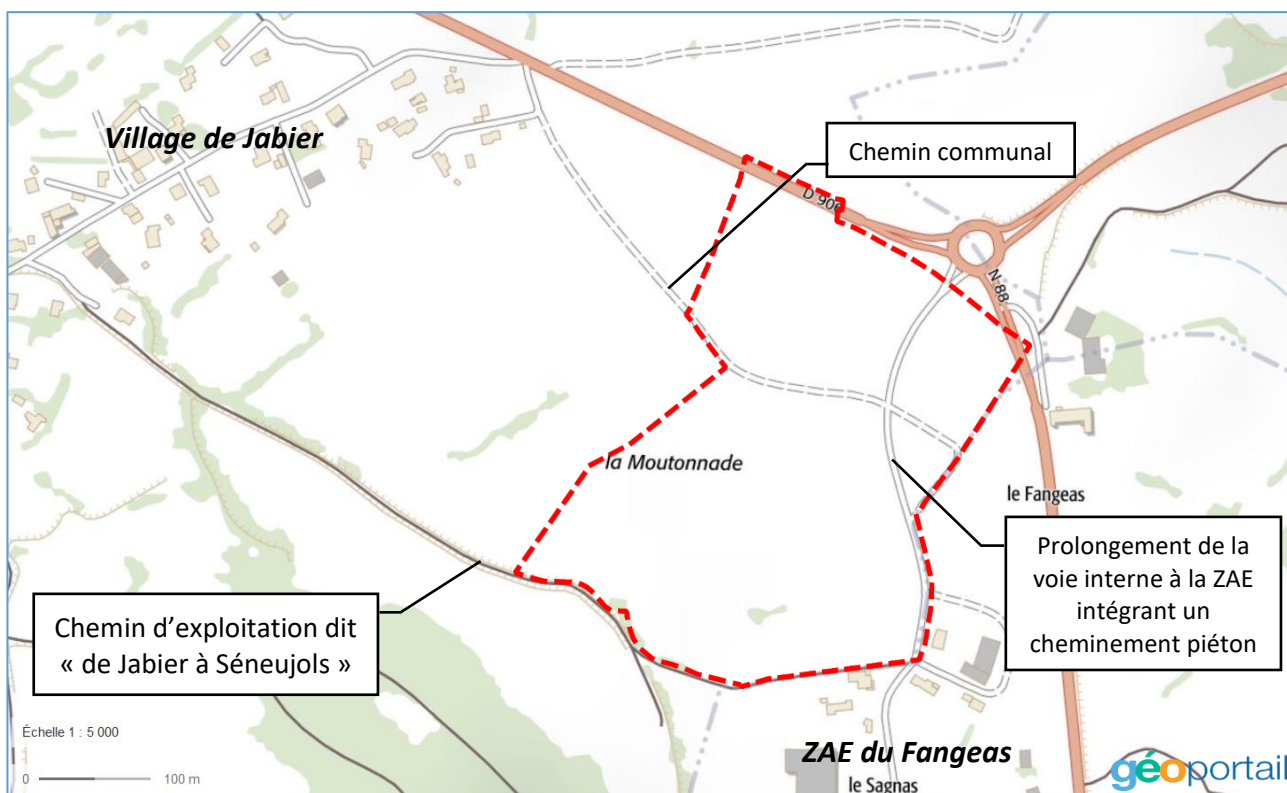
Elle bénéficie toutefois d'une **desserte par le réseau des transports interurbains du département et de la région via un arrêt de la ligne 1 Le Puy en Velay - Landos – Langogne**, localisé sur la commune de Solignac-sur-Loire le long de la N 88 au droit de la ZAE.

⇒ Le réseau des modes doux

Appartenant à la 1ère couronne périurbaine de l'agglomération du Puy, Saint-Christophe-sur-Dolaizon est une commune inscrite dans un environnement à caractère rural. **L'armature de ses « cheminements doux » se compose essentiellement de chemins d'exploitation et de sentiers** qui maillent le territoire communal, mais n'offre pas toujours de bonnes conditions de déplacements en termes de confort.

Au niveau du site du projet, ces cheminements sont carrossables et permettent de relier le village résidentiel de Jabier depuis deux sentiers d'orientation Est-Ouest : l'un dans la moitié Nord et un second en limite Sud de l'extension.

A l'intérieur du site de l'extension, la prolongation de la voirie interne de la ZAE intègre un cheminement piéton en accompagnement de la chaussée pour les véhicules. Ce cheminement devrait se poursuivre sur le reste de la zone en lien avec le recalibrage projeté de la voirie existante.



Extrait de la carte IGN - maillage des cheminements doux connectés au site du projet

3.4. Risques, nuisances et pollutions

⇒ Risques naturels et technologiques

La commune est exposée à cinq risques naturels majeurs : inondations, mouvement de terrain, sismique, tempête et radon d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Haute-Loire approuvé par arrêté préfectoral du 04/02/2016. Elle est par ailleurs exposée à un risque majeur technologique de transport de matières dangereuses par ce même DDRM.

— Le risque inondation

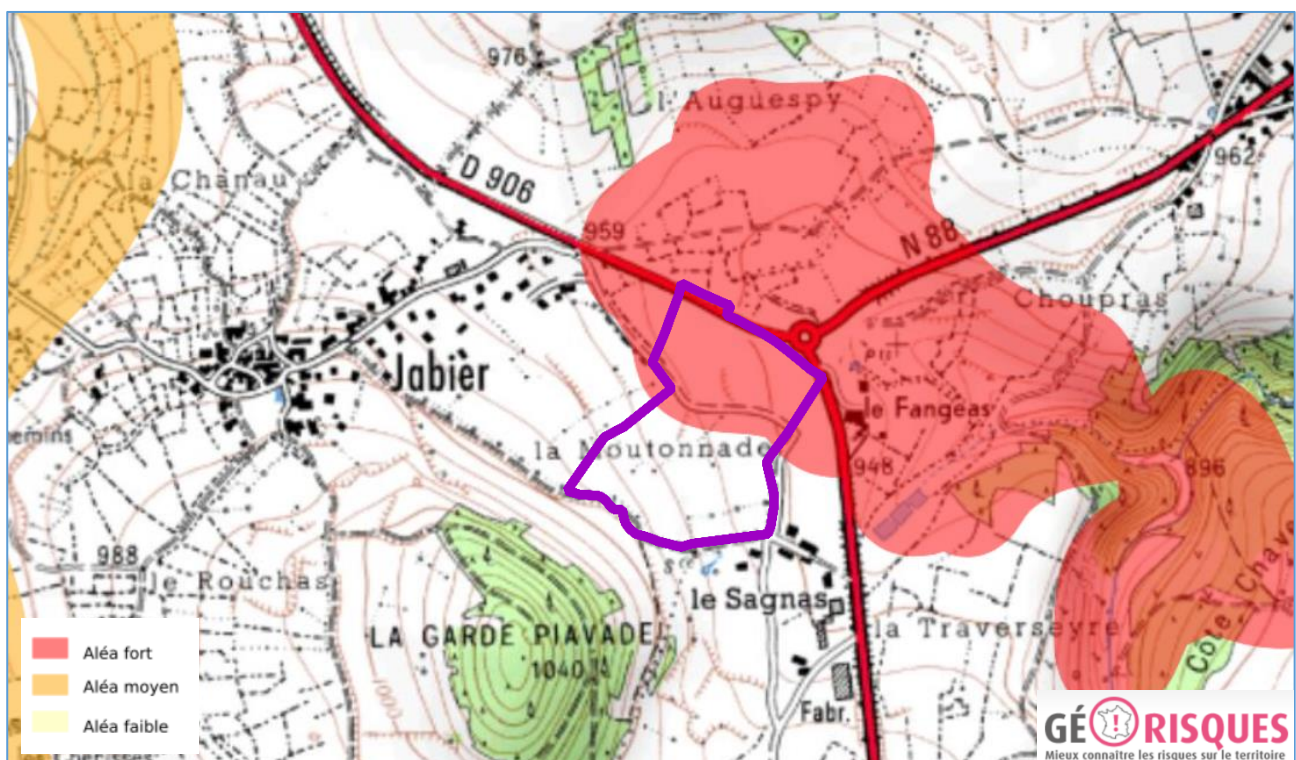
Le territoire communal peut être sensible au risque inondation et notamment par submersion ou remontée des nappes. Toutefois, **le site du projet ne semble pas concerné par cet aléa et aucun document de prévention des risques ne s'applique à la commune.**

On note également que la commune a fait l'objet de deux arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des événements de type « inondation et coulée de boues » survenus en 2003 et 2008, sur des secteurs non identifiés.

— Le risque mouvement de terrain

Des zones de risque de retrait- gonflement des sols argileux ont été identifiées sur le territoire communal, pour des aléas d'intensités faible à fort. Ces zones n'ont pas de portée réglementaire mais elles permettent, de mieux apprécier l'étendue des zones qui sont à priori sujettes au risque retrait- gonflement des argiles. Les zones d'aléa de ce phénomène ne sont pas formellement identifiées malgré la contrainte que constitue le risque de gonflement et de retrait d'argiles. Non dangereux pour l'homme, cet aléa peut entraîner des dégâts aux bâtiments et il constitue donc une contrainte à prendre en compte.

Le risque fort couvre la moitié Nord de l'emprise du projet d'extension de la ZAE alors que la moitié Sud n'est pas concernée par ce risque.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles - georisques.gouv.fr

— Le risque sismique

L'ensemble du territoire communal Est classé en zone de sismicité 2, correspondant à un aléa sismique : « faible ».

Dans la zone de sismicité 2, les règles parasismiques sont applicables lors de la construction de bâti nouveau de catégories d'importance III (habitations collectives et bureaux (h>28m), ERP de catégories 1, 2 et 3...) et IV (bâtiments assurant la sécurité civile, la distribution d'énergie...) définies par l'article R. 563-3 du code de l'environnement. Elles sont également applicables aux bâtiments existants dans certaines conditions, notamment à l'occasion de travaux importants.

— Le risque radon

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français répartit les communes françaises dans trois zones (définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique) :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est classée en zone 1 - zone à potentiel radon faible.

Bien que ce risque n'implique aucune contrainte d'urbanisme, des recommandations existent pour les constructions (ventilation dans les sous-sols et vides sanitaires, colmatage des fissures et trous dans les dalles et murs enterrés, plastifiants ou membranes en complément des dalles...).

— Le risque de Transport de Matière Dangereuse

La commune est exposée à un risque de Transport de Matière Dangereuse en lien avec la N 88 du fait de l'importance du trafic et de son statut au niveau du département la classant comme l'une des principales voies d'acheminement de produits chimiques vers les industries.

Le site du projet étant situé à proximité de la N 88, il est concerné par ce risque Transport de Matière Dangereuse.

⇒ Nuisances sonores

Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas se trouve actuellement dans une ambiance sonore modérée, influencée par les activités de la ZAE existante et le trafic routier sur la N 88.

— Bruits générés par les infrastructures routières

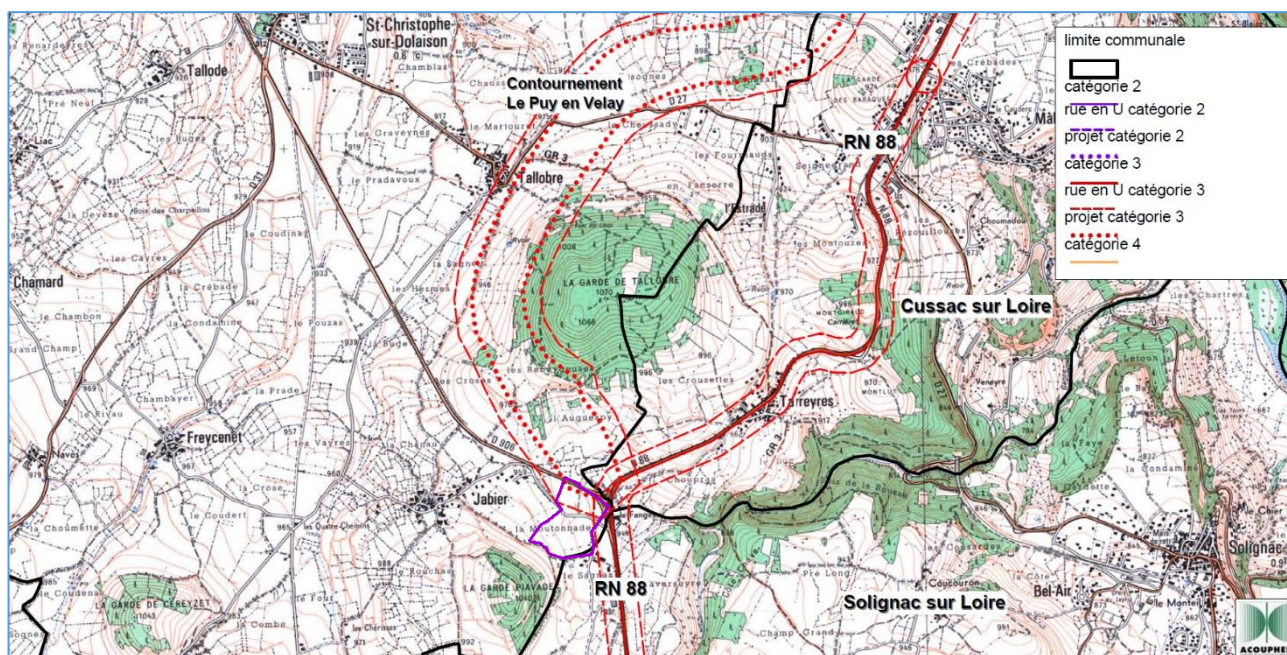
Les arrêtés préfectoraux n°2009-249 et n°2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières du département de la Haute-Loire, recensent les secteurs affectés par le bruit routier.

Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas est concerné par le classement sonore des infrastructures routières suivantes :

- N 88 (catégorie 3 –profil « ouvert »)
- Projet de contournement du Puy-en-Velay (catégorie 3 –profil « ouvert »)

Le classement de ces tronçons de voirie en catégorie 3 pour un profil « ouvert », génère un secteur affecté par le bruit de 100m de part et d'autre de la voie.

Dans ces secteurs affectés par les bruits, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des articles R.571-32 à 43 du code de l'environnement.



Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transport de la Haute-Loire (annexée à l'arrêté préfectoral n°2009-249)

— Bruits générés par les activités de la ZAE du Fangeas

Une étude acoustique réalisée en 2013 par le bureau d'études AIROPTA, a mesuré le bruit ambiant sur le périmètre de la zone du Fangeas le 23/06/2013. Il a été relevé à 53 dBA environ en période diurne, et 40-41 dBA en période nocturne, **le trafic routier sur la N88 à 150 m de là constituant la principale composante du bruit de fond, qui reste donc très modéré.**

⇒ Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Il existe deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sur la commune de Solignac-sur-Loire, et aucune sur Saint-Christophe sur Dolaizon, d'après la base de données Géorisques. Ces deux ICPE sont contiguës et sont localisées au lieu-dit Sert du Bois, à plus de 5 km du site du projet). Il s'agit de la carrière de Sert du Bois et de la centrale d'enrobés « Le Puy enrobés ». Toutes deux ne présentent pas de zone de risque.

⇒ Sites et sols pollués

— Base de données sur les sites et sols pollués (BASOL)

Un **inventaire national des sites et sols pollués (BASOL)** recense des sites connus des autorités administratives compétentes et pour lesquels il y a une pollution potentielle ou constatée. **Aucun site BASOL n'est recensé ni sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, ni sur la commune de Solignac-sur-Loire.**

— Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS)

La Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS) fait l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Il ne s'agit pas nécessairement de sites où la pollution est avérée, mais elle vise à assurer une vigilance concernant les terrains susceptibles d'être concernés. **3 sites sont concernés sur le territoire de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et 6 sur Solignac-sur-Loire, mais tous sont éloignés du site du projet.**

Établissements et installations inventoriés dans BASIAS :

N° Identifiant	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	État d'occupation du site
AUV4300807	Ancienne décharge communale	Saint-Christophe-sur-Dolaizon	E38.11Z	Activité terminée
AUV4300915	BERANGER station-service	Le Bourg - Saint-Christophe-sur-Dolaizon	G47.30Z	Activité terminée
AUV4300916	Ferrailleur	Zone artisanale « Les Prades » - Saint-Christophe-sur-Dolaizon	E38.31Z	Activité terminée
AUV4300589	Ancienne Gravière du Chambon	Chambon le, Fatou, Peyrouse – Solignac-sur-Loire	B08.12Z	Activité terminée
AUV4300862	Ancienne décharge communale	Solignac-sur-Loire	E38.11Z	Activité terminée
AUV4300863	Dépôt de Déblais et Gravats	La Garde - Solignac-sur-Loire	E38.11Z	Activité terminée
AUV4300864	Décharge sauvage	Concis - Solignac-sur-Loire	E38.11Z	Activité terminée
AUV4300865	Ancienne Décharge communale	Solignac-sur-Loire	E38.11Z	Activité terminée
AUV4300889	Décharge sauvage	Collandre - Solignac-sur-Loire	E38.11Z	Activité terminée

3.5. Paysage et perceptions

⇒ Contexte paysager

Les paysages de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon s'inscrivent dans un territoire **largement préservé de la pression urbaine, présentant une majorité d'espaces naturels, semi-naturels ou agricoles**. Le territoire communal se situe entièrement au sein de l'unité paysagère « le plateau du Devès » et en limite franche avec « le bassin du Puy » identifiés par le SCoT.

La géologie du territoire explique en grande partie la construction des paysages du territoire communal, ce dernier se découpant selon les deux grandes entités présentes :

- **le plateau basaltique** qui occupe la quasi-totalité du territoire communal
- **la vallée encaissée du Dolaizon**, qui débute en aval du village de Dolaizon en direction du Bassin du Puy, à l'extrémité Nord de la commune.

L'espace du plateau, très ouvert et venté, contraste fortement avec les vallées encaissées qui cernent le plateau.

Le plateau est ponctué d'événements volcaniques, les « Gardes » qui constituent des points de repère d'autant plus forts qu'ils sont souvent boisés contrairement au reste du plateau dominé par les cultures de lentilles et les prés.

Ces derniers étaient traditionnellement limités par des murets de pierres sèches qui tendent à disparaître dans le paysage par manque d'entretien



Carte des unités paysagères - SCoT du Pays du Velay

Au sein de ce paysage de plateau ouvert **les vues sont principalement rasantes et multidirectionnelles, ce qui confère au secteur une certaine sensibilité visuelle**.

Toutefois, le plateau comprend **une trame arborée** sous forme de petites haies et d'arbres, parfois isolés, qui **filtre les vues sur le grand paysage**. Cette végétation masque de façon partielle des ouvrages verticaux ou les silhouettes bâtis des villages du plateau.

En revanche, cette trame ne joue pas un rôle d'écran visuel qui empêche la vision de l'élément dans son ensemble, mais bien de filtre autorisant ainsi des ouvertures visuelles rendues partielles par la trame végétale.



Vue sur la Garde de Piavade à droite et le village de Jabier à gauche, depuis la D 906

Les points hauts (les Gardes) restent potentiellement des points d'observation panoramiques du plateau mais d'une part, ils sont souvent boisés ce qui limite les vues, et d'autre part ils sont difficilement accessibles.

Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas possède les caractéristiques paysagères du plateau basaltique du Devès (champs ouverts, « Gardes » qui constituent des points de repère ...) mais dans un contexte un peu à part dans la mesure où le site est situé :

- Entre deux Gardes « proches » les unes de l'autre, au Nord la Garde de Tallobre et au Sud-Ouest la Garde Piavarde ;
- À l'interface du tissu urbain hétérogène de la ZAE du Fangeas ;
- À proximité de la vallée encaissée du ruisseau de la Gagne à l'Est.

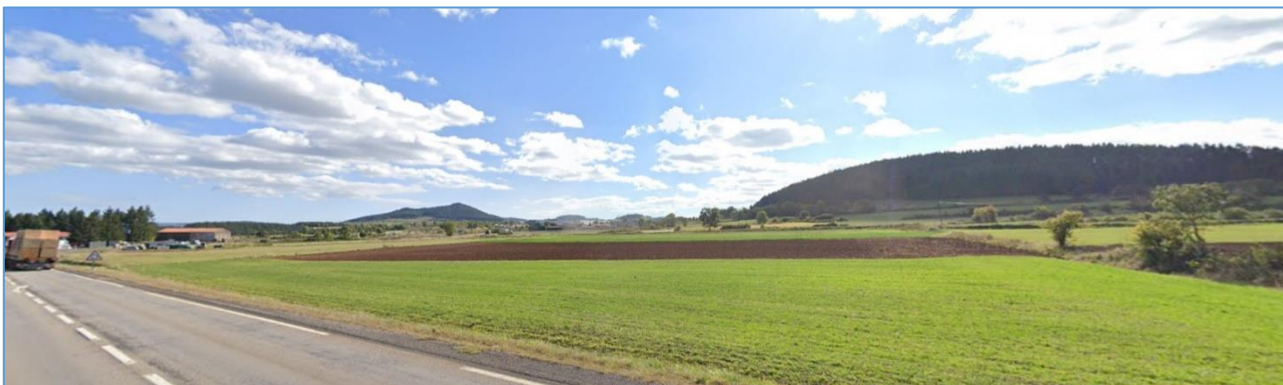
Ces caractéristiques confèrent au paysage du projet d'extension une échelle beaucoup plus réduite que le reste de l'unité paysagère. Les vues sont beaucoup moins longues et arrêtées par les reliefs.

En particulier, il n'y a pas de co-visibilité directe avec le grand paysage et les sites remarquables (églises de Solignac et de Saint-Christophe, vallée de la Loire...). **Le principal intérêt paysager du site du projet réside dans les vues sur la Garde de Piavade.**

⇒ Les perceptions à partir de la D 906

Depuis la D 906, le site d'extension de la ZAE du Fangeas s'inscrit dans une séquence relativement constante qui est caractérisée :

- Au premier plan par la découverte d'un vaste panorama sur les prairies et les champs de culture qui compose actuellement l'emprise du projet, dominés par la Garde de Piavade. La trame arbustive est peu présente, elle marque ponctuellement des talus ou des limites de parcelles hormis à l'extrémité Sud de la zone où un cordon boisé accompagne le chemin de Jabier à Séneujols.
- Au second plan le versant boisé de la Garde de Piavade et la silhouette bâtie de la zone du Fangeas qui se confond avec celle du village de Montagnac.
- En fond le Suc de Miceselle et les Gardes de Martolet et de Farère



⇒ Les perceptions à partir de la N 88

La N 88 longe l'Est du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas. Elle comporte deux séquences principales :

- Une première à l'extrémité de la zone existante du Fangeas offre des vues sur le secteur d'extension. Le site du projet apparaît en continuité du bâti de la ZAE. On perçoit en premier plan les bâtiments du garage Renault et les terrains agricoles qui composent actuellement l'emprise du projet. Le fond de paysage est dominé par les Gardes de Tallobre et Piavade qui entourent le site du projet. On distingue difficilement la silhouette du village de Jabier qui se développe à l'horizon.

On note, au droit de la zone existante, que la route nationale constitue une limite nette avec l'urbanisation de la ZAE, ce qui génère des premiers plans peu attractifs, effet renforcé par le manque d'homogénéité des bâtiments d'un point de vue architectural (implantation, échelle, formes, volumes et couleurs).



- La deuxième séquence constitue le secteur de transition entre l'espace bâti de la zone du Fangeas et le giratoire de la D 906/N 88. Elle offre des vues larges sur le secteur d'étude avec en arrière-plan la Garde Piavade. Ici, la trame arbustive est plus présente et on distingue difficilement la silhouette du village de Jabier qui se développe à l'horizon.



4. ENJEUX ET INCIDENCES

4.1. Effet sur l'urbanisation

Le projet d'extension de la ZAE du Fangeas permet de poursuivre l'urbanisation de la zone jusqu'au nœud routier formé par le carrefour giratoire de la D 906/N 88. Le tènement se trouve dans un secteur bordé par des axes routiers structurants (N88 et D906) et a déjà fait l'objet d'aménagement avec le prolongement de la voie de desserte interne et la création d'un bassin d'orage courant 2018.

L'aménagement de ce secteur porte sur des terres agricoles entraînant une consommation foncière notable. Toutefois, **les incidences de cette ouverture à l'urbanisation s'avèrent limitées dans la mesure où elle s'inscrit en extension d'une zone artisanale et industrielle existante, au sein d'un secteur identifié en réserve foncière au sein du PLU en vigueur.**

Identifiée comme une zone d'activités structurante au titre du SCoT, la zone du Fangeas est considérée comme un espace d'accueil prioritaire pour les porteurs de projets exogènes et les entreprises principales du Pays du Velay.

De plus, **l'extension de cette zone d'activités d'intérêt communautaire est en phase avec les ambitions économiques de la CAPEV.**

4.2. Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Un des principaux attraits paysagers du secteur par le réseau routier réside dans **la découverte de la Garde Piavade dominant l'arrière-plan du site.**

Les interférences des futures constructions à vocation économique avec les perspectives sur la Garde seront limitées à partir du réseau routier. L'impact le plus significatif du projet sur ces perspectives réside dans le changement du motif paysager au Nord-Est du pied de la Garde Piavade : l'extension de la ZAE développera un tissu bâti artisanal et industriel en lieu et place d'une mosaïque de parcelles agricoles.

Le secteur est perceptible en premier plan des N 88 et D 906 avec une différence d'impact. Depuis la départementale, le site du projet s'inscrit davantage visuellement dans l'enveloppe urbanisée de la zone existante alors que depuis la nationale le site est rattaché plus nettement aux terres agricoles.

Il conviendrait donc de **mettre en place, en accompagnement de ces axes, une trame végétale filtrant les vues** en lien avec les caractéristiques paysagères de cette partie du plateau de Devès.

L'emprise du projet jouxte également des terrains agricoles à l'Ouest et au Sud. À ce titre, **une attention particulière est à porter au traitement de la nouvelle limite de l'urbanisation**, afin de créer une transition qualitative entre le bâti de la zone et les terrains.

Par ailleurs les bâtiments de la ZAE manquent cruellement d'homogénéité en tout point de vue (implantation, échelle, formes, volumes et couleurs). Sur un plan architectural, l'enjeu est de **constituer des fronts bâtis structurés et qualitatifs**. Il convient parallèlement de limiter la hauteur des constructions tant pour des motifs architecturaux que de protection des perspectives sur la Garde Piavade.

Les enjeux principaux résident donc dans la constitution d'un premier plan qualitatif depuis la N 88 et la D 906, tant sur le plan architectural que paysager.

4.3. Risques, nuisances, pollutions

Le site est directement exposé aux nuisances sonores générées par la N 88 et la D 906 et ce d'autant plus qu'il n'existe aucun élément bâti ou relief susceptible de jouer un rôle d'écran phonique.

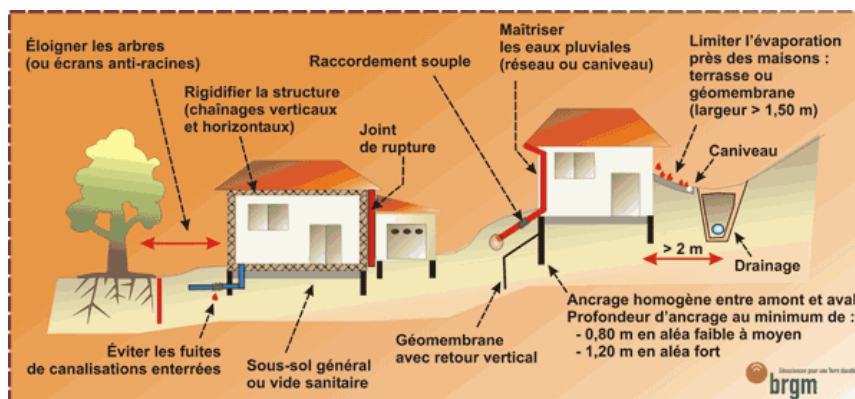
Des mesures d'isolation phonique des constructions devront être prises conformément aux textes en vigueur. Néanmoins, le secteur a une vocation artisanale et industrielle, les nuisances engendrées par le bruit sont donc à relativiser et doivent être appropriées au type de constructions implantées aux abords de la N 88 et de la D 906.

Concernant **les nuisances (visuelles et sonores) générées par les activités, le secteur d'extension est éloigné de plus de 200 m des habitations du village résidentiel de Jabier.** En transposant au projet, les résultats de l'étude acoustique réalisée en 2013 sur la zone existante du Fangeas (cf. 3.4 Risques, nuisances et pollutions), le trafic routier sur la N88 et la D 906 constitueront les principales composantes du bruit de fond et **généreront une ambiance sonore modérée.**

L'enjeu principal d'un point de vue nuisances concernera l'impact visuel (en vue rapprochée) de l'extension de la ZAE depuis le village de Jabier. Il s'agira de traiter les interfaces paysagères entre Jabier et la ZAE, et d'assurer un traitement architectural qualitatif des constructions à édifier.

Par ailleurs le site est potentiellement soumis à des phénomènes de retrait gonflement des agriles sur la partie nord du périmètre. Il conviendra **dans les secteurs classés en aléa fort d'effectuer une étude de sol** pour apporter des précisions sur la nature exacte du terrain et connaître la meilleure manière de concevoir la construction.

À défaut d'une telle étude de sol, **une série de mesures constructives préventives devra être prise pour prémunir les constructions d'un éventuel sinistre lié au retrait-gonflement** (profondeurs minimales et homogénéité d'ancrage des fondations, rigidification de la structure par des chaînages, éloignement des plantations d'arbres ...). Toutefois, ces principes constructifs relèvent de la responsabilité des constructeurs et du respect des normes en vigueur qui ne sont donc pas gérés par les documents d'urbanisme.



Le secteur est également soumis à un aléa radon et sismique qui ne constituent pas un facteur d'inconstructibilité. Toutefois les constructions devront respecter les normes techniques en vigueur.

4.4. Accessibilité, sécurité

Le projet **générera une augmentation du trafic VL et PL** liés aux nouvelles activités, notamment transport et logistique. Néanmoins, **ces flux vont se répercuter sur des axes majeurs de communication (N 88 et D 906)** qui disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contraintes particulières les flux supplémentaires.

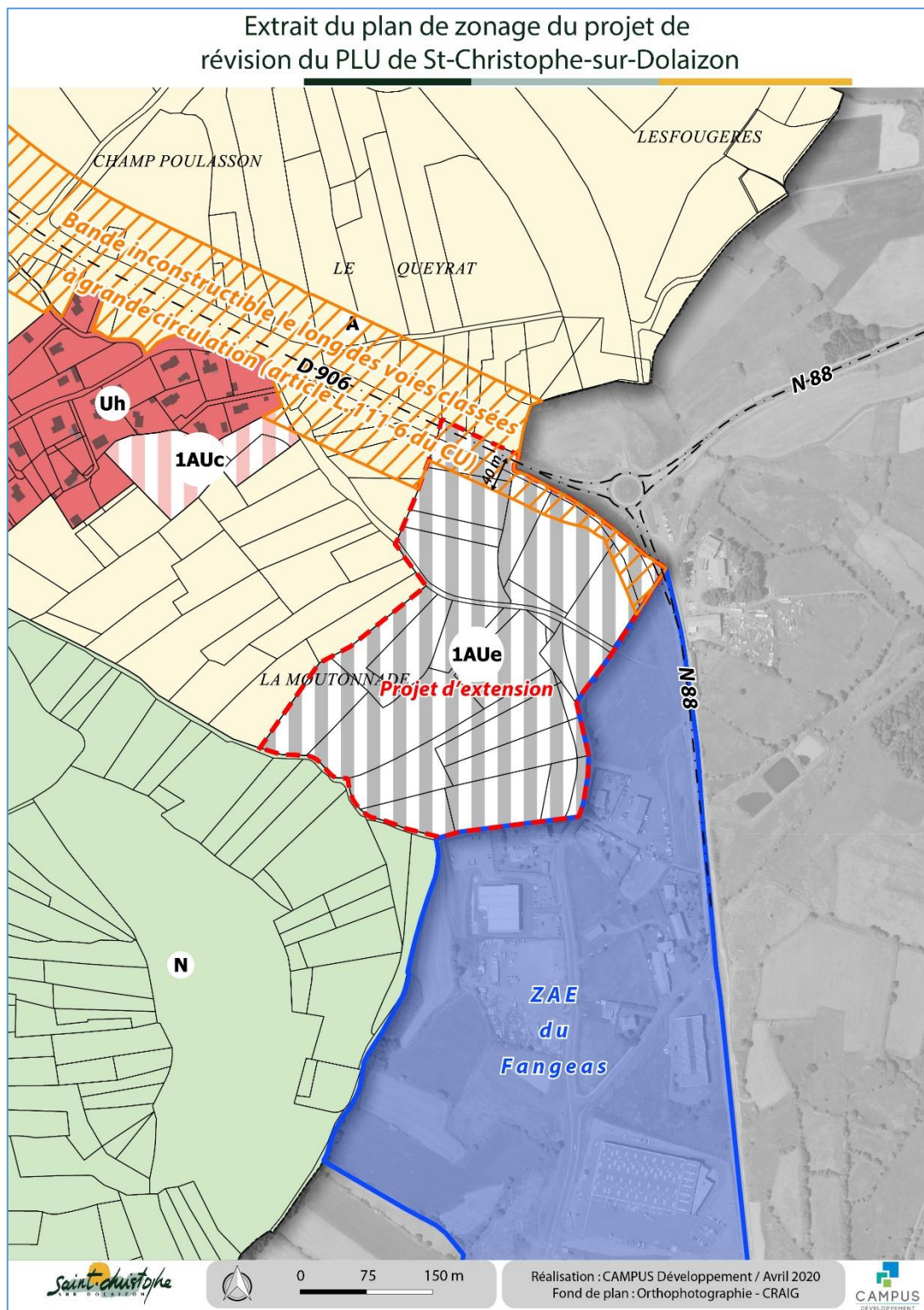
Une partie de ce trafic sera **supporté par la voie de desserte interne aménagée en 2018, qui a été calibrée et adaptée au trafic poids lourds attendu.**

Le site n'est pas concerné par un enjeu majeur mis en évidence par l'état des lieux sur les mobilités. Il **dispose d'un accès existant relativement sécurisé** par le biais du carrefour giratoire de la D 906/N 88 et d'une **voie de desserte interne** connectée au reste de la zone et dotée d'un cheminement piéton.

5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE

5.1. Modulation de la bande inconstructible

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire de 75 m de part et d'autre de la N 88 et de la D 906 ampute fortement les possibilités de valorisation du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas, la commune a décidé de fixer, via la présente étude « amendement Dupont », des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du CU, à savoir une réduction de la marge de recul à 40m de l'axe de la N 88 et de la D 906.



5.2. Traduction réglementaire des critères de qualité du projet

L'article L.111-8 du CU autorise la modulation, vue précédemment, de la bande inconstructible le long des grands axes routiers lorsque les enjeux en termes de nuisances, de sécurité et de qualité architecturale urbaine et paysagère sont pris en compte dans le PLU (cf. 4. Enjeux et incidences).

A cet effet, des mesures sont intégrées au sein du projet de PLU révisé de Saint-Christophe-sur-Dolaizon :

- Pour partie au **règlement écrit**. Un certain nombre de règles sont intégrées aux dispositions des articles 3, 4 et 5, relatifs aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de la zone 1AUe dans laquelle est implanté le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas.
- Pour partie dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Fangeas »**. Cette OAP couvre l'intégralité de l'emprise du projet d'extension de la ZAE du Fangeas. Elle permet de préciser et de spatialiser les dispositions réglementaires.

⇒ Prise en compte des nuisances

Les nuisances engendrées par le bruit sont à relativiser (cf. 4.3 Risques, nuisances, pollutions) du fait de la vocation de la zone et du bruit de fond généré par la N88 et la D906. **Il n'y a donc pas lieu de prévoir des mesures spécifiques autres que celles des arrêtés préfectoraux n°2009-249 et n°2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières du département de la Haute-Loire.**

Afin de minimiser les impacts visuels du projet depuis le village de Jabier, l'OAP « Le Fangeas » prévoit la **création d'une frange végétale le long de la limite Ouest de l'emprise de l'extension de la ZAE**. Cette frange prendra la forme de haies champêtres composées majoritairement d'arbustes (en recherchant une diversité des essences) et ponctuées d'arbres répartis de manière aléatoire au sein de la haie.

Notons également que le projet de zonage du **PLU révisé classe un large secteur en zone agricole (A), à l'interface entre le village résidentiel de Jabier et le tissu artisanal et industriel de la ZAE du Fangeas**, afin créer un espace de respiration conciliant urbanisation et identité rurale du territoire.

Concernant **les aléas retrait gonflement des argiles, radon et sismique, leurs prises en compte dépendent de principes constructifs** qui relèvent de la responsabilité des constructeurs et du respect des normes en vigueur qui ne sont donc pas gérés par les documents d'urbanisme. **Il n'y a donc pas lieu de prévoir des mesures spécifiques.**

⇒ Prise en compte de la sécurité

Le site **dispose d'un accès existant relativement sécurisé** par le biais du carrefour giratoire de la D 906/N 88 **et d'une voie de desserte interne connectée au reste de la zone** (cf. 4.4 Accessibilité, sécurité). De plus, la N 88 et la D 906 disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contraintes particulières les flux supplémentaires générés par le projet d'extension de la ZAE.

Il n'y a donc pas lieu de prévoir des mesures spécifiques autres que les mesures usuelles, définies à l'article 1AUe7 du règlement écrit, en matière de sécurité des accès privés et de la voirie.

Extraits de l'article 1AUe 7 - Desserte par les voies publiques ou privées :

*« Les **accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. »*

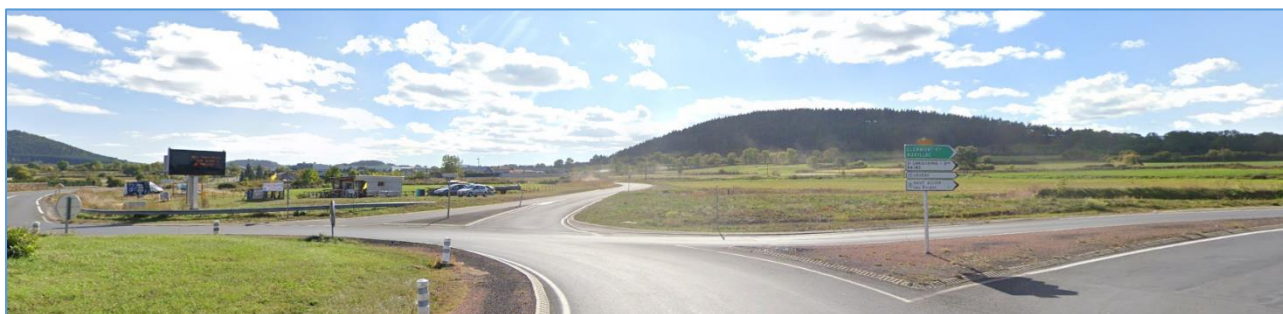
*« Lorsque le **terrain est riverain de deux ou plusieurs voies**, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. »*

« Les constructions et installations doivent être **desservies par des voies publiques ou privées** de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. »

⇒ Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

Les sensibilités paysagères du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas nécessitent la conception de projets architecturaux et paysagers de qualité. Ces projets doivent intégrer plusieurs dispositions fixées par l'OAP « Le Fangeas » :

- « **Mettre en valeur l'entrée de la ZAE et préserver les perspectives sur la Garde Piavade.** Il s'agit de créer une mise en scène paysagère de l'entrée principale Nord de la ZAE du Fangeas, en adéquation avec son statut de zone d'activités d'intérêt communautaire :
- Maintenir des vues et cadrages sur **la Garde Piavade** depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE
- Interdire les aires de stockage de matériaux ou de déchets directement visible depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.
- Maîtriser l'impact visuel des aires de stationnement depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE.
- Constituer un épannelage³ harmonieux des hauteurs des constructions principales se développant dans l'axe des perspectives **sur la Garde Piavade** depuis le giratoire de la D 906/N 88 et l'entrée Nord de la ZAE



Vue sur le site et son accès Nord depuis le giratoire de la D 906/N 88, avec en arrière-plan la Garde Piavade

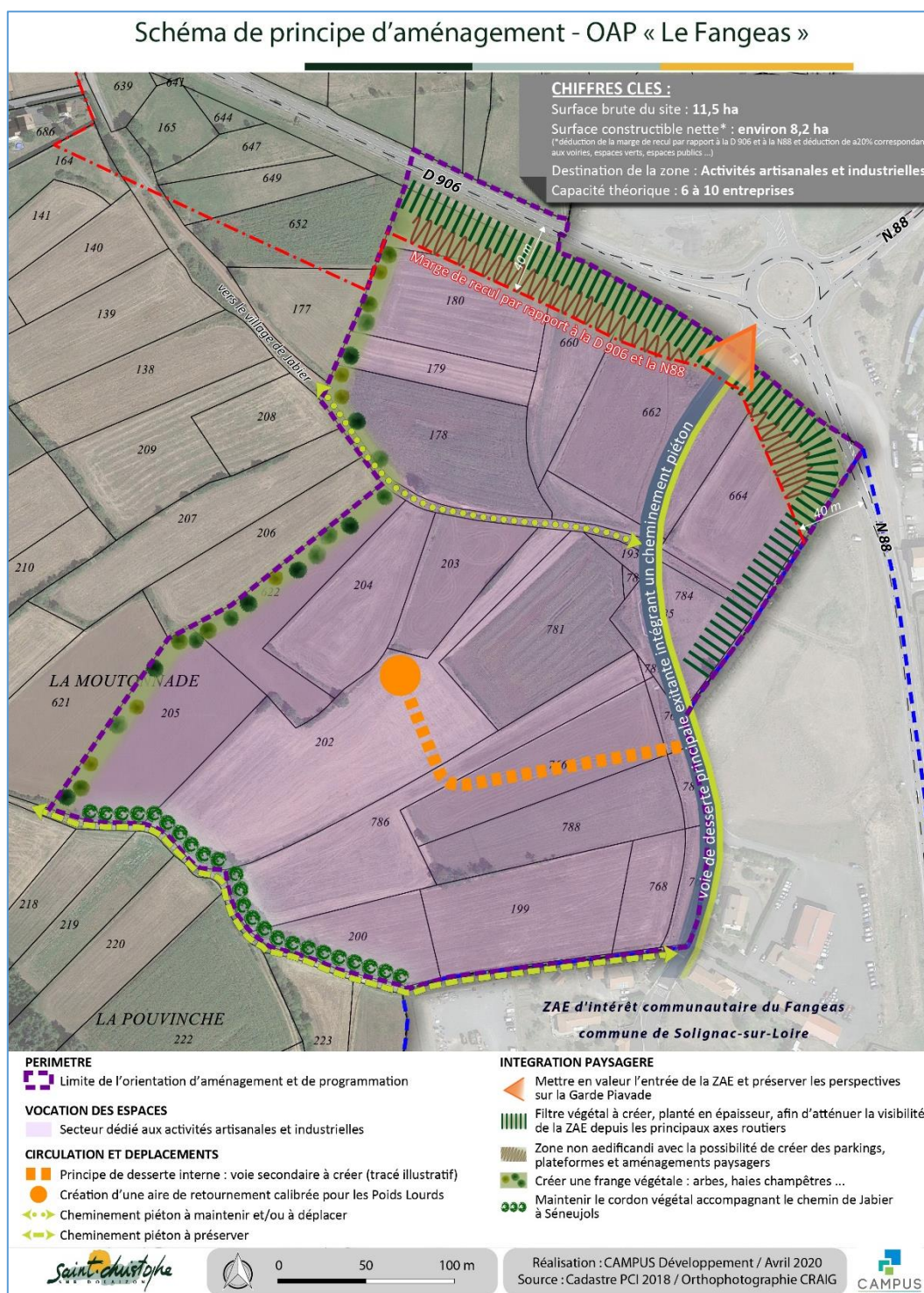
- **Assurer une maîtrise paysagère des franges bordant les infrastructures routières (D 906 et N 88).** Pour rappel, le classement « à grande circulation » de la D 906 et de la N 88 génère une bande inconstructible qui a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de l'OAP « Le Fangeas ». L'occupation du sol à l'intérieur de cette bande s'organisera de la manière suivante :
- Une première bande d'environ 30 m (mesurée depuis de l'axe de la D 906 et de la N 88) au sein de laquelle sera créer un filtre végétal, planté en épaisseur, afin d'atténuer la visibilité de la ZAE depuis la D 906 et la N 88⁴. Cette trame végétale ne doit pas jouer un rôle d'écran visuel qui empêche la vision de la ZAE dans son ensemble, mais bien d'un filtre arboré laissant passer le regard. Elle se composera d'un maillage lâche composé d'une strate arbustive prédominante ponctuée d'arbres plantés aléatoirement.
- Une seconde bande d'environ 10m (contigüe à la première). Cette bande est-elle aussi inconstructible (zone non aedificandi), toutefois elle peut être aménagée en parkings, plateformes

³ L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

⁴ Seuls les lots commercialisés de la zone d'activités sont concernés par cette disposition, mais pas les accotements de la D 906 et de la N 88 compris dans le domaine public.

et/ou faire l'objet d'aménagements paysagers. Les aires de stockage de matériaux ou de déchets sont proscrites dans cette bande.

- **Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le village à vocation résidentiel de Jabier** par la création d'une frange végétale en limite Ouest du secteur. Cette frange prendra la forme de haies champêtres composées majoritairement d'arbustes (en recherchant une diversité des essences) et ponctuées d'arbres répartis de manière aléatoire au sein de la haie.
- **Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le secteur agricole par le maintien du cordon végétal accompagnant le chemin de Jabier à Séneujols au Sud de l'emprise.** Cet objectif ne fait pas obstacle à la création de nouvel accès sur le chemin, à condition de ne supprimer que les plantations nécessaires à la réalisation de cet aménagement. »



Sur un plan urbanistique, l'enjeu est de constituer des fronts bâtis structurés et qualitatifs au sein de l'extension de la ZAE. Pour ce faire, les prescriptions de l'OAP « Le Fangeas » vu précédemment sont complétées par différentes dispositions au sein du règlement écrit du PLU révisé.

Extrait de l'article 1AUe 3 - Volumétrie et implantation des constructions :

« Les **constructions doivent être implantées** selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. »

Extraits de l'article 1AUe 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

« Les **panneaux occultants de type brise-vue** sont interdits en limite du domaine public. »

« Les **dépôts et aires de stockage** devront être aménagés afin de limiter leur impact paysager et leur visibilité depuis l'espace public, notamment par la mise en place de haies végétales et/ou d'écrans bâtis, dont l'aspect sera compatible avec les dispositions relatives aux façades. »

En matière de qualité urbaine, l'aménagement futur doit permettre la création d'une trame viaire fonctionnelle et hiérarchisée, intégrant des liaisons douces adaptées à une ZAE en milieu rural. La traduction réglementaire de ces objectifs sont fixés par l'OAP « Le Fangeas » :

- « **S'appuyer sur la voie de desserte principale existante pour structurer le maillage des voies internes de l'extension de la ZAE.** Des voies secondaires pourront être créées, à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale. Ces voies secondaires pourront être en impasse, à condition d'être pourvue d'une aire de retournement calibrée pour les Poids Lourds ;
- **Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé**, depuis la voie interne principale ou les voies secondaires. Aucun accès direct aux lots de la ZAE ne sera autorisé depuis la D 906 et la N 88 ;
- **Maintenir et/ou déplacer le cheminement piéton entre l'extension de la ZAE et le village de Jabier.** Il s'agit de préserver un cheminement doux entre la voie interne principale de la ZAE du Fangeas (intégrant un accotement piéton) et le village résidentiel de Jabier. Cette connexion peut s'effectuer sur le chemin existant ou être déplacée sur une autre emprise au sein de la zone ;
- **Préserver le cheminement piétonnier existant dit « de Jabier à Séneujols »** au Sud de la zone. »

⇒ **Prise en compte de la qualité architecturale**

Les mesures relatives au traitement architectural des constructions sont intégrées au règlement écrit de la zone 1AUe. Afin d'assurer une bonne intégration tout en préservant l'aspect économique et fonctionnel du bâtiment, les règles orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

Extrait de l'article 1AUe 3 - Volumétrie et implantation des constructions :

« La **hauteur maximale des constructions**, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres.

La **hauteur maximale des installations techniques**, hors tout, telles que les silos est limitée à 12 mètres. »

Extraits de l'article 1AUe 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

« L'**implantation des constructions** s'adaptera au profil du terrain naturel ou s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais. »

« Les **constructions neuves présentant une longueur totale supérieure à 50 m** devront être fractionnées en deux ou trois volumes différenciés par leur traitement architectural tel que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, couleurs et/ou aspects différents, etc. »

« Les **toitures** auront une pente comprise entre 10 et 45%, couvertes avec des matériaux non brillant et non réfléchissant, dans les tonalités de gris moyen à gris sombre. »

« La couleur des **revêtements de façades** sera choisie parmi les teintes grises et gris-beiges d'aspect mat, et dans la limite de trois couleurs différentes. La troisième couleur pourra être choisie librement (couleur propre à l'entreprise ou à la charte graphique d'une enseigne : bleu, vert, jaune ...) pour distinguer un volume de la construction à condition que la superficie couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction. »

« Dans le cas d'un **bardage bois**, la teinte de ces matériaux sera grisée (à terme pour le bois brut) ou de la teinte du bois naturel d'aspect mat. »

« Les **clôtures** en limite du domaine public devront être simples et ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,00 mètres [...] »

« Les **installations techniques** (transformateurs électriques, cuves ...) devront être préférentiellement intégrés au volume de la construction ou des constructions principales. »

Extrait de l'article 1AUe 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

« Une **surface non imperméabilisée** représentant au minimum 20% de l'unité foncière (soit 20 m² pour 100 m² d'unité foncière) doit être maintenue ou conservée dans l'objectif d'optimiser l'infiltration des eaux pluviales au sol et de contribuer au cadre de vie de la commune. »