

La Séauve-sur-Semène

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2023



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



VPNG Avocats

sandrine.bezard@vpng-avocats.fr

04.67.60.47.57

www.vpng-avocats.fr



Ecologia Conseils

yvain.dubois@free.fr

06.51.39.37.30

<https://ecologia-conseils.fr/>

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif

Localisation du site	5	La prise en compte du paysage dans les aménagements futurs	30
Rappel du projet	8	L'impact sur le milieu agricole	32
NOVALIA SG	8	Évaluation des incidences Natura 2000	34
Les contraintes actuelles	8	L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU	35
Le projet	9	La prise en compte du risque lié à la canalisation de gaz	41
À terme, le site devrait accueillir	9	Evaluation du projet de construction (provisoire) qui sera réalisé sur l'extension de la zone d'activités	43
Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de La Séauve sur Semène	11	Les indicateur et modalité retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement	46
Les éléments suivants seront modifiés ou ajoutés au dossier de PLU :	12	Résumé non technique	47
Les évolutions nécessaires du plan de zonage	13		
Modification du règlement écrit	14		
Les évolutions nécessaires de l'orientation d'aménagement n°6	18		
La compatibilité des modifications effectuées avec les documents d'urbanisme en vigueur :	20		
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Jeune Loire.	20		
Un besoin d'extension programmé par la CCLS	21		
Préambule	24		
La description de l'état initial de l'environnement	24		
Contenu de l'évaluation environnementale	25		
Synthèse de l'évaluation environnementale réalisée en 2017 sur PLU en vigueur	26		
Synthèse du pré-diagnostic écologique réalisé en 2022	27		

An aerial photograph of a rural landscape. A winding river flows through the center, surrounded by fields and a small cluster of buildings. The image is in a muted, teal-green color palette.

Partie I

Présentation sommaire de la commune
et du projet d'extension de la ZAC des Portes du Velay

LOCALISATION DU SITE

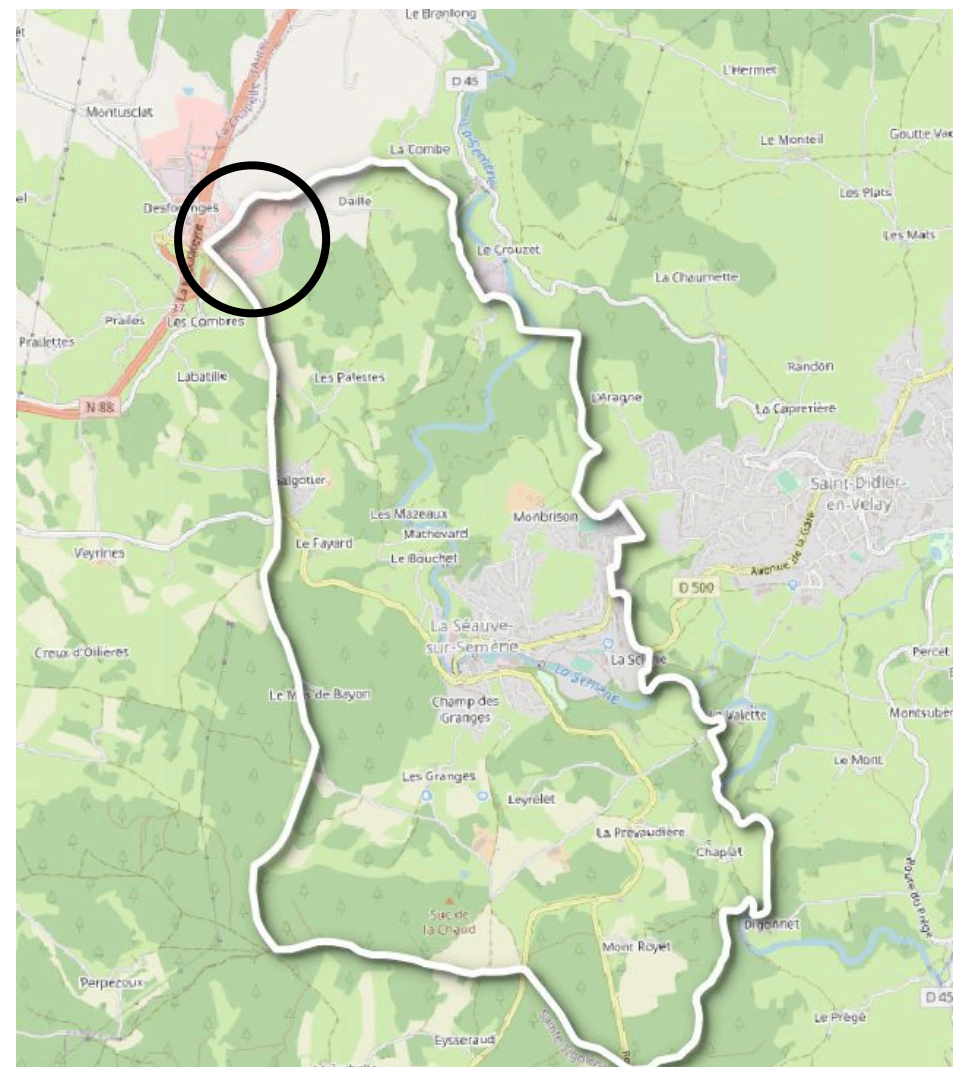
Il se situe à environ 15 minutes de Saint-Étienne, en bordure de la zone d'activités des Portes du Velay.

Il est idéalement situé autour de l'échangeur (RN88-RD12-RD471), sortie n°37.

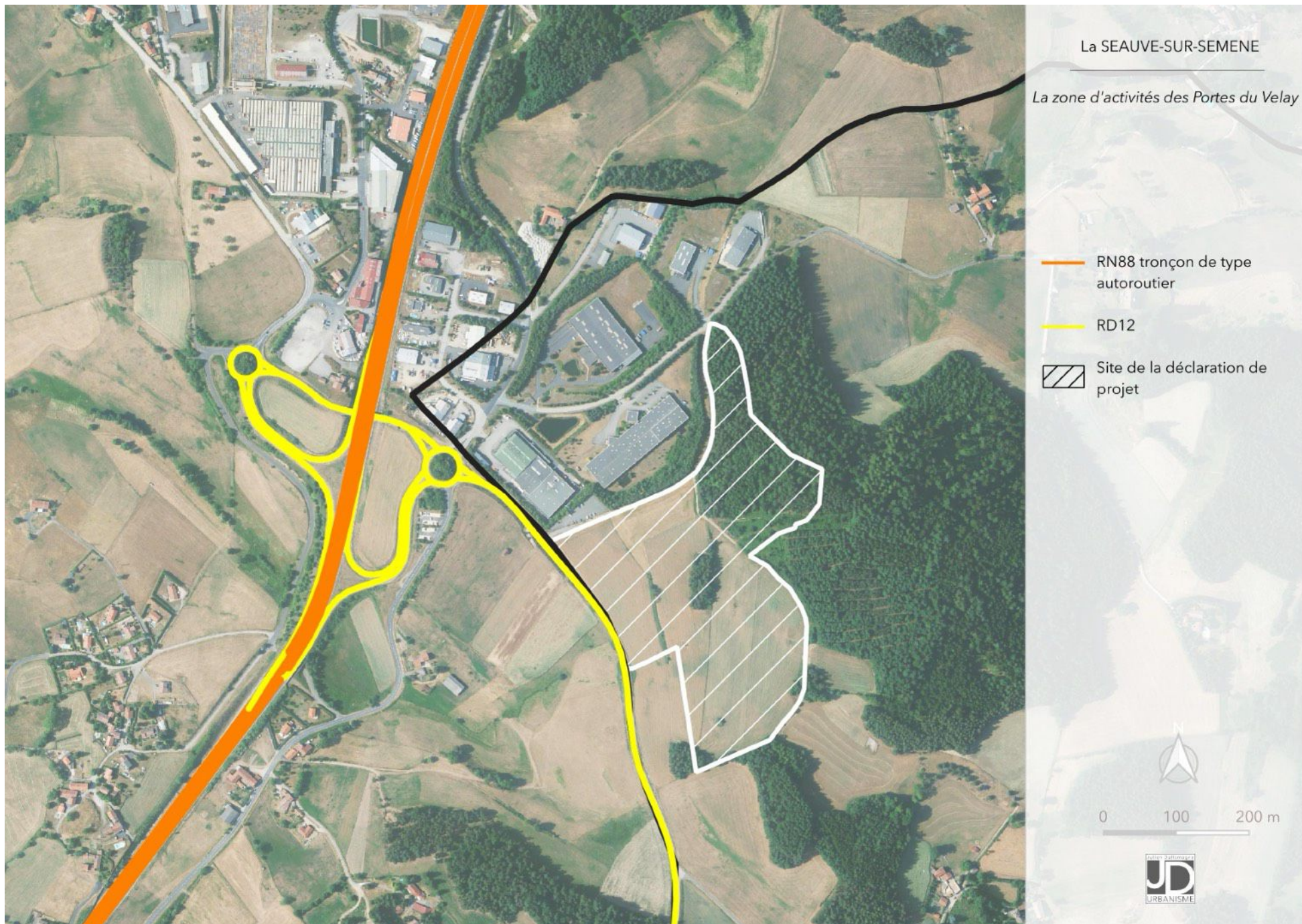
Le site d'étude représente une surface de 8,9 ha majoritairement occupée par des cultures et des boisements sur sa partie au Nord-Est.

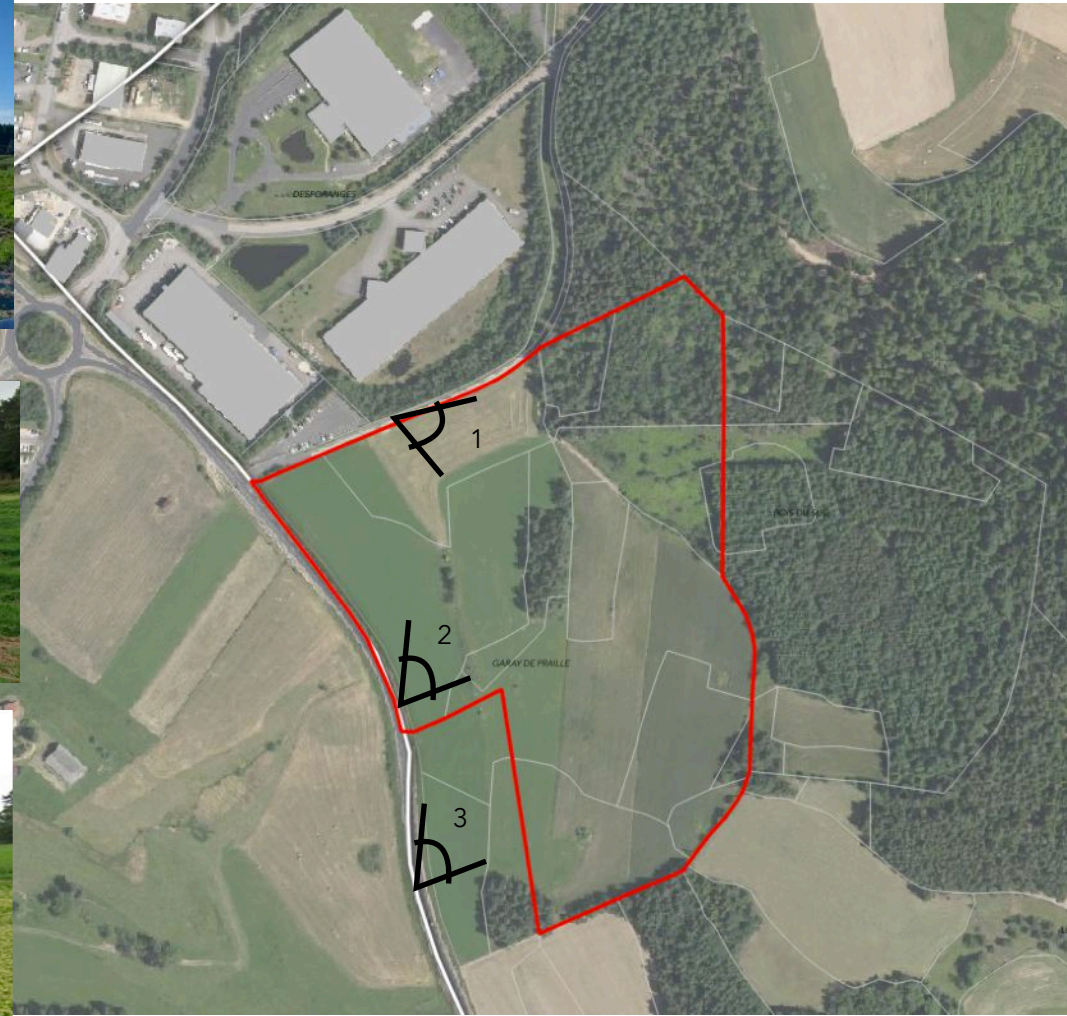
La zone d'activités des Portes du Velay se situe sur 4 communes :

- La Séauve-sur-Semène
- Pont-Salomon
- La Chapelle-d'Aurec
- Monistrol-sur-Loire



La Séauve-sur-Semène et la localisation du projet





RAPPEL DU PROJET

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay est dédiée à NOVALIA SG, qui fait partie du groupe SEXTANT.

NOVALIA SG

- Est présente depuis 1920 au Chambon-Feugerolles.
- Détendue et dirigée par la 4ème génération.
- Attachée à son territoire.
- En croissance régulière.

Le siège du groupe se situe à Chambon-Feugerolles (42), à 16 km de la future implantation aux Portes du Velay.

Les contraintes actuelles

NOVALIA SG est fortement attachée à son territoire et souhaite y rester. Toutefois, afin de se développer et de renforcer son attractivité, le groupe a besoin de regrouper le siège social ainsi que plusieurs de ses sites afin de rationaliser sa production et son offre.

Le site historique de Chambon-Feugerolles situé à 21km ne permet pas de réaliser le projet, le terrain est trop petit et contraint (il est entouré de logements et de bâtis).

Le projet

La zone d'activités des Portes du Velay est située à proximité du site historique et permettrait à l'entreprise de construire un ensemble de bâtiments devant être la vitrine du groupe :

- 1.500 m² bureaux pour le siège social du groupe
- 3.000 m² d'ateliers, avec agrandissement possible de 3.000 m²
- 12.000 m² de logistique, avec agrandissement possible de 9.000 m² supplémentaires.

L'objectif est également de construire des bâtiments à basse consommation pour continuer à progresser dans la politique RSE du groupe.

À terme, le site devrait accueillir

- 251 salariés à terme (116 sauvegardés et 135 créations d'emploi pour la région).
- 20 M€ d'investissement au total.



Illustration du projet. Document provisoire V1, décembre 2022



An aerial photograph of a rural landscape. A winding river flows through the center, bordered by trees. The surrounding area is divided into agricultural fields of various shades of green and brown. A small cluster of buildings, likely a village or farmstead, is visible on the right side. The overall scene is captured in a monochromatic, muted green color palette.

Partie 2

La mise en compatibilité du document d'urbanisme

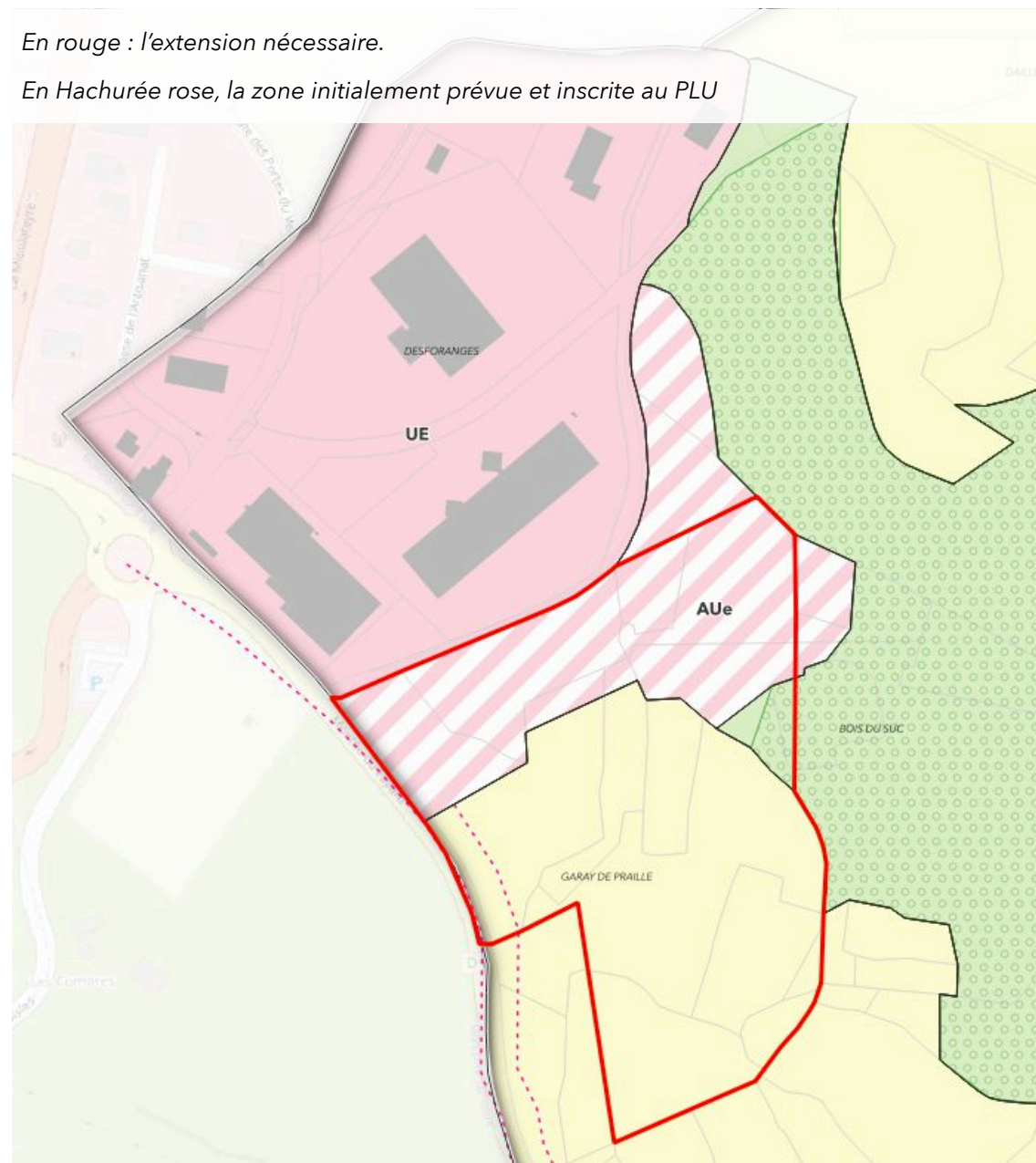
LE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA SÉAUVÉ SUR SEMÈNE

La commune dispose d'un PLU approuvé le 26/05/2021.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay y est inscrite. La zone est classée en UE et l'extension en AUe.

Toutefois, l'extension prévue ne correspond pas au projet d'implantation de l'entreprise Sextant.

En effet, si 4,5 ha était prévu au départ, le besoin réel est de près de 9 ha.



LES ÉLÉMENTS SUIVANTS SERONT MODIFIÉS OU AJOUTÉS AU DOSSIER DE PLU :

Le rapport de présentation

Le présent dossier de déclaration de projet servira d'additif au rapport de présentation afin d'exposer à la fois le projet de développement de l'entreprise et son intérêt général.

Le règlement graphique

Le plan sera à modifier pour :

- Agrandir la zone AUe, réduire la zone A et modifier la zone N.
- Réduire un espace boisé classé et en rajouter d'autres.

Le règlement écrit

Certaines règles de la zone AUe doivent évoluer pour permettre la réalisation du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le document sera modifié sur la partie OAP 06 « Bois du Suc ».

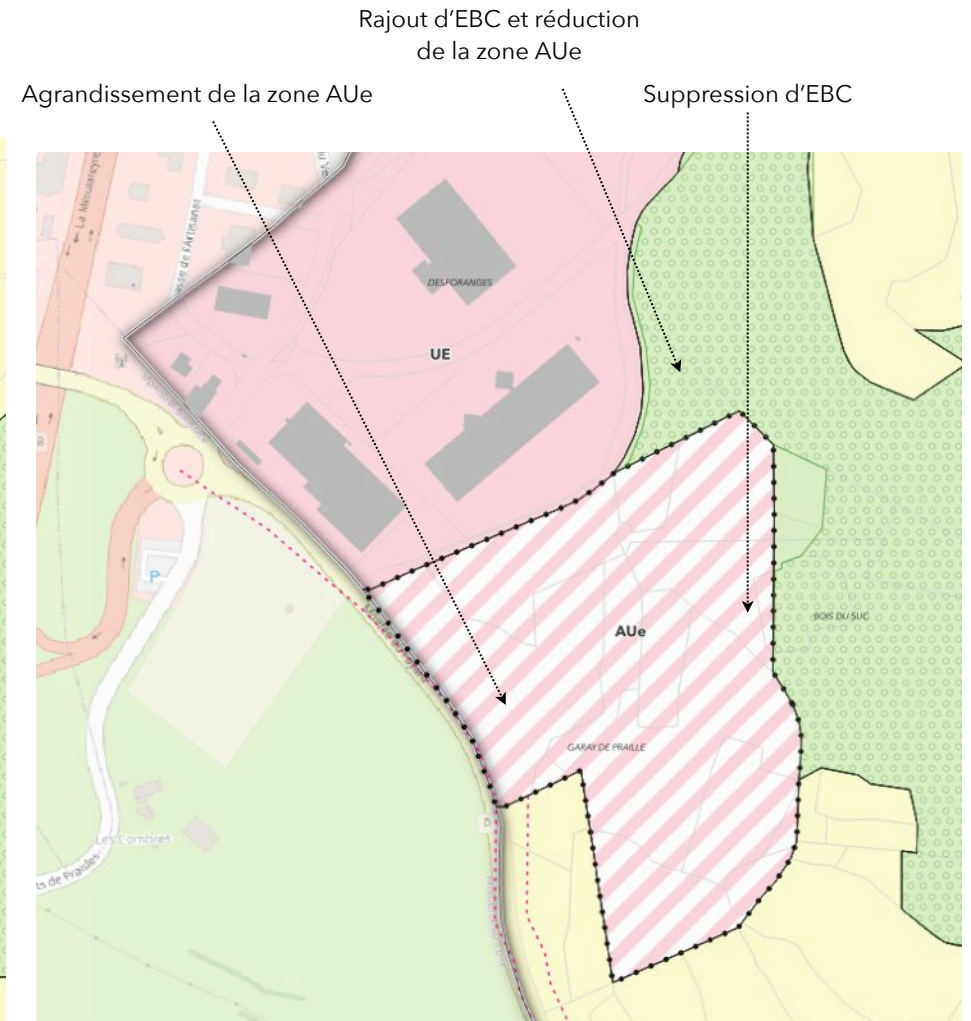
Les autres éléments du dossier (PADD, annexes..) ne sont pas modifiés.

LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES DU PLAN DE ZONAGE

Classement de :

- 1 ha de AUe en N.
- Suppression de 5,4 ha de zone A au bénéfice de la zone AUe.
- Suppression de 1600 m² d'EBC, mais rajout de 0,9 ha d'EBC soit un gain de 0,74 ha.

En rouge : l'extension nécessaire.



Le document graphique avant (à gauche) et après (à droite) la présente mise en compatibilité du PLU

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Certaines règles de la zone AUe sont modifiées (en rouge).

Ci-dessous figurent les extraits des articles modifiés.

1.3 Hauteur maximum des constructions

En zone AUe

La hauteur de toute construction à usage d'activités (industrielles, artisanales...) ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout de toiture pour la zone AUe. Les éléments techniques (comme les murs coupe-feu...) ne sont pas compris dans la hauteur maximale).

Spécifiquement pour la zone AUe, la hauteur du bâtiment se compte depuis la hauteur du talus (et non pas depuis le terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions affectées au logement ne doit pas excéder 8 mètres au à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques tels qu'une tour d'extraction.

2 - Desserte par les réseaux

2.2 Assainissement

Eaux pluviales et ruissellement :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales dans la mesure du possible avant rejet.

Un débit de fuite limitée à la parcelle de 15l/s/ha (et 10 l/s/ha en zone AUe) est préconisé.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop-plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures).

2.2 - L'adaptation au terrain et à l'environnement

Pour toutes les zones sauf AUe

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et s'adapter à celui-ci.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1,00 m ne sont pas autorisées.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 25 % par rapport au terrain naturel, les digues et retenues collinaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-après.

Pour toute la zone AUe

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et s'adapter à celui-ci.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

La hauteur de la plateforme doit se situer à 803,5 m maximum.

2.4 - Toitures

Les toitures sont à deux pans minimum, d'une pente comprise entre 40% et 50%. Toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible.

Les façades devront être réalisés dans le sens de la longueur du bâtiment et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lieux de culte.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. à l'exception des existantes.)

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures-terrasses, les terrasses tropéziennes et les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbaine et/ ou environnemental de la zone.

Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 0,50m.

Pour les constructions isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures à une pente sont autorisées sans limites de pente minimum.

Pour les habitations,

les couvertures seront de couleur rouge et en tuiles.

Pour les bâtiments agricoles ou industriels (hors zones AUe)

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles sur voliges soit en plaques sous tuiles (PST), soit en bac acier. Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée.

Pour les bâtiments industriels en zone AUe

La pente maximale est de 40%.

Les matériaux devront être de teinte mate ou foncée, proche du gris souris.

2.5 - Les murs, les enduits, les façades, les éléments de surface :

Conditions générales :

Le ton blanc, le ciment gris et les enduits de type tyrolien sont interdits.

Pour les maçonneries de pierres apparentes, les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Sont notamment interdites les constructions nouvelles suivantes :

- Les constructions en rondins ;
- Les constructions présentant une volumétrie et/ou un aspect extérieur inspirés de l'architecture de type « chalet alpin », à savoir soubassement maçonné, façade principale en pignon, débords de toiture supérieurs à 0.50m, pente de toiture prononcée.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

Les façades (autre que la zone AUe)

Pour les façades, les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie. Les RALS suivants sont autorisés :

Série RAL3000, série RAL4000, Série RAL5000, Série RAL6000, RAL9017, RAL9004, RAL9005, RAL9011. Toute exception sera possible si une justification paysagère forte est apportée lors du permis de construire.

Les façades (pour la zone AUe)

Les effets de bandeaux de couleurs, de soulignement des arêtes pour tout type de contraste sont interdits.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage ...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les menuiseries extérieures :

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie. En revanche, les RALS suivants sont interdits : RAL9017, RAL9004, RAL9005, RAL9011.

Une harmonie entre les façades et les menuiseries extérieures devra être recherchée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les zones UE et AUe.

Les enseignes :

En zone UE ~~et AUe~~,

Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec le paysage et les construits alentours. Elles devront figurer à la demande de permis de construire.

En zone AUe,

L'enseigne de l'entreprise, souhaitée la plus sobre possible, ne devra pas dépasser de la ligne d'égout ou de l'acrotère (interdiction des enseignes lumineuses).

3.3 - Les clôtures et les haies (sauf agricole)

D'une manière générale, il faudra veiller à :

- Rechercher une homogénéité et une qualité des clôtures et portails ;
- Préserver au maximum les vues sur le grand paysage en limitant la hauteur des haies et clôtures ;
- Favoriser un accompagnement végétal systématique des clôtures ;

Mettre en résonance les limites avec le style architectural de la maison. Ainsi les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes. Elles seront aussi discrètes que possible.

D'une manière générale, la hauteur totale des clôtures et/ ou du mur est limitée à 1.5 m (y compris avec le muret). Si les clôtures sur voies sont réalisées par un mur plein celui-ci devra être revêtu du même enduit que les façades de la construction.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées. La hauteur des haies ne devra pas dépasser 3.5 mètres (sauf en zone AUe).

De plus, dans la zone AUe : Elles seront de teinte gris anthracite (RAL 7016)

LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°6

Le périmètre de l'OAP ne correspond plus à la nouvelle zone AUe. Celle-ci est donc remplacée par la nouvelle version ci-contre.

- Gestion des eaux pluviales. Les bassins doivent être aménagés pour accueillir une faune et une flore adaptée (présence de banquettes, de panier d'hydrophytes, de radeaux d'hélophytes etc...). Il convient de favoriser les noues d'infiltration.

Les mesures liées à la protection environnementale (préconisation)

- Réflexion sur les aménagements des bâtiments en faveur de la biodiversité : intégration de nichoir à martinet, rouge-queue, hirondelle, chauves-souris...
- Limitation des baies vitrées ou utilisation de verre peu réfléchissant, rideaux, sérigraphies... pour limiter les percussions...
- Création de clôtures permettant le franchissement par les animaux (du hérisson au chevreuil).

Les mesures de gestion du site

- Absence de pesticide.
- Gestion différenciée des espaces herbacés en ne tondant que les espaces à proximité des bureaux. Les autres espaces ne feront l'objet que d'une fauche annuelle tardive (après le 15 juillet).
- Gestion des haies en dehors des périodes de reproduction, utilisation de lamier (et pas de gyro)
- Réflexion sur l'utilisation et l'appropriation du site par le personnel : espace potager, petits fruits, aromatiques.



Orientation d'aménagement de Programmation n°6 Le bois du Suc (Zone AUe)

Les principes d'aménagements

- Ils sont inscrits sur le schéma ci-après.
- L'objectif est d'accueillir des activités économiques.
- Les couleurs des façades doivent être neutre et s'intégrer au paysage. Les façades doivent être animées (éléments de décors, peinture...).

Le Sénéçon du Cap

Cette espèce exotique envahissante a profité des axes de circulation et de transport pour s'étendre. C'est un remarquable colonisateur et des mesures de précautions devront être prises durant le chantier pour limiter la présence de terres nues remaniées. Les stocks de découvertes et de terre végétales, les zones repaysagées etc. devront faire l'objet d'un ensemencement même temporaire afin d'en limiter le développement.

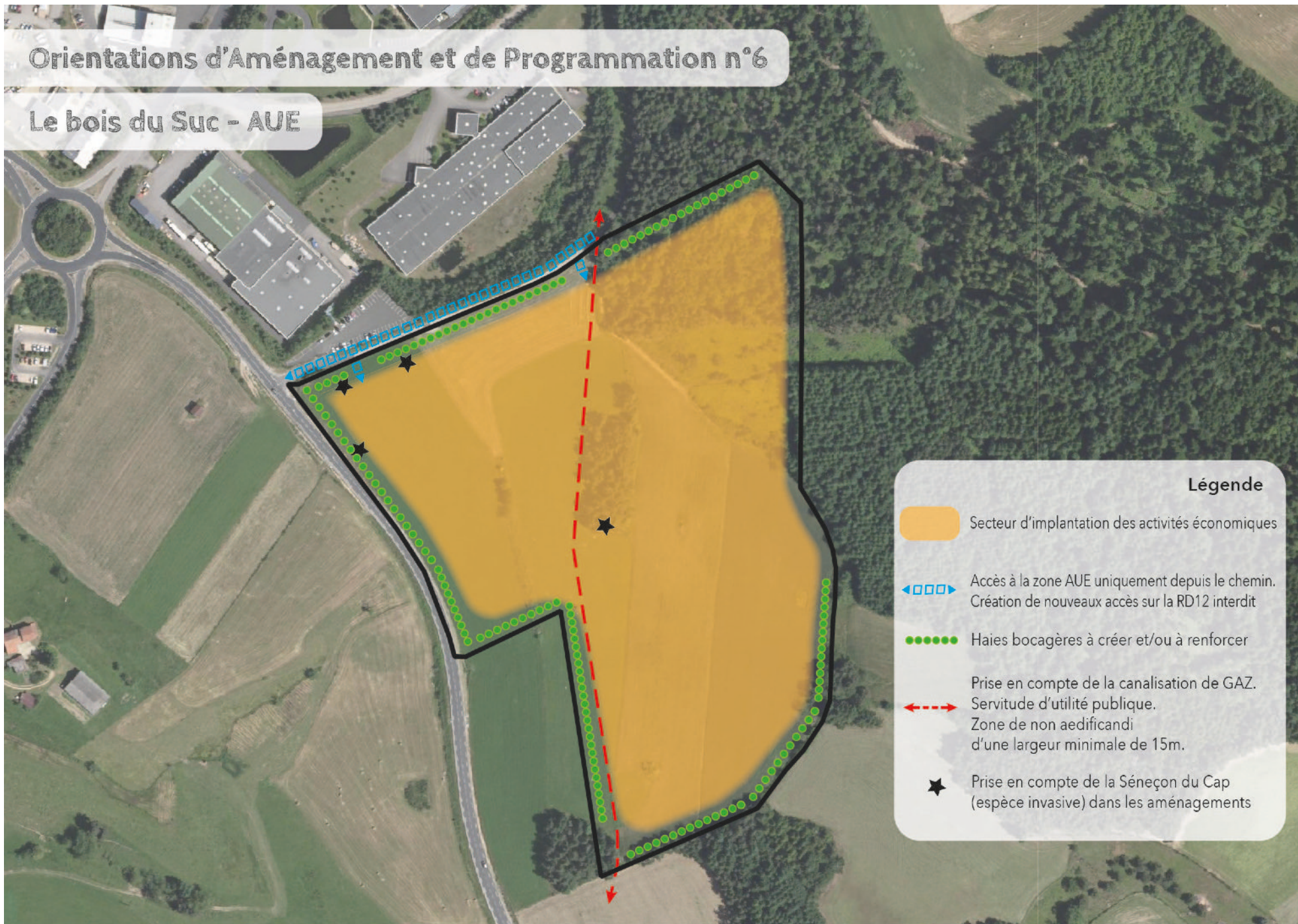
Le chantier doit également surveiller et traiter l'apparition de nouvelles espèces envahissantes.

Les mesures liées à la protection environnementale (obligatoire)






- Utilisation uniquement d'espèces indigènes de Haute-Loire et si possible utilisation de plants labellisés "Végétal local" pour toutes les végétalisations (haies, talus). Seuls les plantations à proximité des bureaux pourront faire l'objet d'une exception. Il sera cependant fait attention de n'utiliser aucune espèce classée exogène invasive.
- Création d'abris à reptiles sous forme de tas de souches et de pierre (au moins dix aménagements de ce type sur le site),
- Création de petits aménagements pour la faune : "hôtels" à insectes, tas de sable avec falaise, mare, nichoirs à oiseaux, chandelle/tas de bois, murets de pierre sèche...
- Végétalisation des talus : sur de petits linéaire, pour couper la linéarité du talus boisés, créations de petites terrasses avec murets de pierre sèches et végétalisés par pelouses oligotrophes (utilisation de l'arène granitique pure). (surcote à la création mais gain global avec un faible entretien due à gestion différenciée).
- Parkings VL non imperméabilisés.
- Extinction de l'éclairage nocturne en dehors des horaires d'activité, éclairage dirigé vers le bas, avec détecteur de présence.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6

Le bois du Suc - AUE



Légende

-  Secteur d'implantation des activités économiques
-  Accès à la zone AUE uniquement depuis le chemin.
Création de nouveaux accès sur la RD12 interdit
-  Haies bocagères à créer et/ou à renforcer
-  Prise en compte de la canalisation de GAZ.
Servitude d'utilité publique.
Zone de non aedificandi
d'une largeur minimale de 15m.
-  Prise en compte de la Séneçon du Cap
(espèce invasive) dans les aménagements

LA COMPATIBILITÉ DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR :

L'agrandissement de la ZAE est réalisée sur une zone en partie déjà constructible du PLU et en partie agricole.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay est compatible l'ensemble avec les documents de planification de rang supérieur :

- Le SDAGE Rhône Méditerranée-Corse 2016-2021 en vigueur, et le SDAGE 2022- 2027 en cours d'élaboration.
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET 2030),
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) Rhône-Alpes approuvé le 24 avril 2014.
- Le Schéma Régionale de Cohérence Écologique adopté le 19 juin 2014 par le conseil régional, et le 16 juillet 2014 par arrêté préfectoral (SRCE).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Jeune Loire.

- Extrait du PADD : « Apporter une réponse adaptée aux besoins des secteurs d'activités industriels emblématiques du territoire » ;
- Extrait du DOO : « Objectif 2 : Soutenir les filières spécialisées historiques du territoire en apportant une réponse adaptée à leurs besoins »
- Extrait du DOO « Maintenir et conforter les sites de production industriels présents sur le territoire, notamment ceux en lien avec les filières de la plasturgie, du textile, de la métallurgie, de l'agroalimentaire et du bois » ;

Un besoin d'extension programmé par la CCLS

En 2020-2021, l'un des objectifs de la CCLS a été d'estimer le besoin (et la nécessité) d'extension des zones d'activités.

Un bilan a donc été réalisé afin de vérifier les potentialités de développement à l'intérieur des zones (notamment l'identification des friches industrielles pouvant être mobilisées).

Pour rappel, le SCOT identifie un besoin foncier en extension des zones d'activités de 29,7 ha.

Les objectifs du SCOT sont ainsi établis :

	Besoins fonciers au prorata des perspectives de développement de l'emploi	Surface disponible au sein des Zones d'Activités	Besoin foncier en extension
CC Loire Semène	33 ha	0 ha <i>En 2017, surface disponible à 3.3 ha</i>	29.7 ha

9 ha sont en cours de réhabilitation sur le territoire communautaire.

Si elles représentent « *de réelles opportunités pour le bassin de vie* », l'étude souligne que « *les surfaces réhabilitées proposées ne satisfont pas la totalité de la demande économique* » (page 21).

L'étude conclue que le besoin de foncier économique s'élève à 2,2 ha par an sur la CCLS.

Le taux d'occupation des Zones d'Activités de la jeune Loire

2011 --> 91,08%
2016 --> 95,43%
2020 --> 98,04%

Les surfaces restantes disponibles sont dispersées sur le territoire de la jeune Loire et éloignées de la Communauté de Communes Loire Semène : St Pal de Chalencon, Raucoules, Retournac, Lapte, Montregard, ...

Densification des Zones d'Activités en termes d'emploi

2011 --> 13,71 emplois/ha
2016 --> 17,06 emplois/ha
2020 --> 17,40 emplois/ha

Objectif du SCoT de 17 emplois/ha occupés est d'ores et déjà atteints.

Sur les Zones d'Activités de la Communauté de Communes Loire Semène, la densité est de 24 emplois par hectare contre 18 au niveau du PETR.

Données fournies par le PETR de la jeune Loire – Observatoire des Zones d'Activités

20 ACTU YSSINGELAIS

Jeudi 27 mai 2021

MARCHES DU VELAY/ROCHEBARON

Un manque de ressources foncières pour accueillir les entreprises

Les élus communautaires vont céder les dernières parcelles disponibles dans les zones de Pirelles, des Pins et au Mazet.

Le manque de réserves foncières pour l'accueil des entreprises est un sujet récurrent au sein de la table de concertation communautaire.

Ce mardi, les élus des Marches du Velay/Rochesbaron (CMVVR) ont dû répondre à la question.

Brève réponse, certes, mais toujours sensible et bien préparée. Au Mazet, à Montretout-Léon, le dernier terrain disponible a été vendu pour 175 000 euros. Un projet de bâtiment (1 000 m²) est en cours de construction.

« La zone de Pirelles est remplie ».

Sur la zone artisanale Les Pins à Sainte-Sigolène, l'entretien de neuf hectares, qui sont livrés début novembre, affiche déjà un complet. La société Plastica France souhaite acheter 30 000 m² pour créer un bâtiment de 10 000 m². Un enjeu très important puisque la filiale française du groupe italien prévoit d'investir près de 200 000 euros pour l'achat, le montage des travaux et la livraison.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.



Les zones des Marches du Velay/Rochesbaron (11 Pirelles à Beaurac) arrivent à saturation. Un constat qui s'étend d'ailleurs aux collectivités voisines. Photo : Le Progrès/Thomas PÉRISSÉ

Projet d'envergure pour Plastica

Pour mémoire, rappelons que le groupe Plastica (basé en Côte d'Ivoire) a, via sa filiale française, acquis en mars 2020 le fonds de commerce de la société Steffany Emballages Services, à Saint-Paul-Montigny. Spécialisé dans le plastique à usage industriel, paramédical, hospitalier et agroalimentaire, le site compte actuellement 38 salariés. En location, l'entreprise souhaite devenir propriétaire, afin d'investir dans un bâtiment de 10 000 m². L'investissement envisagé pour ce bâtiment s'élève à 200 000 euros (achat, montage des travaux et livraison).

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

REPÈRES

Plusieurs critères pour les futures zones

Rappelons qu'en 2018, la communauté de communes a délégué une étude auprès de deux cabinets spécialisés afin de « réfléchir au devenir économique du territoire dans les 20 ans qui viennent ».

« 86 hectares potentiels de terrain ont été identifiés sur onze communes. Pour sélectionner les lieux prioritaires à mettre en œuvre d'ici 2038, le diagnostic sera basé sur la demande, l'accessibilité, le statut foncier et le coût prévisionnel de la réalisation.

« Ces zones seront spécialisées en quelques zones de développement : Dominique Piquemont, Elles seront dédiées aux services, à l'industrie ou à l'artisanat, par exemple. « Cinq emplacements seront proposés : deux à Montretout-Léon, deux à Sainte-Sigolène et un à Beaurac. « On le sait, cela force une zone, c'est long. L'idéal, c'est de débloquer des terrains d'ici trois ans. » Le projet de mandat, qui sera présenté le 29 juin prochain, le fera.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

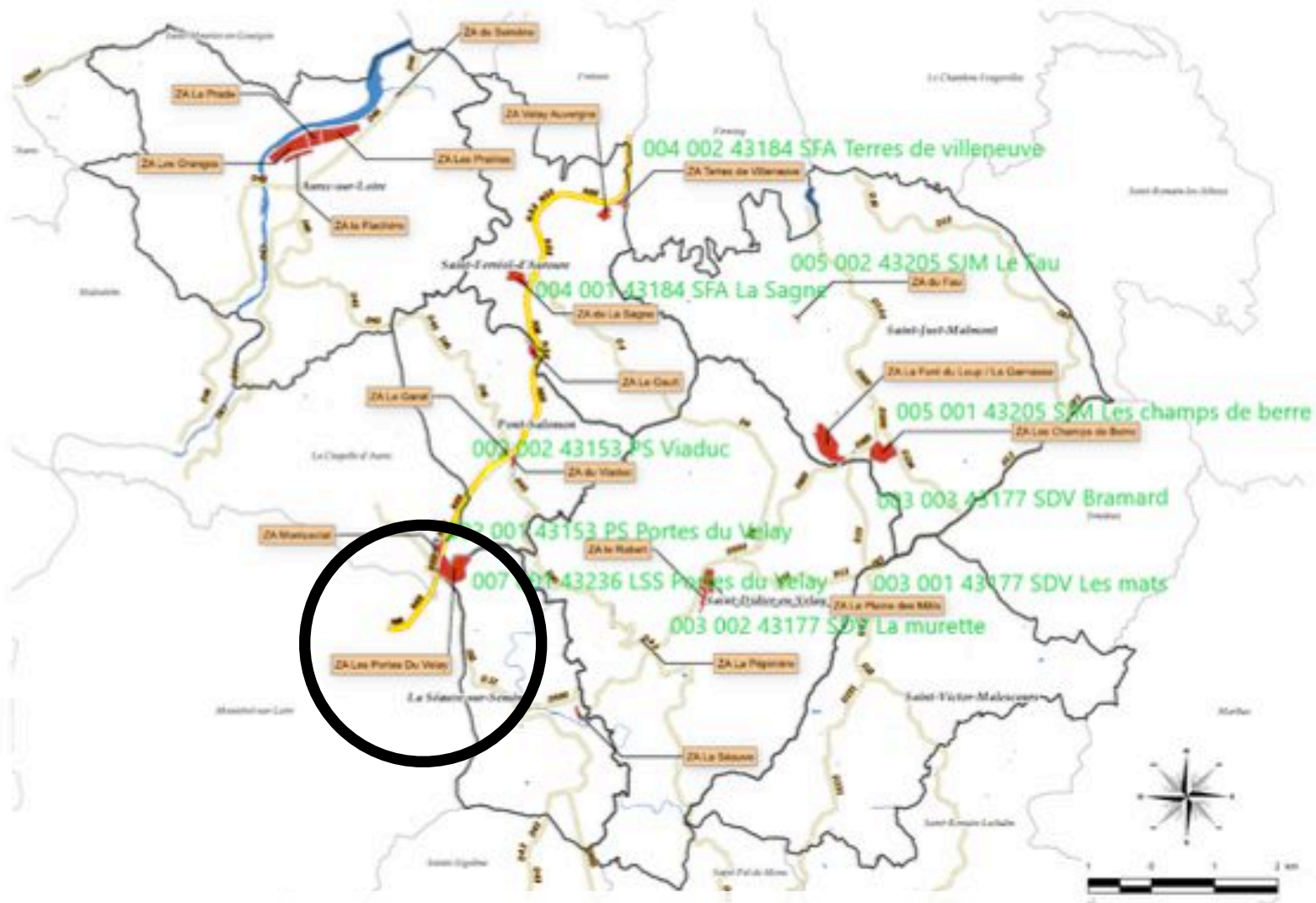
« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

« Les élus ont été surpris de voir que les entreprises ne demandent pas de terrains à l'intérieur des zones d'activités », dit-il. Les demandes de terrains sont donc plus nombreuses, mais elles restent dispersées, sans être proches les unes des autres.

Extrait de l'étude foncière et immobilière

Les Zones d'Activités existantes sur Loire Semène et les 14 extensions à l'étude



Extrait de l'étude foncière et immobilière

An aerial photograph of a rural landscape. A winding river flows through the center, bordered by trees and grass. The surrounding area is divided into agricultural fields of various sizes and shapes. A small cluster of buildings, likely a village or farmstead, is visible on the right side. The overall scene is a typical rural setting.

Partie 3
L'évaluation environnementale
de la mise en compatibilité du PLU

PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU emporte les mêmes effets qu'une révision du PLU puisqu'il conduit à réduire une zone agricole (A) et un espace boisé classé (EBC).

Afin de définir quelle procédure d'évaluation environnementale mettre en œuvre dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, il est nécessaire de vérifier si l'emprise de la procédure menée couvre une superficie supérieure ou égale à un millième de la surface totale de la commune soit 790 ha (donnée INSEE 2020) $\times 0,001 = 0,79$ ha.

A partir des éléments du dossier, il ressort que le projet impacte environ 5,4 ha de zone A et 1600 m² d'EBC du PLU actuel ce qui s'avère supérieure à 0,79 ha. Par conséquent, le projet de mise en compatibilité du PLU de La Séauve-sur-Semène nécessaire pour permettre l'extension de la zone d'activité des Portes du Velay est soumis à évaluation environnementale systématique.

LA DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le nouveau périmètre est plus étendu et cette évaluation n'est donc que partielle.

- Une 1^{ère} partie reprendra l'évaluation environnementale réalisée sur le site en 2017 par DEDALE SCOP, dans le cadre du PLU.
- La seconde partie sera la synthèse d'un nouveau pré-diagnostic écologique réalisé en décembre 2022 par ECOLOGIA CONSEILS. Le document complet est en annexe du présent rapport de présentation.
- La 3^{ème} partie sera consacrée aux impacts environnementaux (paysage-agriculture...) des modifications effectuées sur le PLU
- La 4^{ème} partie sera consacrée aux impacts environnementaux du projet qui devrait être réalisé sur le site. Une partie a été réalisée par MJ VALORISATION. Le document complet est en annexe du présent rapport de présentation.

CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R104-18 : contenu de l'évaluation environnementale	N°de page
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;	<i>P8 et suivantes</i>
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;	<i>P26 et suivantes</i>
3° Une analyse exposant : a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;	<i>P33 et suivants</i>
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;	<i>P33</i>
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;	<i>P34 et suivantes</i>
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;	<i>P34 et suivantes</i>
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;	<i>P45</i>
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	<i>P46</i>

SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE RÉALISÉE EN 2017 SUR PLU EN VIGUEUR

La visite de terrain a été réalisée le 12 septembre 2017, période permettant la réalisation d'un pré-diagnostic écologique

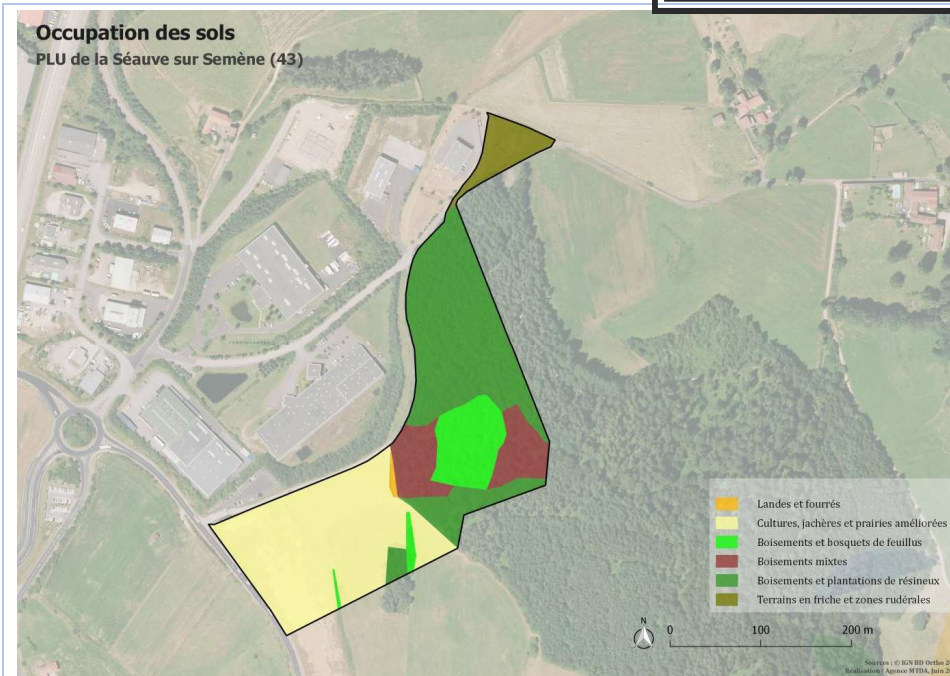
1. Parc d'Activités des Portes du Velay

Nom du site	Type de zonage	Commune	Enjeu global
Parc d'Activités des Portes du Velay	AUe	La Séauve sur Semène	FAIBLE

Caractéristiques générales du site

Zone dont l'occupation est partagée entre des espaces agricoles et des boisements. Les boisements sont constitués de plantation de résineux (Douglas, Pins sylvestres, Sapins), de peuplements mixtes à Pin sylvestre, Châtaignier, Bouleaux, Frênes, ... et d'une formation de feuillus acidiphile à Chênes sessiles.

Extrait p177 du rapport de présentation du PLU



Enjeux identifiés / potentiels

Espaces boisés favorables pour la biodiversité en tant que zone d'abri et de refuge.

Zones de chasse potentielles pour les rapaces (cultures et jachères).

Lisières des boisements favorables pour les chiroptères en tant que zones de chasse ou de déplacement.

Recommandations

- Préservation et/ou plantation d'un maximum d'éléments arbustifs ou arborés (feuillus non invasifs) dans le cadre du projet d'aménagement.
- Respect d'un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux, en particulier de défrichage, pendant les principales périodes de sensibilités faunistique (mars et août à éviter).

SYNTHÈSE DU PRÉ-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE RÉALISÉ EN 2022

Rappel : le document complet se trouve en annexe du rapport de présentation.

La visite de terrain a été réalisée le 14 décembre 2022 après un épisode froid et neigeux.

Espèces observées

- 6 espèces d'oiseaux.
- 78 espèces de plantes ont été observées durant la journée de prospection.

Les enjeux

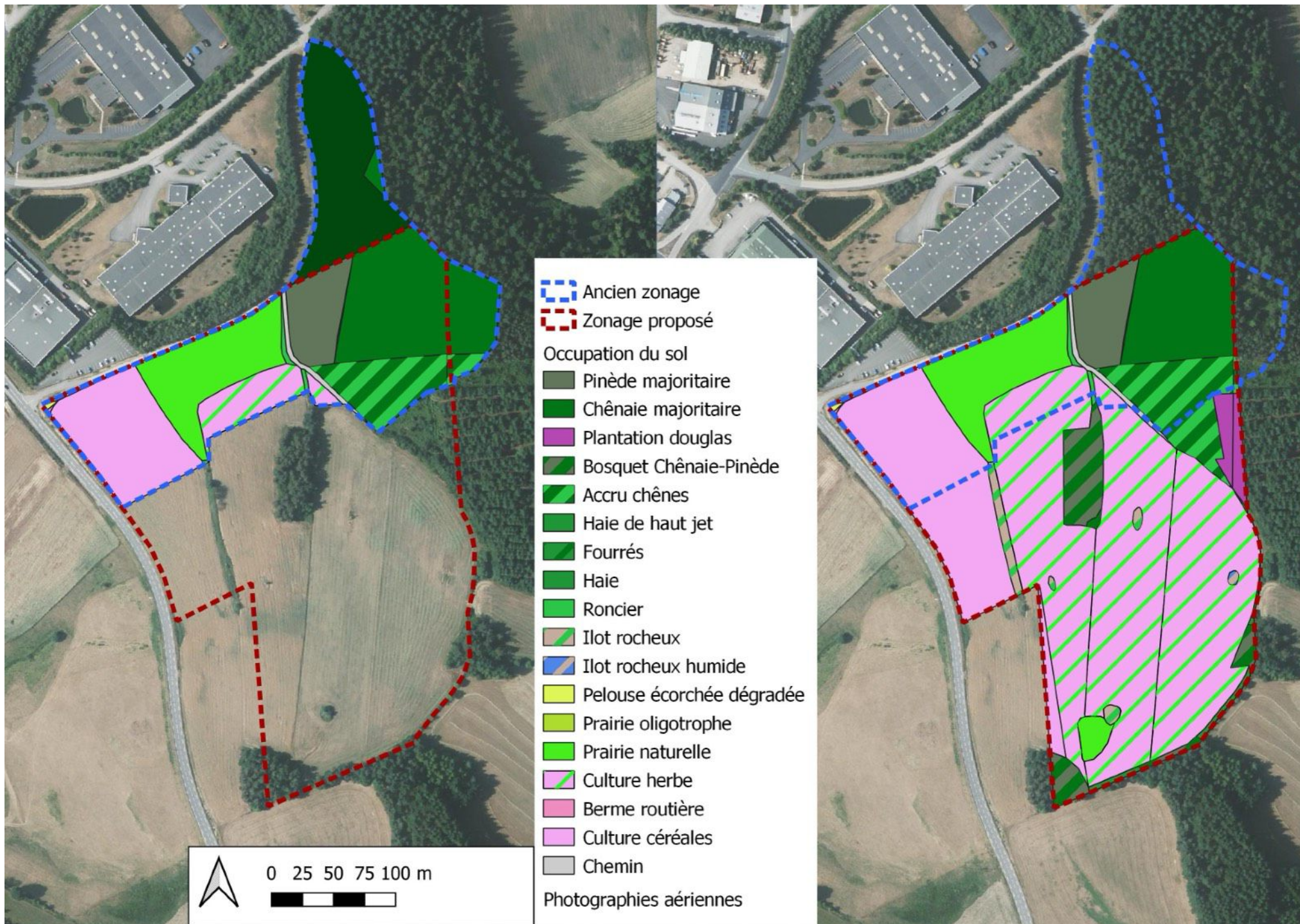
Aucun habitat ne présente un enjeu fort ou très fort.

Les boisements mixtes de pins et de chênes ne comportent pas ou peu de gros bois. Ces milieux sont bien représentés dans le district naturel. Ils constituent néanmoins des milieux quasi-naturels abritant au minimum des couples de passereaux nicheurs.

Une remarque similaire peut être formulée concernant les prairies permanentes. L'enjeu de ces milieux apparaît plutôt faible, mais, combiné à la présence de haies et petits bosquets, une avifaune des milieux ouverts peut y nicher : Pie-grièche écorcheur, Tarier pâtre, Bruant jaune et/ou zizi, Alouette des champs et/ou lulu...

Les prairies et cultures servent de terrain de chasse à la Buse et au Milan royal (observés sur site). Les ronciers poussant au milieu des pierriers, les lisières ensoleillées, les fourrés, les accrus forestiers sont un ensemble de milieux potentiellement favorables aux reptiles.

Lézard des murailles et Lézard vert sont presque certainement présents. Ils peuvent être accompagnés de quelques serpents tels que Vipère aspic, Couleuvre à collier, Coronelle lisse... L'ensemble des lisières (bois, haies, bosquets) servent très probablement de terrains de chasse aux chiroptères.



Les milieux apparaissent globalement assez peu favorables aux insectes.

Il est peu probable qu'une espèce végétale protégée se développe sur la zone d'étude, aucune espèce végétale protégée n'est répertoriée sur la commune de La-Séauve-Sur-Semène (Biodiv'AURA Atlas).

Une espèce envahisse identifiée : Le Sénéçon du Cap

Il a été relevé au nord de la zone d'étude où il est très présent en limite de la ZAC et en bordure de la route (voir carte). Quelques pieds ont également été relevés en lisière de la forêt et du bosquet central. Cette espèce exotique envahissante a profité des axes de circulation et de transport pour s'étendre. C'est un remarquable colonisateur et des mesures de précautions devront être prises durant le chantier pour limiter la présence de terres nues remaniées. Les stocks de découvertes et de terre végétales, les zones repaysagées etc. devront faire l'objet d'un ensemencement même temporaire afin d'en limiter le développement.



Localisation des plantes envahissantes

LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS LES AMÉNAGEMENTS FUTURS

L'extension de la zone d'activité conduit à urbaniser une partie de la zone agricole.

Du fait de la topographie, les enjeux paysagers sont importants. Un travail a été réalisé avec les architectes du projet, afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans le paysage.

Une importante réflexion a été initiée sur la nécessité de réaliser ou non d'importants mouvements de terre.

Initialement, il a été choisi une hauteur maximale de 15 m par rapport au terrain naturel. (Au lieu de compter la hauteur à partir du nouveau talus comme c'est le cas dans le projet actuel) Toutefois, cela aurait conduit à 2 000m³ de terre déplacés sur site, et 280 000m³ à évacuer. Cela représente, si l'on prend des poids lourds de 20m³, 14 000 camions, pour un budget de 3 500 000 €, et ce, sans compter les impacts liés aux émissions de gaz à effet de serre!

Ainsi, un compromis a été trouvé :

- Une orientation d'aménagement est mise en place. Elle prévoit notamment la création d'une haie bocagère tout autour du site.
- Le règlement et les orientations d'aménagement, ainsi que les premières esquisses du projet instaurent des couleurs de façade, proche du paysage local (vert, sombre, marron...)

Les insertions réalisées montrent que le bâtiment est assez peu visible dans le grand paysage.



Illustration du projet. Document provisoire V1, décembre 2022. **Entrée du site (RD12)**



Illustration du projet. Document provisoire V1, décembre 2022. **Depuis la RN88**



Illustration du projet. Document provisoire V2, juin 2023. **Depuis la RD12**



L'IMPACT SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le périmètre concerné par la procédure MECDU affecte totalement ou partiellement 8 parcelles agricoles d'une contenance totale d'environ 7.62 ha.

Ces parcelles sont actuellement exploitées par l'EARL de la Chanterelle (N° SIRET : 409 715 570 00019) représentée par M. Didier BERT et dont le siège social est sis à Bruyères de Veyrines - 43120 MONISTROL SUR LOIRE. Cette exploitation a pour activité principale l'élevage d'ovins et caprins.

L'EARL de la Chanterelle met en valeur une SAU de 66.73 ha répartie sur le territoire des communes de BEAUZAC (5.12 ha) , MONISTROL SUR LOIRE (39.02 ha) et LA SEAUVE SUR SEMENE (22.59 ha).

La superficie concernée par le changement de zonage représente 33 % de la SAU située sur le territoire de la SEAUVE SUR SEMENE et 11.42 % de la SAU totale de l'exploitation.

Les parcelles concernées portent essentiellement des prairies permanentes, des prairies temporaires et des cultures céréalières (Triticale).

Dans l'hypothèse d'une acquisition, à terme, des parcelles constituant le périmètre objet de la procédure MECDU, la collectivité territoriale acquéreur aura pour obligation de réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'emprise, à l'exploitant agricole précité.

Les indemnités d'éviction auxquelles il pourrait alors prétendre devront lui permettre de se replacer en situation équivalente à celle dans laquelle il est actuellement.

Un accompagnement de la SAFER dans le processus de réparation du préjudice individuel pourrait s'avérer également être opportun.

Il convient également de rappeler que des mesures de compensation agricole collective devraient être mises en œuvre dès lors que les critères réglementaires l'exigeraient en l'espèce.

L'orientation d'aménagement impose la création de deux accès permettant de desservir les parcelles agricoles attenantes.

La convention avec la SAFER :

Le 19/09/2023, la Communauté de Communes Loire Semène et la SAFER ont mis en place un conventionnement spécifique de prospection active en vue de détecter et mettre en œuvre un processus de compensation foncière agricole spécifiquement dédié à l'exploitant impacté par les emprises du périmètre.

Grace à la mise en place de cette convention, une première étape a d'ores et déjà été réalisée par la SAFER.

Elle a permis d'identifier les besoins de l'agriculteur concerné en termes de type de culture, de superficie nécessaire à la compensation et de secteur géographiques adaptés, le tout permettant ainsi d'orienter la recherche du foncier destiné à une compensation foncière en adéquation avec ses attentes.

Une étude foncière agricole est donc en cours pour identifier toutes les potentialités qui peuvent se présenter, en fonction des critères prédéfinis avec l'agriculteur. Cette étude permettra d'identifier les opportunités d'achat de terres et de les présenter à l'EARL de la Chanterelle.

Cette dernière qui est désormais identifiée par la SAFER comme étant prioritaire. Dès lors, elle sera systématiquement alertée et consultée lors des opportunités de vente.

La durée du conventionnement est fixée jusqu'à la finalisation de la compensation de l'agriculteur évincé nonobstant les éventuelles difficultés qui pourraient être liées à la pression foncière locale et au manque de disponibilité de foncier.

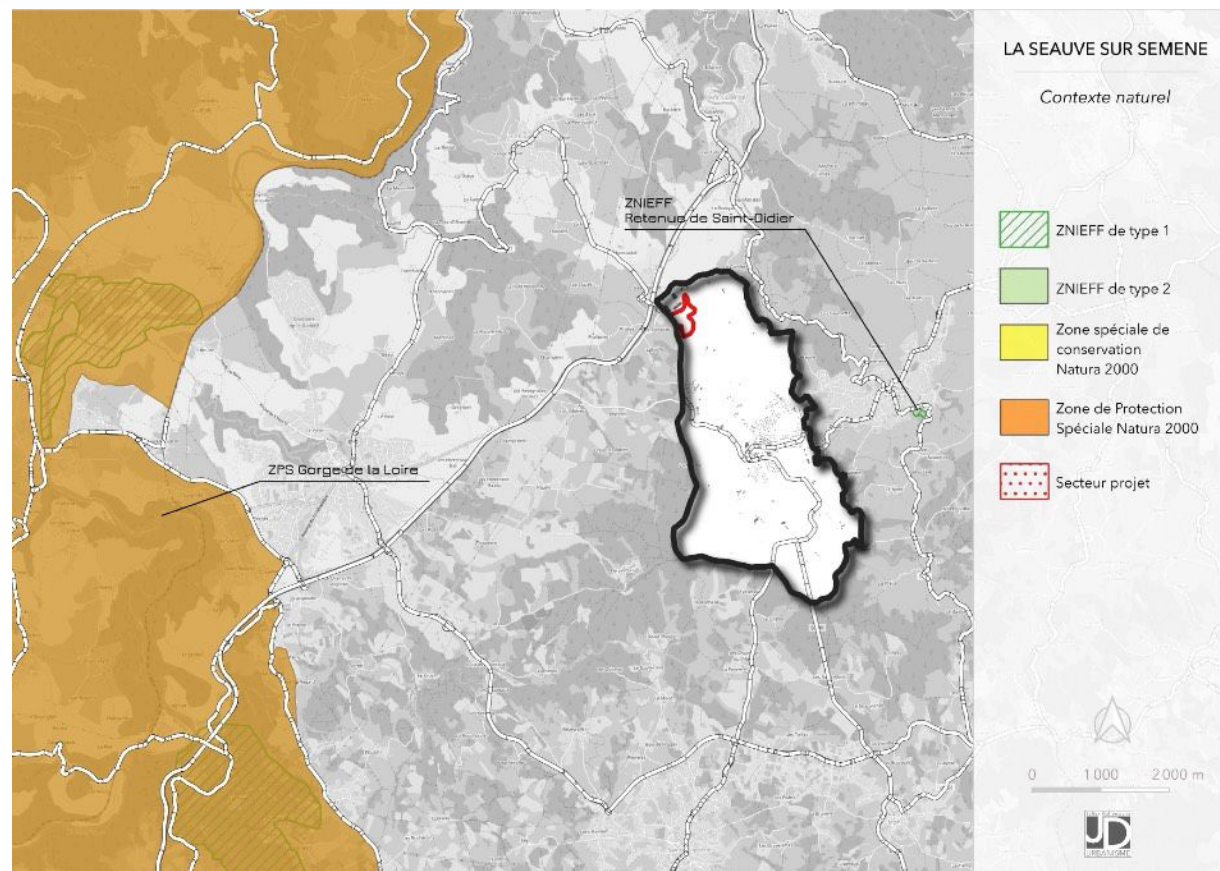
Ainsi, un volet indemnitaire est également prévu, tel qu'indiqué supra, pour permettre à l'EARL de la Chanterelle de se porter acquéreur de terres agricoles et/ou maintenir les revenus d'exploitation pendant la durée nécessaire au retour à une situation normale.

Les indemnités proposées dans un cadre amiable, sont calculées selon les principes du projet de protocole « relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors des acquisitions foncières » initié en son temps par les représentants de la profession agricole et les représentants de l'Etat et des services fiscaux de Haute-Loire, et ce, bien que ledit protocole n'ait pourtant jamais été finalisé.

Droit de préemption

Outre les actions entreprises et décrite ci-dessus, la communauté de communes Loire Semène est en mesure d'exercer son droit de préemption par l'intermédiaire de la SAFER, au profit de l'EARL de la Chanterelle, laquelle sera alors systématiquement consultée sur les ventes de terres agricoles du territoire qui correspondraient à son besoin.

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000



	Sujets de la procédure de la modification	Incidence	Explication
1	Extension de la zone AU	NC	Site Natura 2000 directive oiseaux, Gorge de la Loire (FR8312009) à 7km à vol d'oiseau
2	Modification des EBC	NC	Idem
Somme des incidences		Le PLU n'entraîne pas d'incidence significative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000	

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'analyse de l'état initial de l'environnement et l'étude des impacts du projet, présenté dans les chapitres précédents, montrent que les principales évolutions de l'état actuel de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet concernent les compartiments de l'environnement suivants :

- Le sol et le sous-sol ;
- Les eaux de surface ;
- La qualité de l'air via les rejets atmosphériques ;
- Les odeurs ;
- La faune/flore et habitats et ;
- Le paysage / Occupation du sol (activités anthropiques).

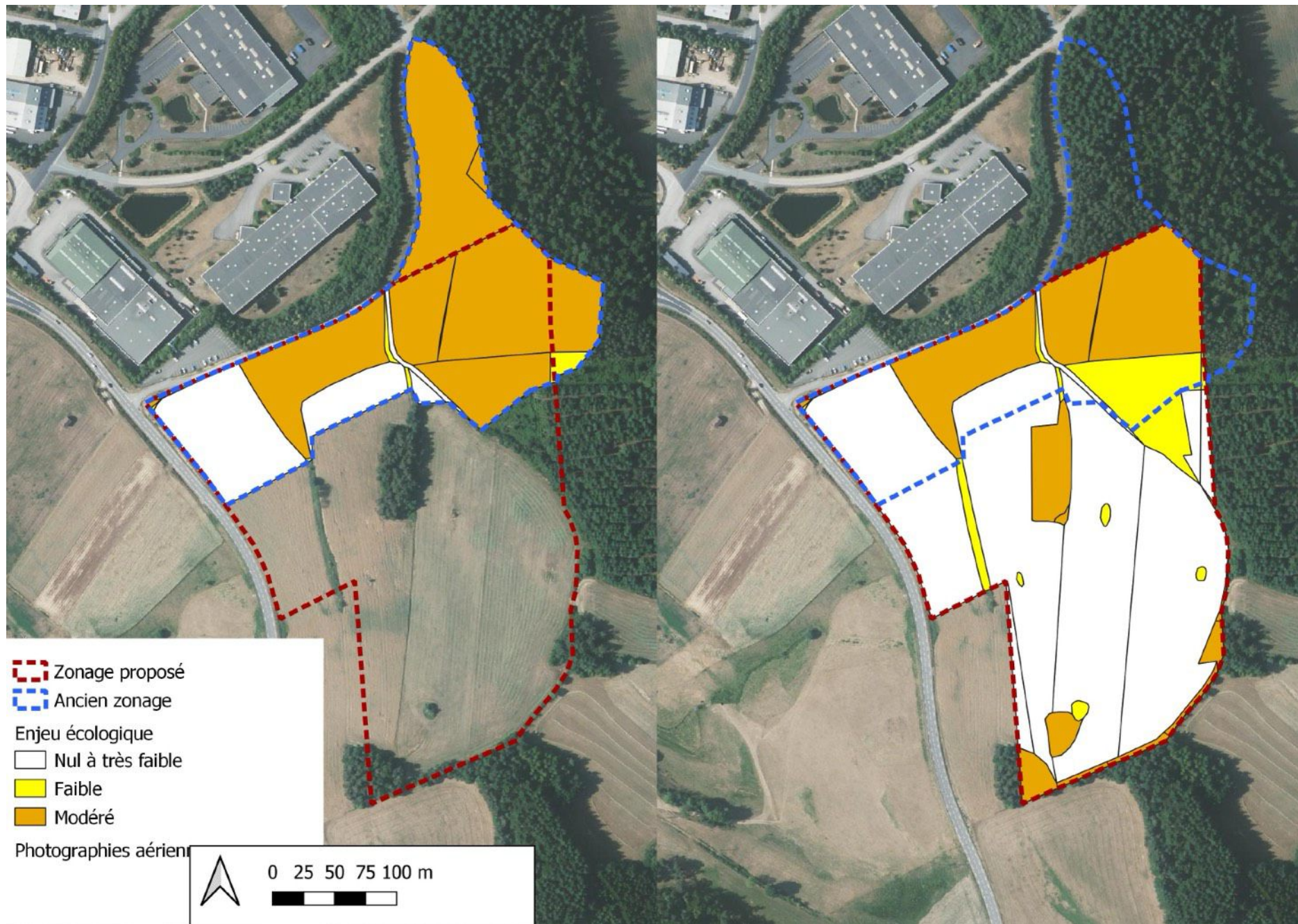
Le tableau ci-contre synthétise les conclusions de l'analyse des impacts du projet (« Scénario de référence ») pour ces principaux compartiments et présente eu regard de leur évolution probable en l'absence de mise en œuvre du projet.

Formations	Habitat	Surface en zone d'étude (en m ²)	Enjeu
Boisements semi-naturels	Pinède majoritaire	3190	Moyen
	Chênaie majoritaire	7832	Moyen
	Bosquet Chênaie-Pinède	4112	Moyen
	Accru de chênes	5551	Faible
Plantations d'arbres	Plantation douglas	1451	Nul à très faible
Formations ligneuses basses	Haie de haut jet	178	Moyen
	Fourrés	34	Moyen
	Haie	312	Moyen
	Roncier	266	Faible
	Îlot rocheux	1057	Faible
	Îlot rocheux humide	75	Faible
Formations herbacées semi-naturelles	Pelouse écorchée dégradée	42	Moyen
	Prairie oligotrophe	8	Moyen
	Prairie naturelle de fauche	6985	Moyen
	Berme routière	114	Faible
Cultures	Culture d'herbe	44396	Nul à très faible
	Culture de céréales d'hiver	13926	Nul à très faible
	Chemin	550	Nul à très faible
Total Résultat		90079	

Thématique	Impact	Type de mesure																
La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	Suppression de 5,4 ha de zone A au bénéfice de la zone AUe. Suppression de 1600 m ² d'EBC. A noter que les EBC supprimés étaient plantés par des douglas.	Eviter - Réduire	Il a été décidé de réduire la zone AUe au Nord du site afin de la classer en zone naturelle en classant 1 ha de AUe en N soit une perte nette de zone A de 4.4 ha et le classement de 0,9 ha d'EBC soit un gain de 0,74 ha. Ces EBC correspondant à des boisements naturels, accroissant l'intérêt du changement de zonage.															
Sols et sous-sols	Passage d'une occupation agricole et naturelle à la création d'une zone d'activités	Réduire	OAP mise en place vise à limiter l'imperméabilisation des parkings VL. Les mesures favorable au cycles de l'eau (plantation, de haie, gestion différenciée...) seront également favorable à la vie du sol.															
Milieux naturels et biodiversité	Passage d'une occupation agricole et naturelle à la création d'une zone d'activités	Eviter - Réduire	<p>Le changement de zonage conduit à une diminution des emprises sur des habitats à enjeu moyen de 1,06 ha et une augmentation des surfaces en EBC de 0,74 ha. Ce changement des surfaces en EBC s'accompagne d'une amélioration de leur qualité : les surfaces perdues concernaient en partie des plantations de douglas tandis que les nouvelles concernent des boisements naturels de sapinière et de chênaie.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Enjeu</th> <th>Ancien zonage</th> <th>Nouveau zonage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nul à très faible</td> <td>10906</td> <td>60323</td> </tr> <tr> <td>Faible</td> <td>835</td> <td>7063</td> </tr> <tr> <td>Moyen</td> <td>33248</td> <td>22693</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>44989</td> <td>90079</td> </tr> </tbody> </table>	Enjeu	Ancien zonage	Nouveau zonage	Nul à très faible	10906	60323	Faible	835	7063	Moyen	33248	22693	Total	44989	90079
Enjeu	Ancien zonage	Nouveau zonage																
Nul à très faible	10906	60323																
Faible	835	7063																
Moyen	33248	22693																
Total	44989	90079																

Synthèse des enjeux écologiques sur la zone d'étude

Thématique	Impact	Type de mesure	
<p><i>Milieux naturels et biodiversité</i></p>	<p>Au-delà du changement de zonage, le projet provisoire d'activité entraînerait la destruction a priori de</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ 22693 m² d'habitats à enjeu moyen ▸ 7063 m² à enjeu faible 	<p>Réduire - compenser</p>	<p>OAP mise en place prévoit diverses mesures pour préserver la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Gestion différenciée des espaces verts · Plantation de haie d'arbustes indigènes · Végétalisation des talus · Petits abris pour les reptiles et la faune (nichoirs, tas de sable...) · Absence de pesticide · Clôture perméable à la mésofaune · Les bassins de rétention des eaux pluviales doivent-être aménagés pour accueillir une faune et une flore adaptée (présence de banquettes, de panier d'hydrophytes, de radeaux d'hélophytes etc...). <p>Selon le projet provisoire d'activité, la mise en œuvre de l'OAP conduirait à la création ou au maintien de</p> <ul style="list-style-type: none"> · 15288 m² d'habitats à enjeu moyen (haies, bosquets) · 20938 m² d'habitats à enjeu faible à moyen (pelouse avec gestion différenciée) · 835 m² à enjeu faible (Bassins végétalisés) <p>(Voir détail ci-après)</p> <p>A ces mesures de l'OAP, il convient d'ajouter des mesures d'évitement liées au calendrier des opérations, l'abattage des arbres devant être effectué en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars à juillet) et le décapage des terres en dehors de la période d'hibernation des reptiles (novembre février). Les travaux d'abattage et de décapage des milieux naturels à semi-naturels (enjeu faible à moyen) seront donc réalisés d'août à octobre.</p>



Thématique	Impact	Type de mesure	
Cycle de l'eau	Destruction de zone humide : Aucune zone humide identifiée sur le site		
	Passage d'une occupation agricole à la création d'une zone d'activités risquant d'augmenter le ruissèlement, la parcelle, agricole et naturelle, permettant une parfaite infiltration des eaux.	Réduire	La modification du règlement de la zone AUe renforce la rétention à la parcelle (mis en place de débit de fuite plus strict)... L'OAP impose également la non-imperméabilisation des parkings VL. La plantation de haie, la végétalisation des talus, la gestion différenciée des espaces verts, la préconisation d'installer des noues d'infiltration (mesures de l'OAP) favorisent l'infiltration de l'eau dans les sols et améliorent le cycle de l'eau.
	Risque d'augmentation de la consommation d'eau potable : Le processus industriel prévu ne nécessite pas d'utilisation de l'eau. Seuls les employés utiliseront de l'eau potable.		
Patrimoine et paysage	L'extension de la zone d'activité va permettre l'implantation de bâtiments dont les hauteurs pourront être conséquentes (15 m au maximum). Il existe donc un impact paysager.	Réduire	<p>Mise en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ D'une haie bocagère tout autour du site (OAP). ▸ D'une façade s'intégrant au paysage de par ses couleurs et son animation (règlement du PLU). <p>Dans le grand paysage, l'impact paysager est limité (cf photos sur le paysage dans les pages précédentes).</p>
Bruit	<p>En elle-même, l'agrandissement de la zone n'a pas d'impact sur le bruit. Tout va dépendre du type d'activités qui sera ensuite réalisée.</p> <p>L'activité prévue n'engendre pas de bruits extérieurs importants (cf. étude détaillée de MJ VALORISATION, en annexe du présent dossier). Les activités de la société NOVALIA seront à l'origine d'émissions sonores relativement faibles, uniquement en journée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Camions de livraisons / expéditions : bruit d'intensité moyenne, ponctuel ▸ Engins de manutentions : bruit d'intensité moyenne, ponctuel, contenu à l'intérieur du bâtiment ▸ Circulation du personnel : lors des changements de postes, bruit d'intensité moyenne, ponctuel. 	Accompagnement	OAP mise en place prévoit la mise en place d'une haie bocagère tout autour du site réduisant les bruits.

Thématique	Impact	Type de mesure	
<i>Risques naturels et technologiques</i>	Aucun risque naturel n'est identifié. Concernant le risque technologique, une canalisation de gaz traverse le site	Eviter	Prise en compte de la canalisation dans le projet Novalia (voir ci-après)
<i>Incidences sur l'assainissement</i>	L'extension de la zone d'activité était programmée dans le PLU en vigueur. Il s'agit simplement d'une extension de la zone, les bâtiments étant de plus grandes dimensions que ceux initialement prévus.		
<i>L'énergie</i>	<p>En elle-même, l'agrandissement de la zone n'a pas d'impact sur la consommation d'énergie. Tout va dépendre du type d'activités qui sera ensuite réalisée.</p> <p>L'enjeu énergétique a été étudié en détail par MJ VALORISATION (en annexe du présent dossier)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ La principale source d'énergie utilisée pour les activités de la société NOVALIA sera l'électricité. ▸ Installation de panneaux photovoltaïques en toiture et/ ou sur des ombrières des parkings du personnel, et d'un système de géothermie qui permettront de répondre en totalité aux besoins en électricité de l'entreprise. ▸ Les locaux seront chauffés uniquement si nécessaire. Le chauffage sera alimenté par les énergies renouvelables produites par l'entreprise. 		
<i>Espèces exotiques envahissantes (EEE)</i>	Développement d'EEE comme l'Ambroisie à feuille d'armoise et le Sénéçon du Cap	Eviter - Réduire	<p>Les mesures suivront les recommandations de l'OAP et de l'arrêté préfectoral relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambroisie du 28 février 2020 (arrêté ARS/DD43/2020/01).</p> <ul style="list-style-type: none"> - information des maîtres d'œuvre et d'ouvrage sur leur responsabilité et la nécessité de bien mettre en œuvre les mesures préventives liées notamment aux transports de graines : contrôle des engins, de l'origine des terres, des graines utilisées... - végétalisation des terres nues, que ce soient les stocks de découvertes, ou les terres décapées. - suivi du développement des EEE et mesure de régulation : arrachage manuel ou broyage avant montée en graines si développement sur de grandes surfaces.

La prise en compte du risque lié à la canalisation de gaz

Le 03.04.2023 une réunion a eu lieu au siège de la communauté de communes Loire Semène pour faire le point sur la servitude liée à la canalisation de gaz qui traverse le site.

Trois canalisations traversent la commune

- DN200-61,7bar : ST JUST MALMONT- ST GERMAIN LAPRADE
- DN 80 à 67,7bar : ST JUST MALMONT- ST GERMAIN LAPRADE. Elle traverse le site de la déclaration de projet.
- DN 80 (hors service hors gaz) : Alimentation LA SEAUVE-SUR-SEMENE CI BILTUBE

La servitude I3 instaure une zone de non aedificandi de 2m de part et d'autre de la canalisation. Les voiries peuvent toutefois traverser ponctuellement la canalisation.

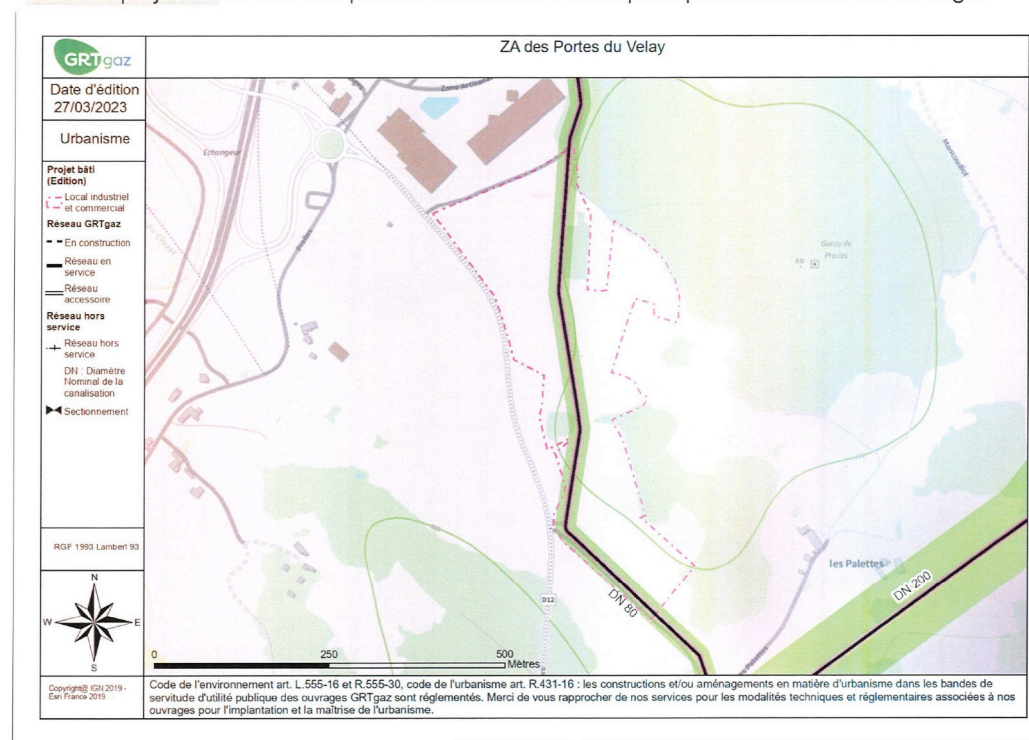
La servitude I1 instaure une zone de 15m de part et d'autre de la canalisation dans laquelle l'aménageur doit transmettre le projet avant le dépôt du permis de construire (pièce 16.2)

Ainsi, seule une bande tampon de 4m est inconstructible.

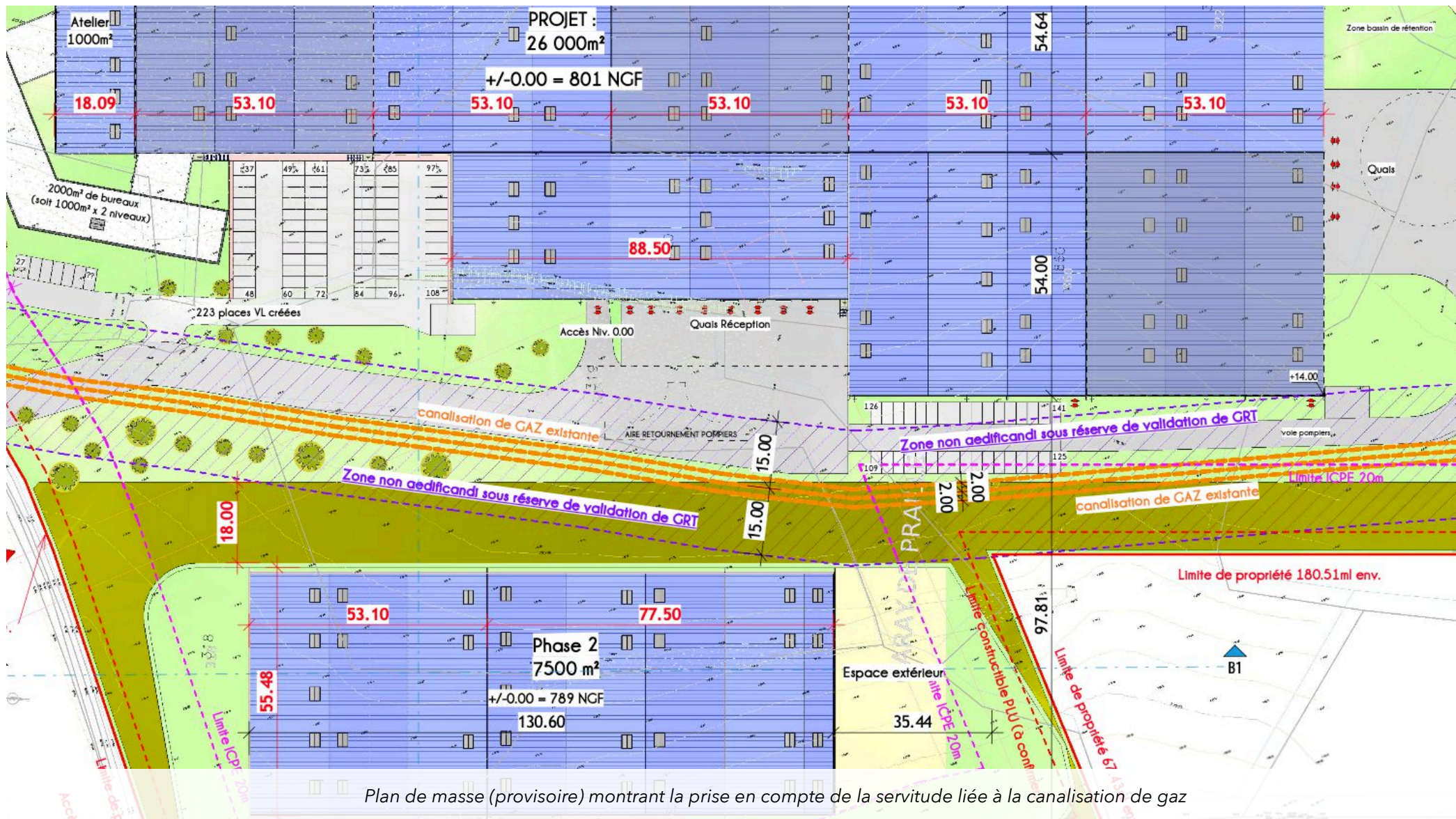
Le permis de construire (en projet) instaure une zone de non aedificandi de 30m, ce qui est donc largement supérieur à celle imposée par la servitude.

Impact des ouvrages sur la ZA Porte du Velay

- ⇒ La ZA est traversée par notre canalisation ST JUST MALMONT- ST GERMAIN LAPRADE – DN 80 exploitée à 67,7 bar.
- ⇒ Tout projet devra tenir compte des servitudes d'utilité publique associées à cet ouvrage.



Document fourni par GRT gaz lors de la réunion du 03.04.2023



Plan de masse (provisoire) montrant la prise en compte de la servitude liée à la canalisation de gaz

EVALUATION DU PROJET DE CONSTRUCTION (PROVISOIRE) QUI SERA RÉALISÉ SUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

Etude réalisée par Ecologia conseils

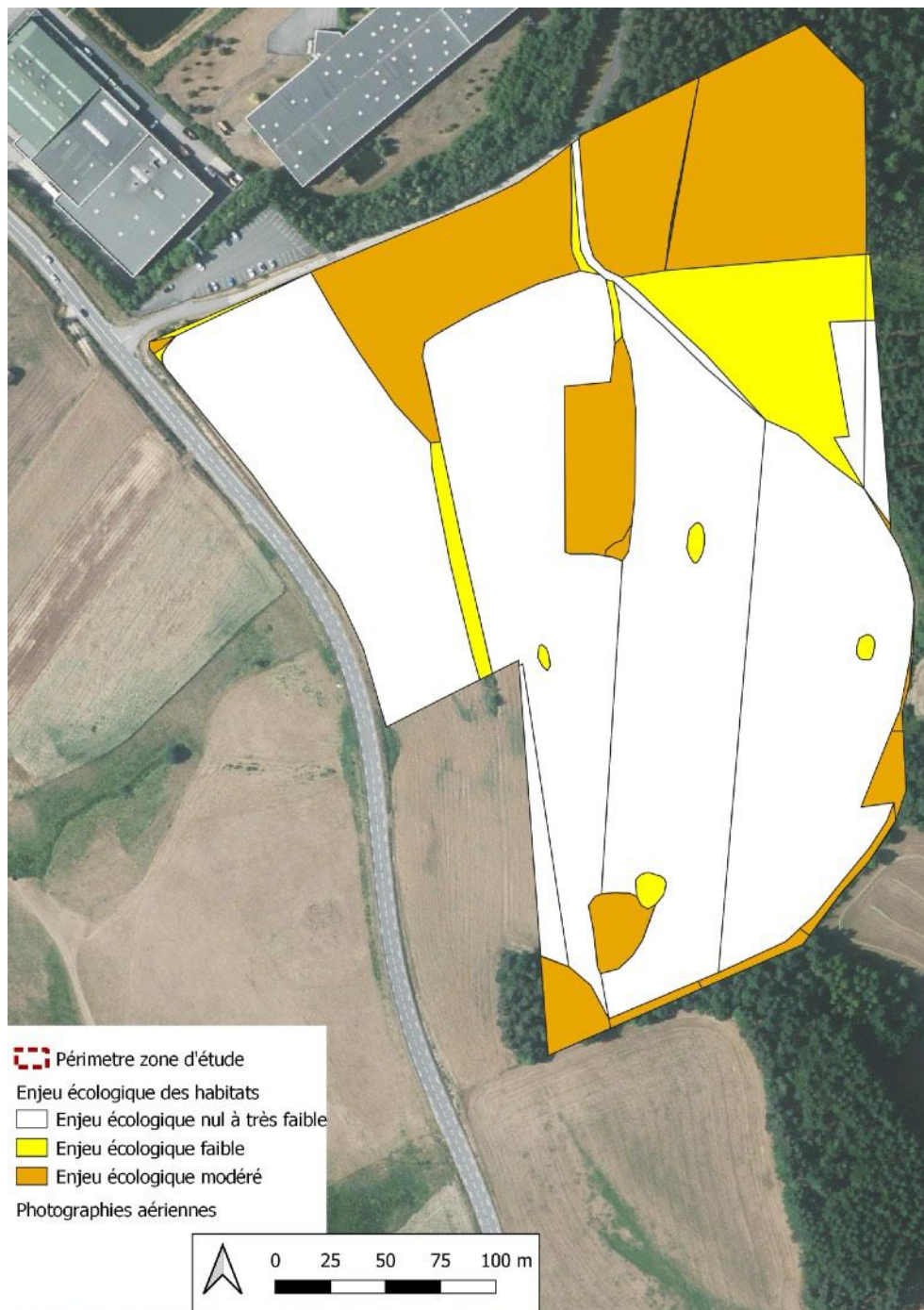
L'évaluation environnementale porte sur les évolutions du Plan local d'Urbanisme. Toutefois, nous avons souhaité aller plus loin en évaluant les impacts du futur projet de construction.

Habitats/naturalité détruits : Les milieux, même sans fort enjeu écologique initial, perdent l'ensemble de leurs fonctionnalités ou de leur naturalité : biodiversité, corridors, perméabilité à l'eau... Cette catégorie concerne tous les milieux naturels ou semi-naturels imperméabilisés comme les bâtiments (ateliers, bureaux) et les routes, parkings pour poids lourds et véhicules légers.

Habitats/naturalité fortement dégradés : Les milieux, même sans fort enjeu écologique initial, perdent plusieurs éléments de leur fonctionnalité ou de leur naturalité : biodiversité, corridors, perméabilité à l'eau... Cette catégorie concerne des milieux déjà fortement dégradés (cultures par exemple) qui sont détruits et imperméabilisés ou des habitats plutôt naturels comme les chênaies qui sont transformés en pelouses.

Habitats/naturalité dégradés : Les milieux, même sans fort enjeu écologique initial, perdent un élément de leur fonctionnalité ou de leur naturalité : biodiversité, corridors, perméabilité à l'eau... Cette catégorie concerne des milieux déjà très dégradés ou rudéraux qui seront soit imperméabilisés, soit dépourvus de végétation, et des milieux semi-naturels qui seront transformés en espaces verts.

Dépendant du type d'aménagement : En l'état actuel du projet, il n'est pas possible de statuer sur l'évolution de ces milieux. Il s'agit de milieux déjà fortement dégradés qui seront transformés en milieux a priori également peu naturels, pelouses ou bassins de rétention. Les types de gestion et d'aménagement effectués pourront donner soit à une amélioration, une dégradation ou un statu quo de l'état du milieu.



Habitats/naturalité potentiellement maintenus, voire améliorés : Les milieux, même sans fort enjeu écologique initial, gardent voire améliorent un élément de leur fonctionnalité ou de leur naturalité : biodiversité, corridors, perméabilité à l'eau... Il peut s'agir de milieux plutôt naturels comme les haies et les boisements qui ont vocation à devenir des haies après travaux et pourraient être préservés lors des travaux. Il s'agit également de milieux fortement dégradés qui auraient vocation à devenir des haies ou des bosquets après travaux.

Pour tous les habitats naturels et semi-naturels qui seront transformés en haies ou en espaces verts, le fait que la naturalité soit améliorée, maintenue ou seulement dégradée dépendra également des méthodes d'aménagements et d'entretien des espaces verts. Pour les pelouses, en cas de surface tonduée minimale, d'absence d'arrosage, d'absence d'engrais, de réutilisation des terres végétales locales, d'ensemencement avec des mélanges « végétal local », la dégradation des prairies naturelles pourrait être minimale ; en cas de gestion traditionnelle des pelouses (tonte, arrosage, engrais, ensemencement par variétés de gazon) la dégradation sera forte. De même pour les haies et les boisements, s'ils sont maintenus lors des travaux, s'ils sont plantés par des plants « végétal local », sans bêche au sol, qu'ils sont peu taillés et à la bonne époque (automne-hiver), qu'ils ne font l'objet d'un entretien minimal leur permettant d'évoluer vers des milieux semi-naturels, la perte ou la dégradation peut être minimale. En cas d'entretien de type « haie de thuya », la dégradation sera très forte. Pour l'évaluation de la dégradation des milieux, nous nous sommes positionnés dans le cas de la mise en oeuvre de l'OAP et des mesures favorables à la biodiversité lors de l'aménagement et de la gestion des espaces verts.

	Habitat	Bâtiments		Routes/Parkings		Chemins		Aménagements paysagers				Total
		Ateliers	Bureaux	Véhicules légers	Poids lourds	piétons	pompiers	Bassin	Enrochement	Pelouse	Haie	
Boisements semi-naturels	Chênaie majoritaire	2089	525	46			778		151	2071	2173	7832
	Pinède majoritaire		702	985	15	7				1482		3190
	Bosquet Chênaie-Pinède	156		195	1640	7	18			909	1186	4112
Haies, fourrés, ronciers, ourlets, friches	Accru chênes	3502		409		73	657		125	254	530	5551
	Haie de haut jet									106	72	178
	Haie									90	223	312
	Fourrés									16	18	34
	Roncier			93	133					40		266
	Îlot rocheux	552		33	87		181			126	78	1057
	Îlot rocheux humide									71	4	75
Formations herbacées semi-naturelles	Berme routière				13					65	36	114
	Prairie naturelle	1634		426	524					2738	1662	6985
	Prairie oligotrophe									8		8
Boisements plantés	Pelouse écorchée dégradée									9	33	42
	Plantation douglas						160		141	91	1060	1451
Formations herbacées artificielles	Culture de céréales	2313		437	2945	31	750			6025	1425	13926
	Culture d'herbe	20839		2915	3974	53	2061	835	217	6715	6787	44396
Chemins	Chemin	116		201	99	13				122		550
	Total	31199	1226	5740	9431	183	4605	835	634	20938	15288	90079

LES INDICATEUR ET MODALITÉ RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le suivi des effets sera effectué à travers la mesure d'indicateurs liés à la mise en œuvre de l'OAP. Il s'agit notamment d'évaluer :

- Le linéaire de haie planté et les essences utilisées ;
- Les surfaces de talus revégétalisées et les essences utilisées ;
- La présence d'aménagement anti-noyade a minima et l'installation de flore dans les bassins de gestion des eaux pluviales ;
- Les modalités de gestion à travers les surfaces d'espace vert en gestion différenciée, l'absence d'utilisation de pesticide, les dates de taille ;
- Le nombre de nichoirs et autres petits aménagements pour la faune installés ;
- L'apparition de l'Ambrosie : arrachage/broyage ;
- La gestion du Sénéçon du Cap : arrachage/broyage ;
- La conformation des clôtures afin de laisser passer la petite et mésofaune.
- La conformation et la gestion des éclairages nocturnes.

Il conviendra également de s'assurer qu'en cas de déboisement des zones boisées, que l'abattage soit réalisé en dehors des périodes de nidification (hors février-juillet) et que le décapage des terrains couverts d'habitats naturels (enjeu moyen) soit réalisé en dehors des périodes d'hibernation (hors novembre-février).

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La commune dispose d'un PLU approuvé le 26/05/2021.

L'extension de la zone d'activités des Portes du Velay y est inscrite. La zone est classée en UE et l'extension en AUe.

Toutefois, l'extension prévue ne correspond pas au projet d'implantation de l'entreprise Sextant.

En effet, si 4,5 ha était prévu au départ, le besoin réel est de près de 9 ha.

Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est mise en place pour faire évoluer le PLU.

Le terrain est essentiellement agricole et exploité. Une partie du site au Nord est occupé par de la forêt.

Au final le PLU est modifié de la façon suivante :

- Classement de 1 ha de AUe en N. (La zone naturelle est agrandie).
- Suppression de 5,4 ha de zone A au bénéfice de la zone AUe. (La zone agricole est réduite).
- Soit 4,4 ha de surface artificialisée en plus.

Quelques boisements sont supprimés et d'autres sont rajoutés. Au final, 7400 m² de boisements supplémentaires sont maintenant protégés en espace boisé classé.

Evolution des enjeux écologiques en fonction du zonage

Enjeu	Ancien zonage	Nouveau zonage
Nul à très faible	10906	60323
Faible	835	7063
Moyen	33248	22693
Total	44989	90079

Synthèse des conclusions de l'analyse des impacts du projet (« Scénario de référence ») pour ces principaux compartiments et présente eu regard de leur évolution probable en l'absence de mise en œuvre du projet.

	Surface (m ²)	Pourcentage de la zone de projet
Habitats/naturalité détruits	15639	17 %
Habitats/naturalité fortement dégradés	38160	42 %
Habitats/naturalité dégradés	8992	10 %
Dépendant du type d'aménagement	13574	15 %
Habitat/naturalité potentiellement maintenu voire amélioré	13714	15 %
Total	90079	100 %