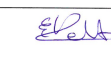
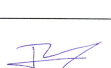





Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Seauve-sur-Semene
Le 07 mars 2024

	FEUILLE D'EMARGEMENT REUNION PPA_ZA PORTES DU VELAY_LSS
---	--

LE 07/03/2024

NOM	PRENOM	FONCTION	ADRESSE MAIL	COLLECTIVITE, ETABLISSEMENT,...	SIGNATURE
GIRAUDON	Jean-Pierre	Conseiller, délégué	jpch.giraudon@gmail.com	Monsieur de la Loire	
PONNIER	Sylvain	DBS CCL5	spommier@loire-semene.fr	CC Loire Saône	
DORIEUX	Daniel	El. P. Saboua	dandydorieux@wanadoo.fr	CC L.S	
TERHE	JACQUES	GRDF Intercatégorie collectifs	jacques.terhe@grdf.fr	GRDF	
PETIT	Eric	Adjoint	eric.petit@wanadoo.fr	chapelle d'Aune	
RABEYRIN	David	Maire	david.rabeyrin@wanadoo.fr	PONT SALORDON	
SANCHO	JEROME	GRTG2	jerome.sancho@grtg2.com	GRT G2	
Paullet	Karine	C. départem ^t	karine.paullet@hauteloire.fr	Département	
NOM	PRENOM	FONCTION	ADRESSE MAIL	COLLECTIVITE, ETABLISSEMENT,...	SIGNATURE
RAFFIER	Jean-François	dir. pôle déchets départ. de Haute-Loire	jeanfrancois.raffier@hauteloire.fr	Département	
GOTY	Laurence	service urbanisme chambre d'agriculture	lygorg@haute-loire-chambagri.fr	chambre d'agriculture	
MAILLARD	Patrick	DDT 43	Patrick.Maillet@haute-loire.gouv.fr		
PRESNEY	Anoine	Responsable d'Antenne CCI de Hte-Loire	a.presney@hauteloire.cci.fr	CCI de Haute-Loire	
POTIGNON	Amélie	Chargée d'appui technique SAGE LRA	Amelie.potignon@loire-her.fr	Département 42	
GAYTON	Romain	Chef de projet SOT	r.gayton@pays-jumelle.fr	PETR JEUNE LOIRE	
MARCON	Bruno	Maire		Plaine de La Seauve	
GIBOERT	Fredéric	Plt		CCS	
NOM	PRENOM	FONCTION	ADRESSE MAIL	COLLECTIVITE, ETABLISSEMENT,...	SIGNATURE
GAY	Maxime	Responsable service dev éco	maxgay@loire-semene.fr	CC Loire Semene	
PROUZET GAILLARD	Loan	Responsable Service Technique	loanzet@loire-semene.fr	CC Loire Saône	

Excusée : Marie-Agnès PETIT, départements de la Haute-Loire

PRÉSENTATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET

La présentation est annexée ci-après au compte rendu

LES QUESTIONS SUITE À LA PRÉSENTATION

La CCLS (Communauté de communes Loire Semène) : il n'existe plus de friche sur la CCLS. Les 11 ha ont été réhabilités. Il n'y a donc plus de place pour accueillir de nouvelles entreprises. C'est un projet de ré-industrialisation qui permet de rapatrier des emplois de l'étranger et qui permet également d'en créer de nouveaux.

La Chambre d'agriculture : Comment les accès aux parcelles agricoles sont-ils maintenus ?

Le bureau d'études : Si les accès ne sont pas matérialisés sur le schéma, l'orientation d'aménagement indique clairement dans le texte que « *L'urbanisation du site ne doit pas conduire à l'enclavement des parcelles agricoles* »

La Chambre d'agriculture : La parcelle agricole peut-elle être plus grande ?

Le bureau d'études : Il est difficile d'avoir un zonage constructible plus restreint, les bâtiments étant imposants. De plus, la canalisation de gaz coupe le terrain et engendre une zone de non aedificandi de 30 m. Cela rend techniquement plus difficile la densification du site. Toutefois, l'optimisation est bien présente, les bâtiments font déjà plus de 15 m de haut. La forme de la nouvelle zone AUE, avec son décroché agricole au Sud-Ouest illustre également la volonté des élus de limiter au maximum l'emprise du projet.

Le SAGE : Pouvez vous préciser les impacts sur l'imperméabilisation des sol?

Le bureau des études : L'orientation d'aménagement impose plusieurs règles, dont la non imperméabilisation des stationnements pour les véhicules légers, la végétation des talus et des bassins d'eaux pluviales. Il n'est pas possible de faire plus étant donné que de nombreux poids-lourd vont circuler sur le site, et que cela nécessite des enrobés.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Un tour de table est effectué afin de recueillir l'avis des PPA.

SCOT : Avis favorables. Le projet d'extension de zone d'activité est conforme aux volumétries, identifier dans l'étude foncière de la CCLS.

SAGE : Une remarque sur la probabilité d'existence d'une zone humide. Il faudrait un sondage pédologique pour vérifier sa présence :

Le bureau d'études : Deux écologues sont passés sur le site et aucune zone humide n'a été identifiée sur le critère végétation. Effectivement, aucun sondage n'a été réalisé.

CCI: Avis favorable. Cette mise en compatibilité du PLU permet l'une des plus grandes implantations d'entreprise sur le département.

La DDT : Plusieurs remarques.

- La déclaration du projet est portée par la communauté de communes et celle-ci n'a pas la compétence en urbanisme. L'enquête publique sera donc réalisée par la préfecture.
- L'agriculteur perd 11 % de ses terrains. Il est actuellement difficile de trouver des compensations de terrains agricoles.

- La commune de la Seauve sur Semène a fait d'importants efforts pour réduire sa consommation foncière dans le PLU en vigueur. Le projet consomme des espaces naturels agricoles et Forestier (ENAF). Le rapport de présentation ne l'évoque pas.

La CCLS : L'importance de l'enjeu agricole a été identifiée dès le départ du projet. Depuis le début nous travaillons très sérieusement sur cet aspect. Nous avons missionné un cabinet (C'foncier), la SAFER... Nous avons rencontré l'agriculteur à plusieurs reprises... Les discussions durent maintenant depuis plusieurs années, et nous avons même invité le porteur de projet à doubler l'indemnité d'éviction, afin de faciliter l'achat d'une exploitation en vente sur le territoire.

La chambre d'agriculture : avis défavorable, la surface agricole consommée est trop importante.

La Seauve sur Semène : avis favorable. Effectivement, le projet consomme de l'espace naturel et agricole et la commune sera vigilante sur la densification de ce projet d'envergure qui est arrivé seulement quelques mois après l'approbation du PLU de 2020.

Le département : l'accès à l'extension de la zone se fait depuis un accès existant et non depuis la RD 10 ce qui est positif. En cas d'aménagement complémentaire sur la départementale rendu nécessaire par le nouveau trafic engendré, le département rappelle que cela ne sera pas à sa charge.

Le rejet des eaux pluviales doit être limité à un diamètre de 80 mm si celui-ci s'effectue dans le fossé.

Le département : Avis favorable, le projet semble bien avoir été coordonné entre les différents services.

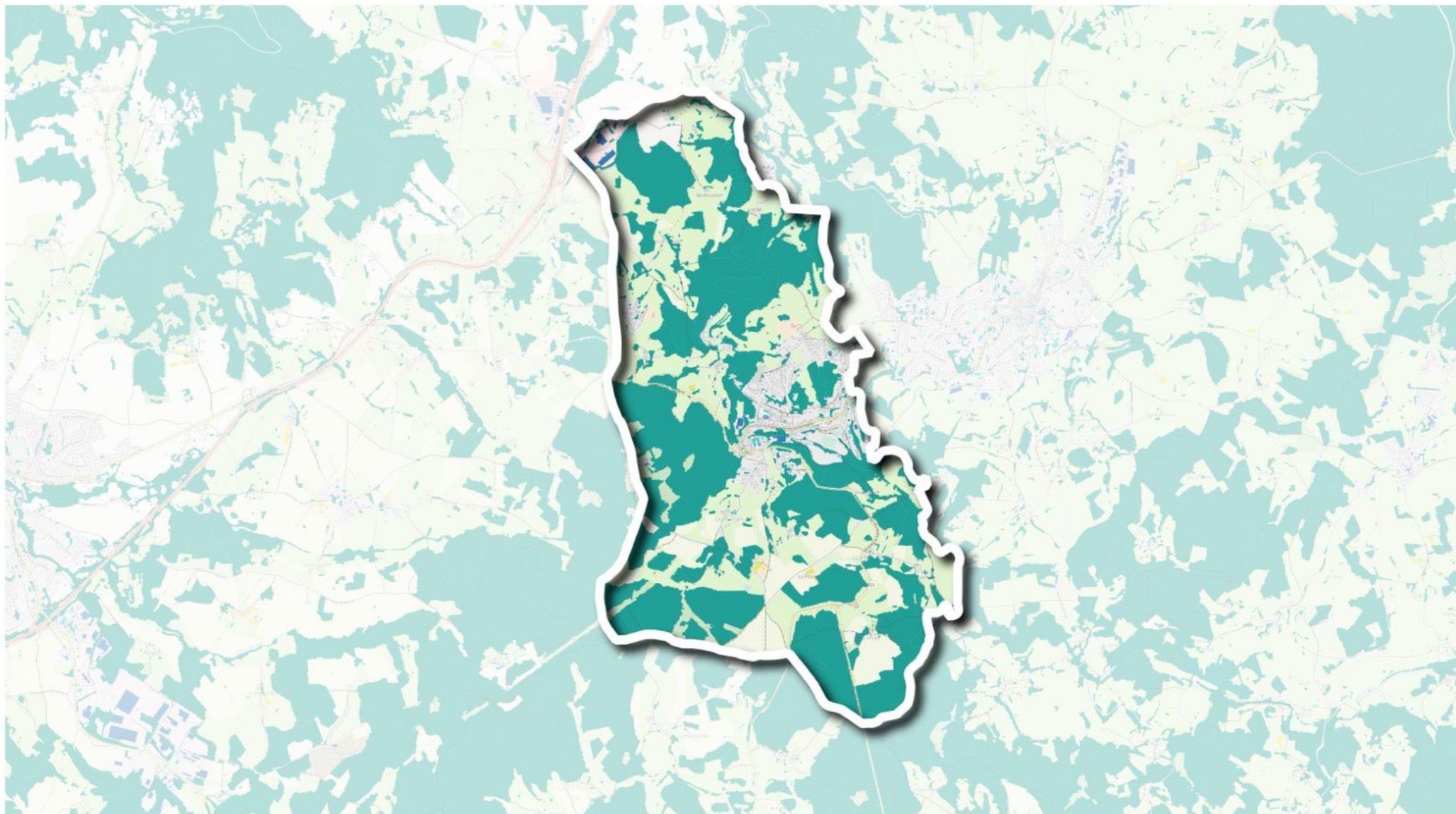
GRT gaz : Avis favorable au vu des données reçues. Il y a bien une zone inconstructible de 15 m de part et d'autre de la canalisation. Il ne semble pas y avoir de modification du terrain naturel dans ce périmètre.

Commune de Pont Salomon : Avis favorable. Il conviendra de bien faire attention à la prise en compte de l'exploitant agricole afin de lui trouver la meilleure solution possible.

La Chapelle d'Aurec : En tant qu'élu, il se félicite de pouvoir accueillir une grande entreprise sur le territoire. En tant qu'agriculteur, il souhaite que l'avis de l'agriculteur continue à bien être pris en compte pour trouver la meilleure solution possible.

Commune de Pont Salomon : Avis favorable. Le projet apporte de l'emploi, ce qui permet de limiter les déplacements vers les grandes villes. La RN 88 est attractive et la localisation du projet semble donc cohérente.

Commune de Monistrol : il rejoint les avis des deux autres communes. Pas de remarque particulière. Il s'agit d'un beau projet.



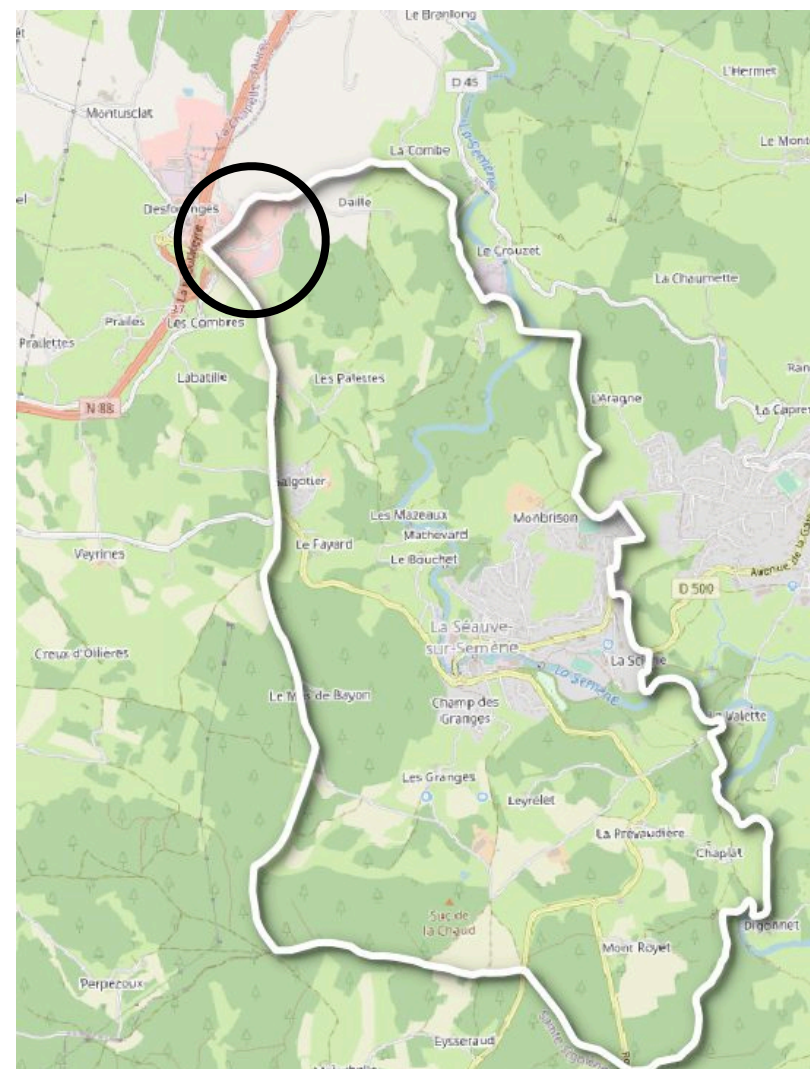
La Séauve-sur-Semène

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
Réunion d'examen conjoint du 04.03.2024

An aerial photograph of a rural landscape, featuring a winding river or canal that meanders through a patchwork of agricultural fields. The fields are divided into various shapes and sizes, some appearing to be planted with crops. There are several small clusters of buildings, likely farmhouses or small villages, scattered throughout the landscape. The overall scene is a typical representation of a rural, agricultural region.

Le projet

LOCALISATION



La Séauve-sur-Semène et la localisation du projet

Le projet

Implantation du groupe NOVALIA SG :

- ▶ 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.

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, showing a winding river or canal that meanders through a patchwork of agricultural fields. The fields are divided into various shapes and sizes, some appearing to be planted with crops. There are some buildings and structures scattered throughout the landscape, particularly near the river. The overall scene is a typical rural setting with a mix of natural and man-made elements.

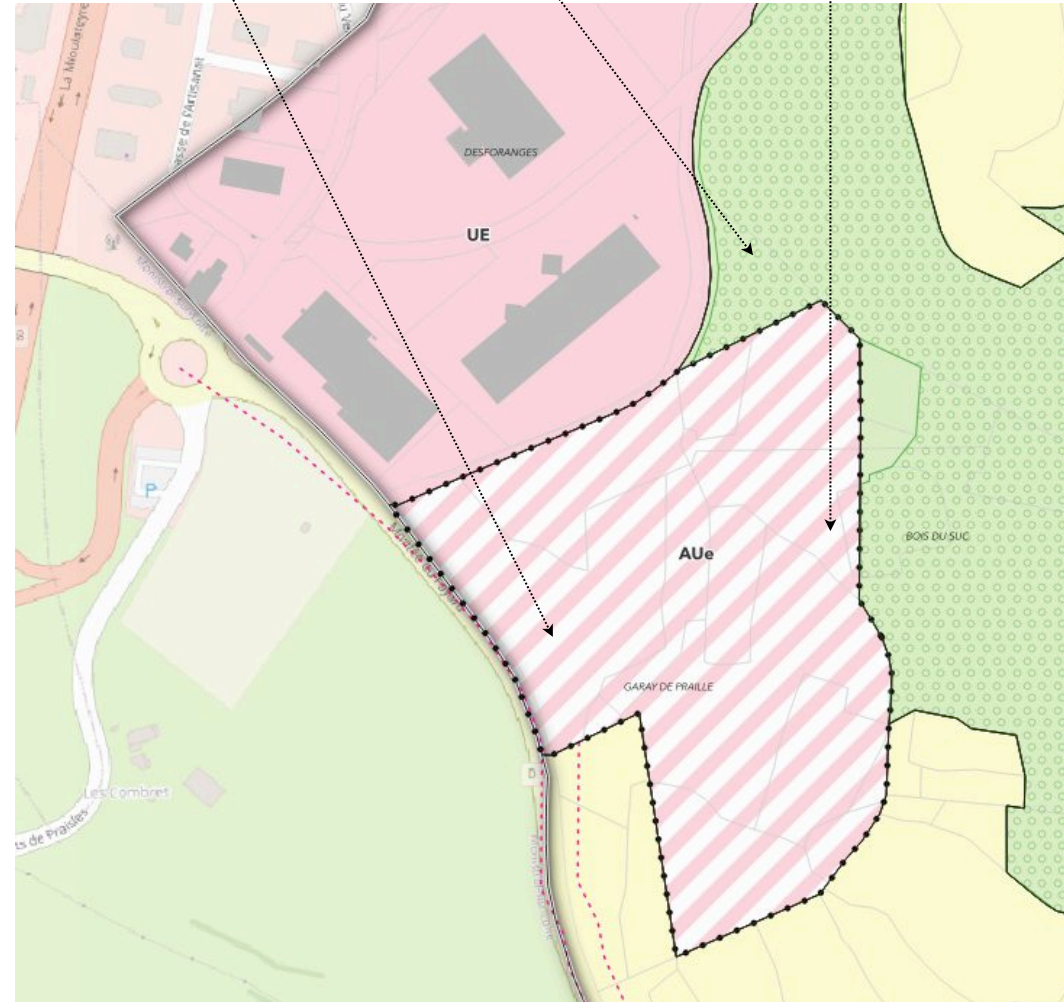
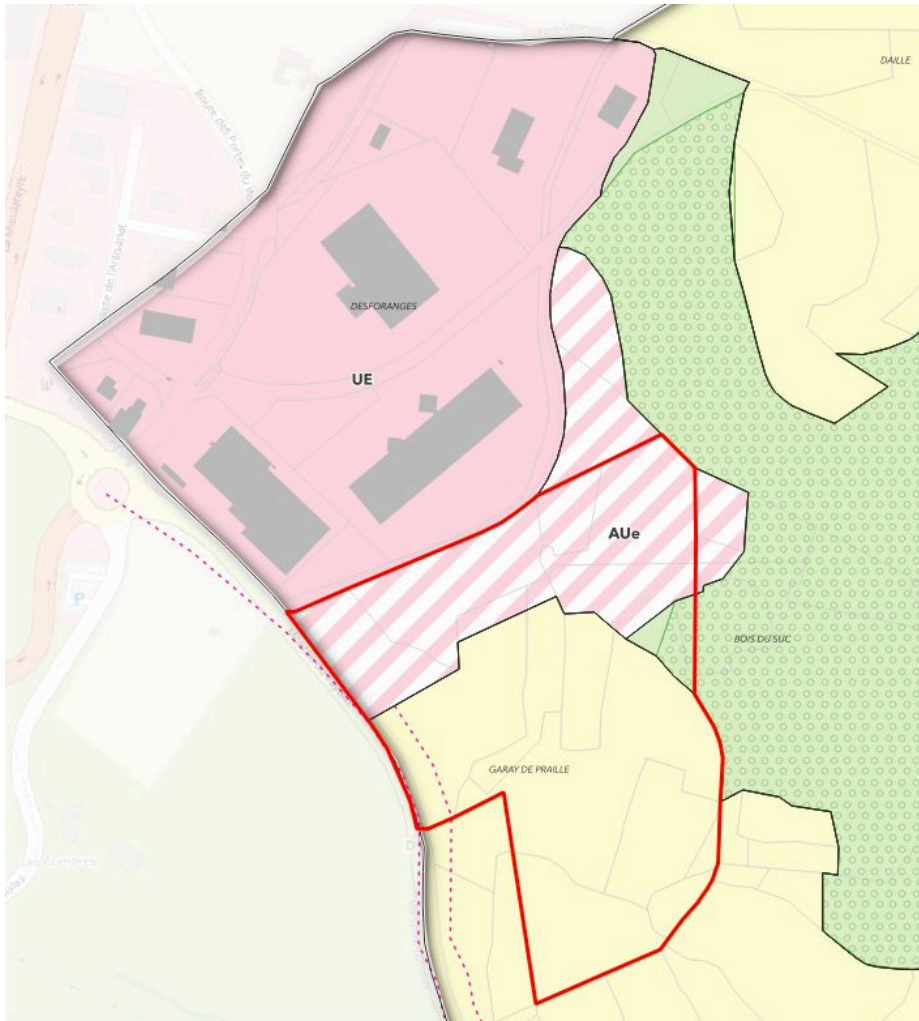
Les modifications effectuées

- ▶ Modification du règlement
- ▶ Modification du zonage
- ▶ Modification des OAP

Rajout d'EBC et réduction de la zone AUe

Agrandissement de la zone AUe

Suppression d'EBC



En rouge : l'extension nécessaire.

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

Avant modification

AUe initiale = 4,5 ha

Après modification : AUe = 8,9 ha

- ▶ Réduction de 1 ha de AUe pour un classement en zone 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.

Toitures

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.

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.

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).

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 enseignes

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).

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

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.



La Séauve-sur-Semène

"un écrivain de verdure"

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 Séneçon 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). (surtout 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.

An aerial photograph of a rural landscape, featuring a winding river or canal that meanders through a patchwork of agricultural fields. A small cluster of buildings, possibly a farm or a small village, is visible on the right side of the image. The overall scene is captured in a monochromatic, teal-tinted style.

Synthèse des impacts

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 » ;



L'agriculture

8 parcelles agricoles d'environ 7.62 ha, exploitée par L'EARL de la Chanterelle.

Prairies permanentes, temporaires et cultures céréalières (Triticale).

La convention avec la SAFER signée le 19/09/2023.

L'agriculture

- ▶ 19/09/2023 : Conventionnement avec la SAFER pour une étude foncière agricole en fonction des critères de recherche de l'exploitant
- ▶ 20/10/2023 : Réunion conciliation avec les deux parties, accompagné de la SAFER et du cabinet CFoncier
- ▶ 14/12/2023 : Rendu de l'étude foncière agricole avec des opportunités
- ▶ 20/12/2023 : Constitution d'un dossier de préemption pour une ferme à Saint-Pas-de-Mons : 20Ha + un bâtiment
- ▶ 05/01/2024 : Seconde rencontre de conciliation avec les deux parties : travaille autour d'un protocole d'accord avec conditions suspensives avec l'optique de la préemption de l'exploitation de Saint-Pal-de-Mons
- ▶ 12/01/2024 : Envoie d'une ébauche de protocole d'accord à NOVALIA, rédigé par le cabinet CFoncier
- ▶ 23/02/2024 : Préemption effective de la SAFER sur l'exploitation de Saint-Pal-de-Mons
- ▶ 01/03/2024 : Proposition de NOVALIA de revaloriser l'indemnité d'éviction pour signature du protocole.

Un besoin d'extension programmé par la CCLS

► 2020 - 2021 = étude d'estimation en besoin d'extension des ZAE

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

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

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

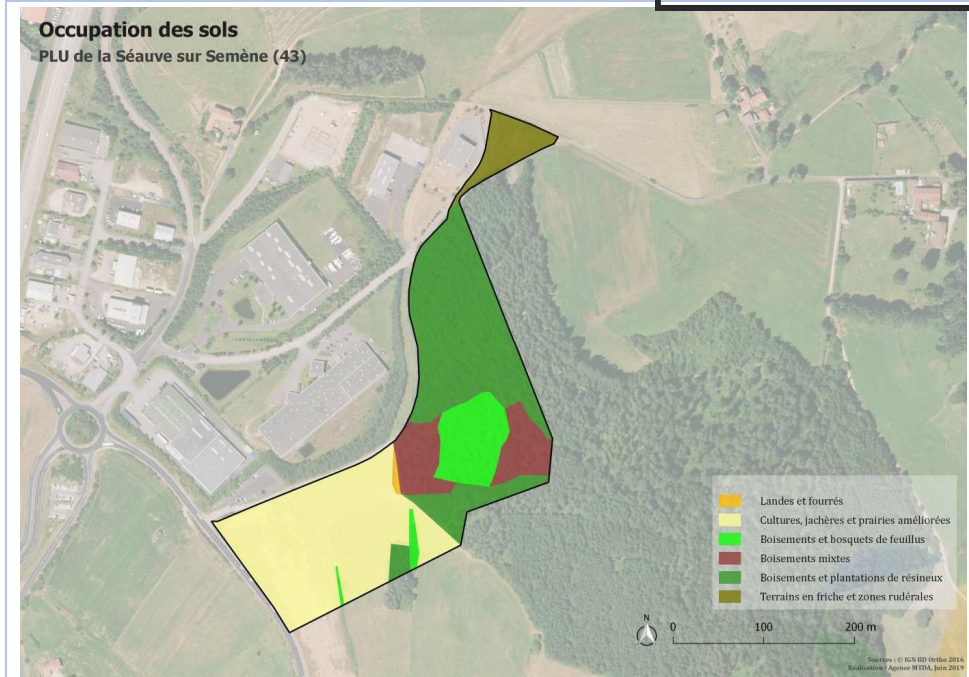
1. Parc d'Activités des Portes du Velay

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

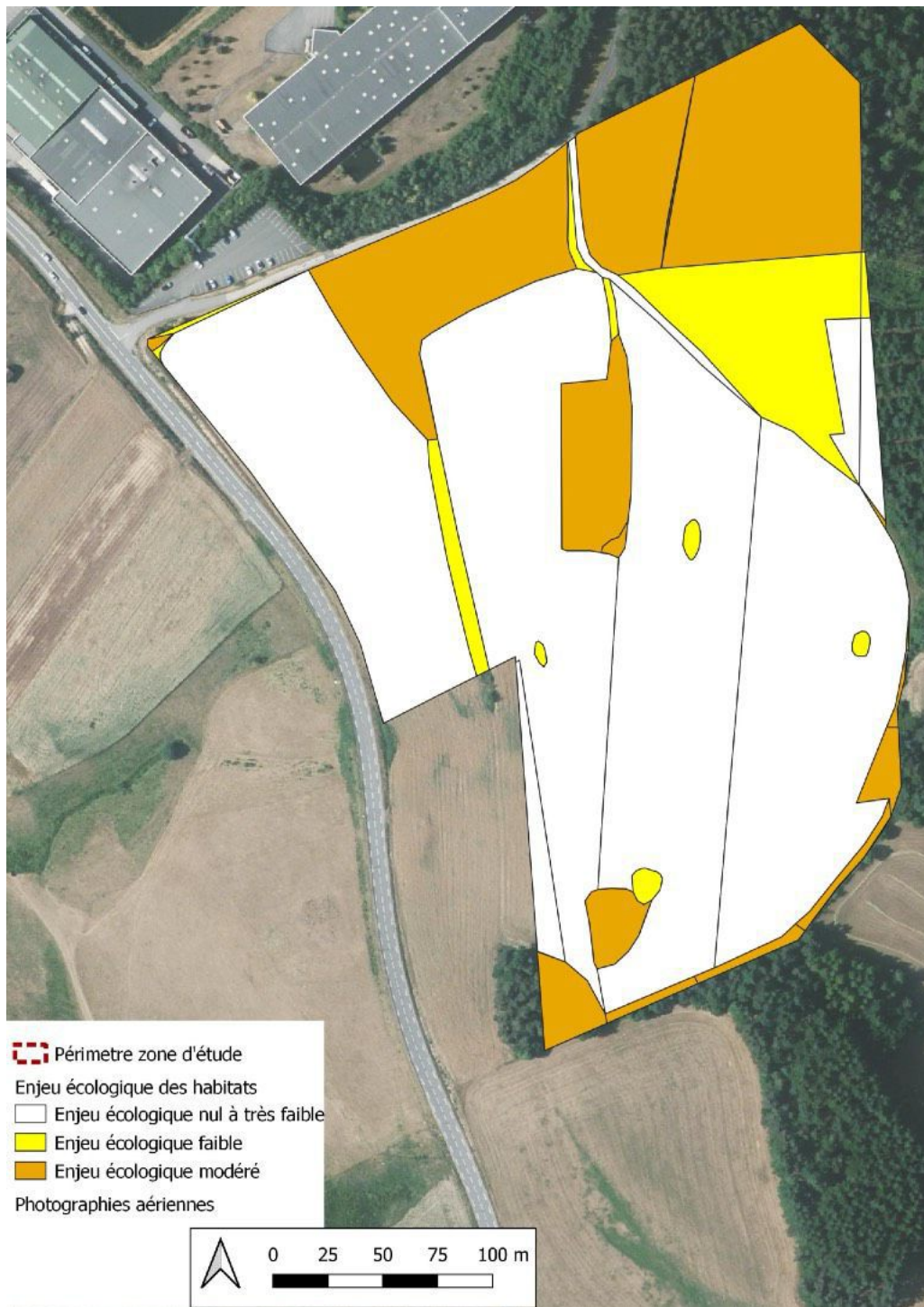
Aucun habitat ne présente un enjeu fort ou très fort.

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.



Avis MRAE du 20.02.24

- de retranscrire, et le cas échéant de renforcer, dans le règlement écrit et graphique du PLU les mesures d'évitement, de réduction et de compensation de la mise en compatibilité du PLU, présentées dans l'évaluation environnementale ;
- de réaliser une étude afin d'identifier les éventuelles sources, veines d'eau et zones humides présentes dans l'emprise du projet, et le cas échéant d'inscrire ces caractéristiques au règlement du PLU et prévoir des mesures d'évitement, de réduction voir de compensation des incidences de la mise en compatibilité sur celles-ci ;
- de renforcer les prescriptions du PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

Merci de votre attention !

Urbaniste
Géographe
& Formateur

Julien Dallemagne

JD
URBANISME

Accompagner vers **un urbanisme**
durable & participatif

Siège social
Ouest Lyonnais - 69210 L'Arbresle

urbanisme@juliendallemagne.fr
06 49 62 78 29

www.juliendallemagne.fr

