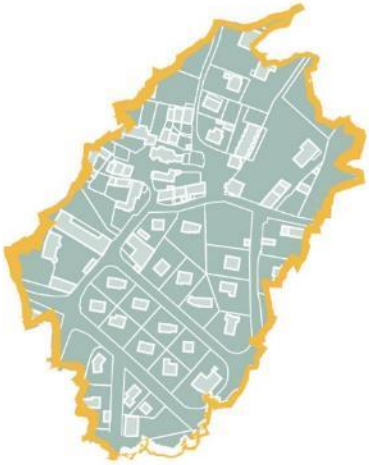


PLU

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

1

Rapport de présentation

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 20/11/2017

ARRET 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

PREAMBULE 5

1ERE PARTIE -DIAGNOSTIC 6

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL 7
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 7
1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ? 7
1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme) 8
1.1.3. Les dispositions en zone de montagne 11
1.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE 13
1.2.1. Situation géographique 13
1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV) 15
1.3. LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 16
1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 16
1.3.2. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU) 19
1.3.3. Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV 2019-2025 20
1.4. SYNTHESE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE, INSTITUTIONNEL ET GEOGRAPHIQUE 23

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 24
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE 24
2.1.1. Climatologie 24
2.1.2. Topographie et géologie 26
2.1.3. Hydrographie 28
2.1.4. Les paysages 32
2.2. LES MILIEUX NATURELS 39
2.2.1. Occupation du sol 39
2.2.2. Espaces naturels inventoriés 41
2.2.3. La biodiversité à Saint-Christophe 44
2.2.4. La Trame Verte et Bleue : fonctionnement écologique du territoire 50
2.3. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 55
2.3.1. Risques naturels et technologiques 55
2.3.2. Nuisances et pollutions 57
2.3.3. Les usages de l'eau 59
2.4. LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU SCOT EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT 60
2.5. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 61

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT 62
3.1. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 62
3.1.1. Une attractivité démographique qui tend à se tasser depuis 2010 62
3.1.2. Une commune « jeune » mais qui tend à vieillir 65
3.1.3. Des ménages de grande taille mais en baisse régulière 66
3.1.4. Une commune résidentielle dépendante du bassin d'emplois du Puy en Velay 68
3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT 72
3.2.1. Une commune à vocation résidentielle marquée par une hausse constante du parc de logements depuis 1968 72
3.2.2. Un parc de résidences principales récent et composé de grande maisons individuelles 73
3.2.3. Mise en regard avec le PLH 76
3.2.4. Les perspectives résidentielles 77
3.2.5. Les principales prescriptions du SCoT en matière d'habitat 79
3.3. SYNTHESE DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT 80

4. LES DYNAMIQUES URBAINES 82
4.1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE ET SES EVOLUTIONS 82
4.1.1. Les typologies bâties 90
4.1.2. Les entrées de ville 91
4.2. UNE COMMUNE SOUMISE AUX DISPOSITIONS DU PLU 93
4.3. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 97
4.3.1. Une activité de la construction neuve qui ralentie fortement depuis 2011 97
4.3.2. Le bilan de la consommation foncière 98
4.4. LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SCOT EN MATIERE D'URBANISME 103
4.5. SYNTHESE DES DYNAMIQUES URBAINES 105

5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES 106
5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE DE COMMERCES, SERVICES, ARTISANAT… 106
5.1.1. Un tissu artisanal, commercial et de services de proximité 106
5.1.2. Une offre foncière d'activités 107
5.2. LES DYNAMIQUES AGRICOLES 110
5.3. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES ET LE PATRIMOINE BATI 115
5.4. LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SCOT SUR LE VOLET ECONOMIQUE 120
5.5. SYNTHESE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES 123

6. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS 125
6.1. UN COMMUNE PERIURBAINE DOTEE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE 125
6.1.1. Une offre spécifique de services à vocation sociale et de santé 125
6.1.3. Une vaste offre culturelle, sportive et de loisirs 127
6.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE DU TERRITOIRE 128
6.3. LES CONDITIONS DE MOBILITE SUR LA COMMUNE : INFRASTRUCTURES ET MODES DE TRANSPORT 129
6.3.1. Des modes de transports dominés par la voiture individuelle 129
6.3.2. Une trame viaire particulièrement dense et structurante 131
6.4. LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU SCOT EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, SERVICES ET DEPLACEMENTS 133

2NDE PARTIE -JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU 136

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 137
1.1. LES FONDEMENTS DU PADD 137
1.1.1. Le respect du contexte réglementaire 137
1.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux 139
1.1.3. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU) 141
1.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT – LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU 141
1.2.1. Le scénario démographique retenu 142
1.2.2. Les besoins en logements et fonciers 142
1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD 145
1.3.1. Orientation n°1 : Saint-Christophe, une vocation résidentielle à renforcer 146
1.3.2. Orientation n°2 : Saint-Christophe, une vocation économique à conforter 150
1.3.3. Orientation n°3 : Saint-Christophe, un cadre de vie de qualité à préserver 152
2. JUSTIFICATION DES MESURES REGLEMENTAIRES 155
2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE REGLEMENTS GRAPHIQUES ET ECRITS 155
2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus 155
2.1.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines 162
2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser 170
2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles 176
2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières 178
2.1.6. Justification des motifs pour les prescriptions particulières 179
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP 185

3EME PARTIE -EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 189

1. PREAMBULE 190
1.1. SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - EXAMEN AU CAS PAR CAS 190
1.2. OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 191

2. PRESENTATION DU PROJET DE PLU ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS « CADRE » 192
2.1. RAPPEL DU PROJET DU PLU REVISE 192
2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 192
2.1.2. Le projet de zonage et les prescriptions particulières 193
2.2. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION 196
2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 196
2.2.2. Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV (PLH) 203
2.2.3. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU) 204
2.3. CONFORMITE DU PROJET AUX DISPOSITIONS DE LA « LOI MONTAGNE » 205

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 206

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 208
4.1. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 208
4.1.1. Le bourg et les villages 208
4.1.2. Les zones d'activités 220
4.2. INCIDENCES NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES 223
4.2.1. Les incidences potentielles sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 224
4.2.2. Les incidences potentielles sur l'énergie et le climat 227
4.2.3. Les incidences potentielles sur la dimension « nuisances et pollutions » 228
4.2.4. Les incidences potentielles en matière de déplacements 229
4.2.5. Les incidences potentielles sur un plan paysager et patrimonial 230
4.2.6. Les incidences potentielles sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols 232
4.2.7. Les incidences potentielles sur la biodiversité et les milieux naturels 235
4.2.8. Les incidences sur les sites NATURA 2000 237

5. DISPOSITIF DE SUIVI ET METHODOLOGIE 239
5.1. LES INDICATEURS DE SUIVI 239
5.2. METHODES UTILISEES 241

6. RESUME NON TECHNIQUE 243
6.1. RAPPEL DU CONTEXTE 243
6.1.1. Présentation de Saint-Christophe-sur-Dolaizon 243
6.1.2. La révision du PLU, pourquoi ? 243
6.2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 244
6.3. PRESENTATION DU PROJET DE PLU DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON 245
6.3.1. Le contenu du nouveau projet de PLU 245
6.3.2. Justification des choix retenus 246
6.4. LES PRINCIPALES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTRICES 247

4EME PARTIE -MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE 251

1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 252
1.1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 252
1.2. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 252

1.3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 253
1.3.1. Synthése des réponses apportées aux observations et courriers 253
1.3.2. Modification du règlement graphique 255
1.3.3. Réponses aux questions posées par le Commissaire enquêteur 255

2. MODIFICATION DES PIECES DU PLU SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 259
2.1. OBSERVATIONS JUSTIFIEES SANS IMPACT SUR LES PIECES DU PLU 260
2.2. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU 264
2.2.1. Modification du rapport de présentation 264
2.2.2. Modification du règlement graphique 266
2.2.3. Modification du règlement écrit 267

PREAMBULE

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

La commune s'est fixé les principaux objectifs suivants :

- **Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR, Décret sur la modernisation du contenu du PLU…**
- **Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur,** notamment le SCoT du Pays du Velay, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV).
- **Effectuer un bilan du PLU actuel et faire évoluer le zonage du PLU en adéquation avec les besoins du territoire :**
  - Redéfinir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat ;
  - Programmer le devenir des secteurs aux abords de la déviation de la RN 88.
- **Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.**
  - Favoriser la croissance démographique de la commune afin de garantir l'usage des équipements publics et en particulier l'école
  - Promouvoir un développement urbain de qualité qui favorisera une gestion économe de l'espace ;
  - Assurer un objectif de production de logements adaptés au développement du territoire et à la préservation de la qualité de son cadre de vie ;
  - Garantir un développement qui porte sur des opérations de qualité en neuf mais également dans l'ancien dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti délaissé ;
- **Favoriser l'accueil de nouvelles activités en lien avec la politique économique de la CAPEV qui gère notamment les zones d'activités**
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal.**

Outil de gestion du sol, le Plan local d'urbanisme (PLU) organise le cadre de vie sur le territoire communal. Il dessine le visage de la commune de demain. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire.

L'élaboration du PLU est avant tout une démarche de projet ; elle permettra à la commune d'inscrire le développement de son territoire dans une démarche d'urbanisme durable en fonction des enjeux qui l'animent.

1ERE PARTIE- DIAGNOSTIC

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL

1.1. Contexte réglementaire

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. C'est un projet collectif, et non une somme de projets individuels. À ce titre, il doit être conforme aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

- **Art. L.101-1**

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

- **Art. L.101-2**

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- *1° L'équilibre entre :*
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- *2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »

1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.
Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT, et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc…). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacements urbains (PDU), dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal.

⇒ Les différentes pièces du PLU

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente notamment une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.
Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal. Il constitue le projet politique que le conseil municipal devra porter dans le cadre de la concertation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*. »
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 » (article L.151-6 du code de l'urbanisme).
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 » (article L.151-7 du CU).

Le PLU comporte **un règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 » (article L.151-8 du code de l'urbanisme).
Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des différentes zones. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (plans de zonage). Le ou les documents graphiques délimitent les zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières).

- **Les zones urbaines** sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser comprennent :
  - Les zones à urbaniser « ouvertes » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
  - Les zones à urbaniser « fermées » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

  Peuvent être autorisées en zones A et N :
  - 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour la zone N), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
  - 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La partie écrite du règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2. Le règlement peut fixer, en fonction des circonstances locales, un ensemble de règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions. Ces règles sont organisées en trois parties :

- 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
  - Règles permettant la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Volumétrie et implantation des constructions,
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - Stationnement,
- 3 – Équipements et réseaux :
  - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - Desserte par les réseaux.

L'évaluation environnementale (si le territoire comprend un site Natura 2000) est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLU. Elle présentera, en relation avec les incidences notables prévisibles sur l'environnement du projet de PLU (Article R.414-23 du Code de l'Environnement), l'ensemble des éléments suivants :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquels des choix alternatifs ont été écartés,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise œuvre du schéma sur l'environnement,
- un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

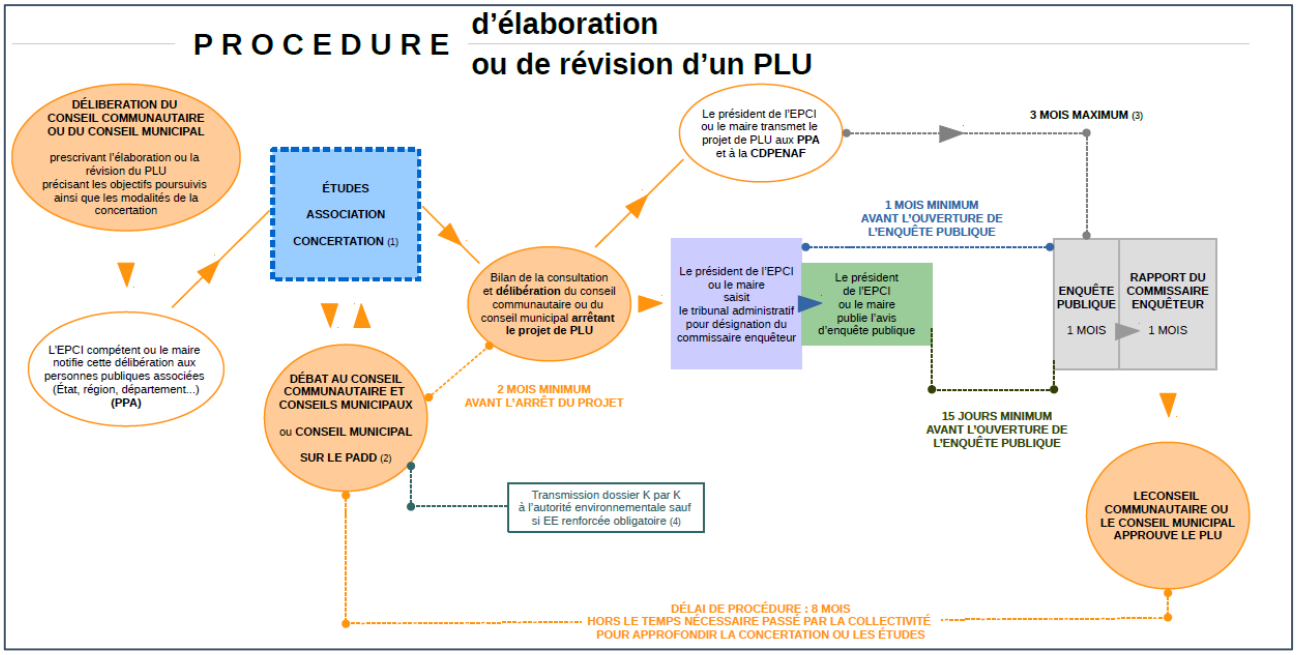
Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme) comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU.

NB : si nécessaire, le PLU peut comporter, s'il y a lieu, l'étude relative à la constructibilité le long des grands axes routiers (article L.111-8) et, en zone de montagne, les études prévues en matière de continuité de l'urbanisation (article L.122-7) et de protection des rives des plans d'eau (article L.122-14).

⇒ La procédure d'élaboration du PLU



1.1.3. Les dispositions en zone de montagne

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon se situe en zone de montagne au sens de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et de la Loi n° 2016-1888 portant modernisation, développement et protection des territoires de montagne.

L'ensemble des dispositions ci-dessous s'appliquent sur son territoire :

- **Règles relatives à la protection de l'agriculture** : Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

  Certaines constructions peuvent y être cependant autorisées (constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée…)

- **Règles de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne** : les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

- **Principe d'urbanisation en continuité** (article L.122-5 du code de l'urbanisme) : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics *incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Lorsque la commune est dotée d'un document d'urbanisme, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme ou la Carte Communale comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

- **Règles relatives au développement touristique :** Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doit prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles. La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.
- **Protection des rives des plans d'eau** : Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

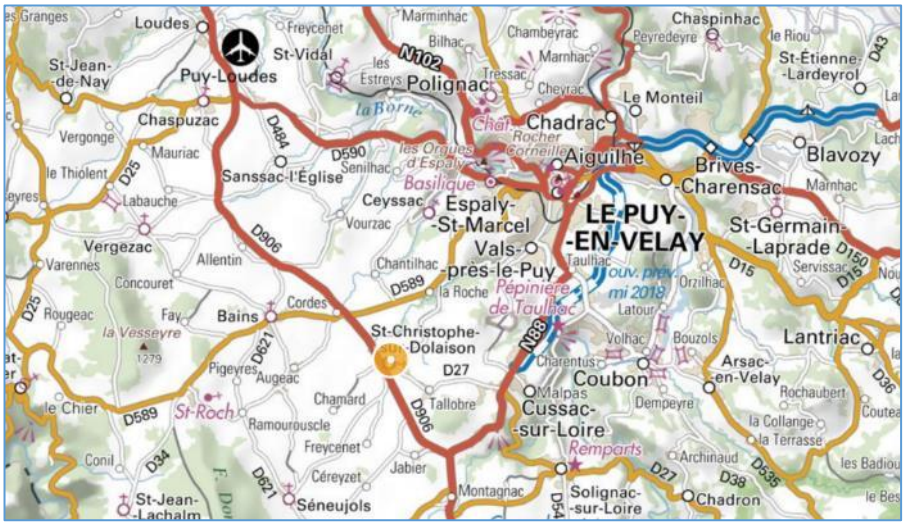
- Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'État, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
- Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

1.2. Contexte géographique

1.2.1. Situation géographique

Située à proximité de l'agglomération du Puy en Velay, **Saint Christophe-sur-Dolaizon est une commune résidentielle de 952 habitants pour 2734 hectares** (27,34 km²). Elle s'étend sur le vaste plateau basaltique du Devès, surmonté de cônes de scories volcaniques, qui varie de 1070 m à 800 m en fond de vallée du Dolaizon et qui est entaillé par deux ruisseaux, le Dolaizon et la Roche.

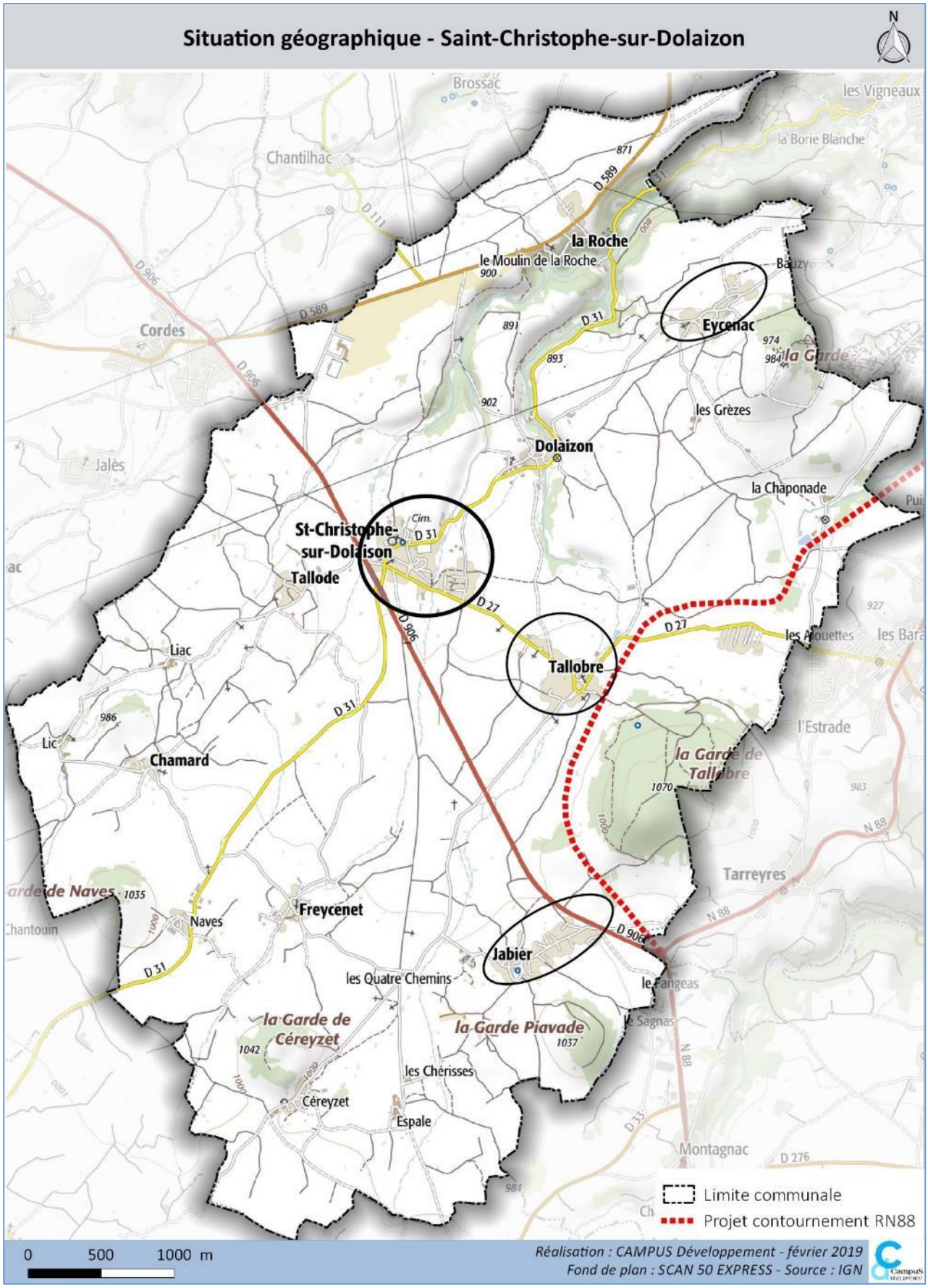
La commune est membre de plusieurs structures supra-communales : la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV) et le Pays du Velay qui porte le SCoT.



Source : geoportail.gouv.fr

Plus globalement, la commune de Saint Christophe-sur-Dolaizon se distingue par les dynamiques suivantes :

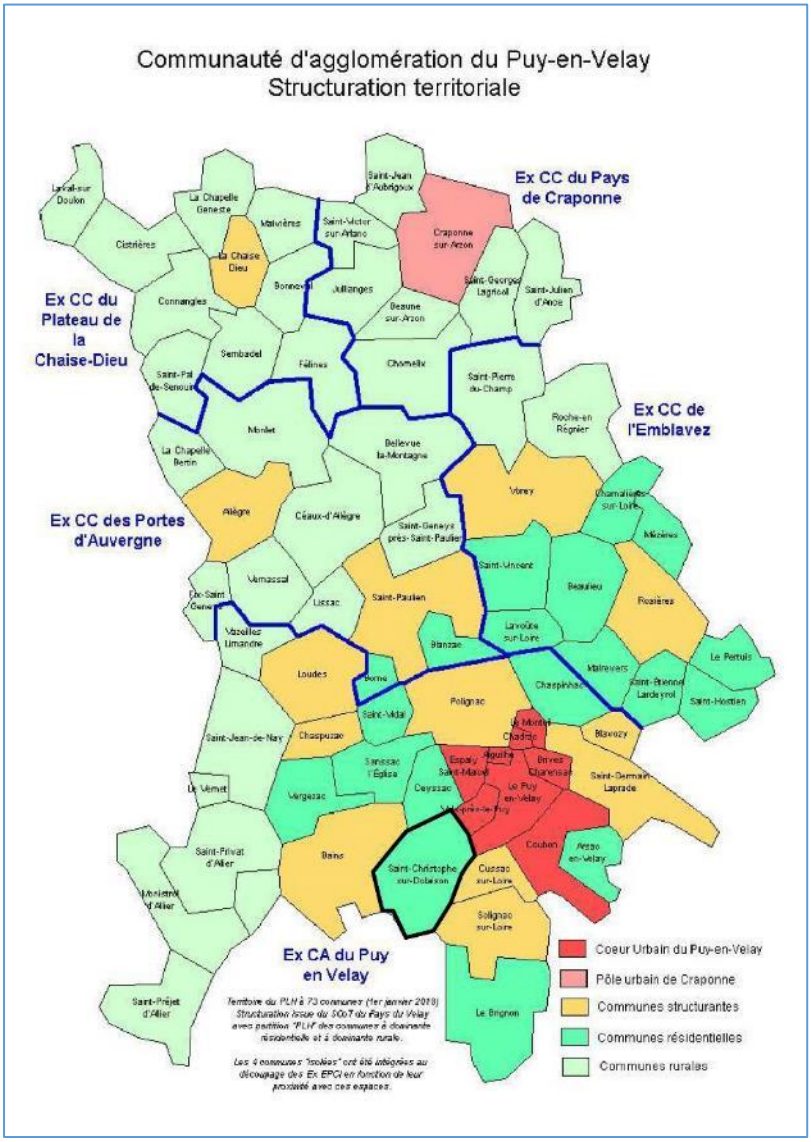
- **Une desserte routière de qualité à proximité du pôle urbain du Puy-en-Velay qui concentre l'essentiel des activités et des emplois**. Elle est notamment desservie par la RN 88 qui borde le sud du territoire (projet de déviation en cours qui impacte la commune au niveau de Tallobre) et plusieurs routes départementales qui contribuent au maillage du territoire : la D 906, la D 589, D 31 et D 27.
- **Une structuration urbaine autour du bourg et de nombreux villages dont les principaux sont Jabier, Tallobre et Eycenac** ;
- **Une attractivité résidentielle, en lien avec les effets de la périurbanisation de l'agglomération du Puy en Velay, marquée par une croissance démographique modérée depuis 1999 (+45 habitants)** ;
- **Un tissu économique attractif** avec notamment **des commerces et services de proximité** (auberges, bar/tabac, mairie, terrain de football, bibliothèque…) **mais aussi des espaces d'accueil d'activités** (zone d'activités intercommunale la Clef des Champs, réserve foncière de la zone d'activités structurante du Fangeas…)
- **Une vocation agricole marquée par la polyculture** (zone AOC de la lentille verte du Puy) **et l'élevage**.
- **Un patrimoine naturel et bâti de qualité avec plus particulièrement :**
  - Les Gorges du Dolaizon, site naturel classé ;
  - Un patrimoine historique local avec l'église romane communale du XIème siècle et un château privé datant XVIème siècle.
  - La Via Podiensis qui traverse la commune pour rejoindre le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.


Situation géographique - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
D 589
D 31
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Eycenac
la Garde
Cordes
D 906
les Grèzes
Dolaizon
Jalès
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Cim.
Tallode
D 27
Tallobre
les Alouettes
Liac
Lic
Chamard
la Garde de Tallobre
l'Estrade
Tarreyres
N 88
la Garde de Naves
Naves
Freycenet
Chantouin
Jabier
les Quatre Chemins
le Fangeas
Sagnas
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
Montagnac
D 276
Limite communale
Projet contournement RN88
0 500 1000 m
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019
Fond de plan : SCAN 50 EXPRESS - Source : IGN

1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV)

La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV) regroupe aujourd'hui 73 communes pour 82 412 habitants, fruit de la fusion de 4 communautés de communes, d'une communauté d'agglomération et de quatre autres communes (cf. carte page suivante). Ce vaste territoire est constitué d'espaces différenciés, identifiés en partie dans le cadre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Velay :

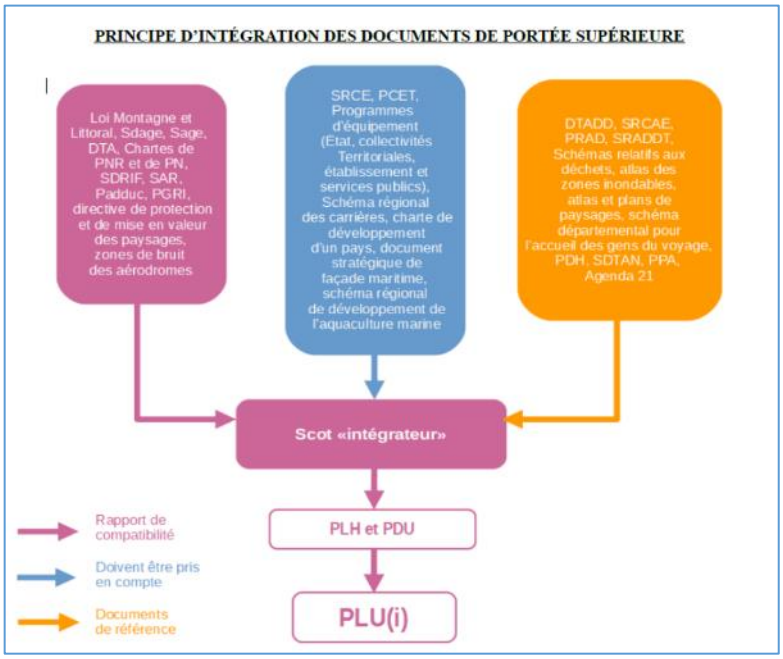
- Le cœur urbain du Puy-en-Velay associe 8 communes (Le Puy-en-Velay, Aiguilhe, Brives-Charensac, Chadrac, Coubon, Espaly-Saint-Marcel, Le Monteil, Vals-près-Le-Puy),
- Le pôle urbain de Craponne-sur-Arzon,
- 12 communes structurantes (Allègre, La Chaise-Dieu, Loudes/Chaspuzac, Saint-Paulien, Vorey, Rosières, Blavozy, Saint-Germain-Laprade, Cussac-sur-Loire, Solignac-sur-Loire, Bains, Polignac),
- **Des communes résidentielles** et rurales que l'on peut distinguer en fonction de leur localisation géographique et de leurs caractéristiques dominantes :
  - **<u>Résidentielles et situées dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay comme Saint-Christophe-sur-Dolaizon</u>**, voire d'Yssingeaux,
  - Rurales et situées plutôt en altitude.



La CAPEV porte un grand nombre de politiques publiques qui concourent au développement du territoire de l'agglomération ; parmi ces politiques qui impactent plus particulièrement la commune de Saint-Christophe-Sur-Dolaizon, on peut citer le SCoT, le PLH (Programme Local de l'Habitat), le PDU (Plan de Déplacements Urbains et Communautaires), le développement des zones d'activités…

1.3. Le PLU et les documents supra-communaux

Depuis la loi ENE de 2010, **lorsqu'il existe un SCoT approuvé comme cela est le cas avec le SCoT du Pays du Velay**, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH). **Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE, charte PNR, SRADDET et PGRI** ; il est donc directement compatible avec ces documents de portée supérieure.



Source : Porter A Connaissance des services de l'Etat

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon doit donc être compatible avec les trois schémas/plans suivants portés par la CAPEV** :

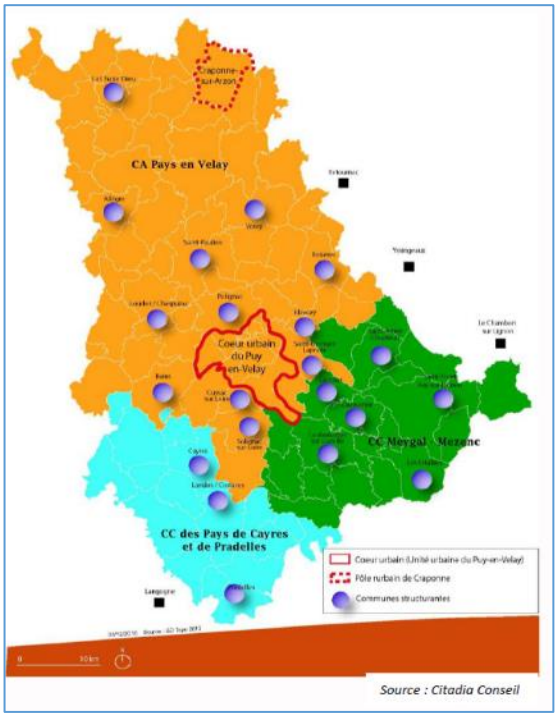
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay**, approuvé le 3 septembre 2018 ;
- **Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU)**, approuvé le 15 juin 2006 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat**, approuvé le 27 juin 2019.

1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est couverte par le SCoT du Pays du Velay qui a été approuvé le 3 septembre 2018. Le Pays du Velay comprend, outre la CAPEV, 2 autres EPCI qui sont :

- La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles,
- La Communauté de Communes Mezenc-Loire-Meygal.

Cet ensemble représente au total 112 communes, pour 98 000 habitants, avec la CAPEV qui pèse pour 83% de la population totale.



Source : Citadia Conseil

⇒ Les orientations stratégiques du SCoT

Pour rappel, afin de favoriser un développement équilibré sur le Pays du Velay, la stratégie du SCoT est basée sur l'armature territoriale suivante, :

- Le cœur urbain du Puy-en-Velay, qui comprend 8 communes y compris la ville centre,
- Le pôle secondaire de Craponne-sur-Arzon,
- Les communes structurantes, dont 12 sont situées dans la CA du Puy en Velay.
- **Les autres communes dans lesquelles figure Saint-Christophe-Sur-Dolaizon.**

Sur un plan stratégique, le SCoT repose ainsi sur 4 ambitions pour le développement du territoire à l'horizon 2035 :

Ambition 1 : Un développement économique qui valorise les richesses locales, ouvert sur l'extérieur et les filières d'avenir

Document porteur d'une vision stratégique et intégratrice, le SCoT est le cadre privilégié pour accompagner et anticiper le développement économique dans une logique de cohérence et de complémentarité entre les différents EPCI composants le Pays du Velay.

Au cours de la période 99-2013, le taux de création d'emplois du Pays a devancé ceux de la région Auvergne et du département de Haute-Loire. Afin de maintenir cette dynamique et d'**assurer le développement économique de l'ensemble de son territoire, le Pays du Velay souhaite à travers son Schéma de Cohérence Territoriale :**

- maintenir et développer une économie diversifiée, en particulier sur les filières industrielles ;
- s'appuyer sur les ressources locales non délocalisables ;
- conforter l'économie présentielle et densifier l'offre de commerces et services ;
- favoriser l'innovation et la formation.

Ambition 2 : Un territoire attractif de la région Auvergne Rhône-Alpes, accessible et moderne, entre Lyon et Clermont-Ferrand

L'accessibilité d'un territoire est une condition nécessaire à son attractivité économique et résidentielle. Le territoire du Pays du-Velay est un territoire relativement enclavé, à l'écart des grands axes routiers et ferroviaires (autoroutes et TGV). En l'absence de grands projets d'infrastructures de transports sur le territoire, le Pays du Velay doit pouvoir favoriser les connexions :

- vers les grands axes d'échanges Nord/Sud (Europe du Nord et du Sud) : la Vallée du Rhône (A7 et TGV) et la Méridienne (A75) ;
- vers l'axe d'échanges Est/Ouest Lyon/St Etienne/ Toulouse ;
- vers les grandes agglomérations « voisines » que sont Clermont-Ferrand, et Lyon-Saint-Etienne ;
- vers Paris.

Ambition 3 : valoriser l'(es) identité(s) du Pays du Velay : ruralité, authenticité, savoir-faire, qualité de vie et paysages

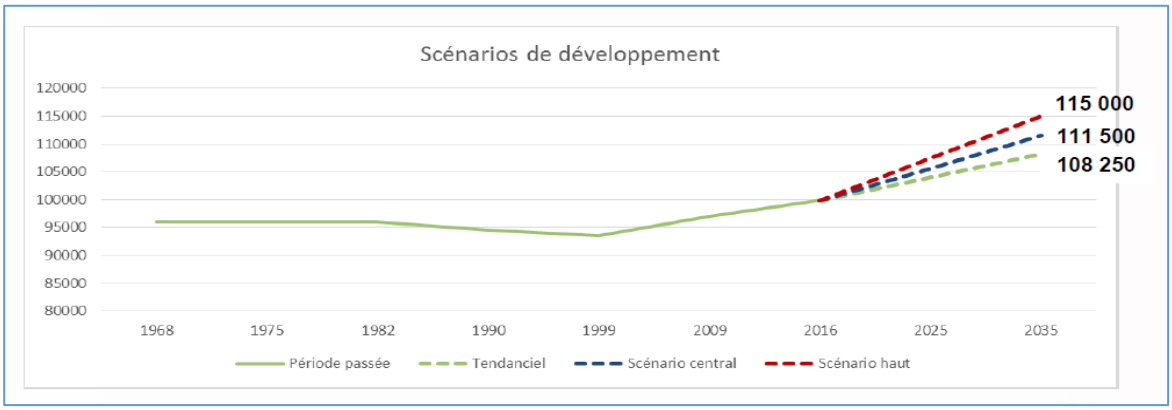
Objectif général : miser sur les valeurs reconnues du Pays du Velay pour assurer une attractivité résidentielle, touristique et économique.

Ambition 4 : Un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur urbain puissant

⇒ Le scénario de développement retenu pour la période 2016-2035

Le scénario de développement qui a été retenu pour la période 2016-2035 est le suivant :

- **Un taux de croissance démographique de 0,55% par an, soit une croissance de population de 11 600 habitants supplémentaires au cours des 20 prochaines années pour atteindre une population d'environ 111 500 habitants en 2035.**



- **Une production d'environ 9 570 logements dans les documents d'urbanisme** (dont environ 3 700 logements pour répondre au point mort et maintenir la population), pour permettre l'accueil d'environ 11 600 habitants supplémentaires sur le territoire à l'horizon 2035.

		Besoins en logements entre 2016 et 2035	
		Logements à construire entre 2016 et 2035	*Soit construction moyenne par an*
CA du Puy en Velay	Cœur urbain du Puy	~ 2 970	~ 148
	Pôle secondaire de Craponne	~ 290	~ 14
	Communes structurantes	~ 2 580	~ 129
	Autres communes	~ 1 910	~ 96
CC du Meygal-Mezenc	Communes structurantes	~ 960	~ 48
	Autres communes	~ 330	~ 17
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	Communes structurantes	~ 290	~ 14
	Autres communes	~ 240	~ 12
SCoT du Velay		~ 9 570	~ 478

		Besoin foncier total (ha)	Au sein des enveloppes bâties (ha)	En urbanisation nouvelle (ha)
CA du Puy en Velay	Cœur urbain	118ha-165ha	47ha-66ha	71ha-99ha
	Pôle secondaire	18ha-24ha	5ha-7ha	13ha-17ha
	Communes structurantes	173ha-216ha	52ha-65ha	121ha-151ha
	Autres communes	160ha-192ha	64ha-77ha	96ha-115ha
CC du Meygal-Mezenc	Communes structurantes	64ha-80ha	19ha-24ha	45ha-56ha
	Autres communes	28ha-33ha	11ha-13ha	17ha-20ha
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	Communes structurantes	19ha-24ha	6ha-7ha	13ha-17ha
	Autres communes	20ha-24ha	8ha-10ha	12ha-14ha
	SCoT Pays du Velay	**600ha-758ha**	**212ha-269ha**	**388ha-489ha**

- **Une augmentation de la densité afin de limiter la consommation d'espace**. L'objectif est de « *mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces compatibles avec la*

préservation du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire, en respectant les densités brutes moyennes suivantes et tendre vers des densités optimisées à l'horizon 2035 ».

	Densités minimales	*Densités optimisées*
Cœur urbain du Puy	18 logements/ha	25 logements/ha
Pôle secondaire de Craponne	12 logements/ha	15 logements/ha
Communes structurantes	12 logements/ha	15 logements/ha
Autres communes	10 logements/ha	12 logements/ha

⇒ Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Pays du Velay

Pièce opposable du SCoT, **le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des 4 ambitions formulées par les élus du Pays du Velay au sein du PADD**, soit sous forme de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

- Les prescriptions correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Le DOO est composé de deux types de prescriptions :
  - Les prescriptions opposables aux documents d'urbanisme ;
  - Les prescriptions à traduire dans les projets d'aménagement et à mettre en œuvre au sein du projet de territoire.
- Les recommandations correspondent à des intentions générales qui visent à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques locales et des projets d'aménagement sur le territoire. A vocation essentiellement indicative, les recommandations correspondent à des exemples de « bonnes pratiques » ou à des outils (règlementaires, opérationnels) dont la mise en œuvre est facultative.

Les principales prescriptions et recommandations valant pour la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sont mises en évidence dans le diagnostic par thématiques.

1.3.2. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU)

La CAPEV dispose **d'un Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC), approuvé le 15 juin 2006, qui porte sur l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération**.

Ce PDUC se structure autour de trois axes stratégiques (cf ci-contre) qui visent à réduire les déplacements motorisés et développer les modes alternatifs à l'automobile sans restreindre l'activité économique et sociale.

Les impacts du PDUC sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon semblent limités jusqu'à présent. Néanmoins, ces orientations doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLU, notamment le volet « *cohérence urbanisme/déplacements* ».

Modifier la structure des déplacements

- Diminuer la longueur des déplacements, principalement en agissant sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire.
- Diminuer le nombre de déplacements, notamment en réduisant les besoins d'accompagnement.

Développer l'usage des modes alternatifs à l'automobile

- Développer, quantitativement et qualitativement, l'offre en transports collectifs.
- Favoriser la pratique de la marche et du vélo par des aménagements adaptés.
- Pour les déplacements qui peuvent difficilement s'effectuer autrement qu'en automobile, améliorer le taux de remplissage des véhicules en développant le covoiturage.

« Dé-faciliter » l'usage de l'automobile

L'expérience des villes ayant une politique avancée en matière de déplacements montre qu'améliorer les conditions d'usage des modes alternatifs ne permet de grignoter que quelques % sur la part de l'automobile, sauf si, dans le même temps, on rend l'usage de celle-ci un peu moins facile, notamment pour les courts déplacements.

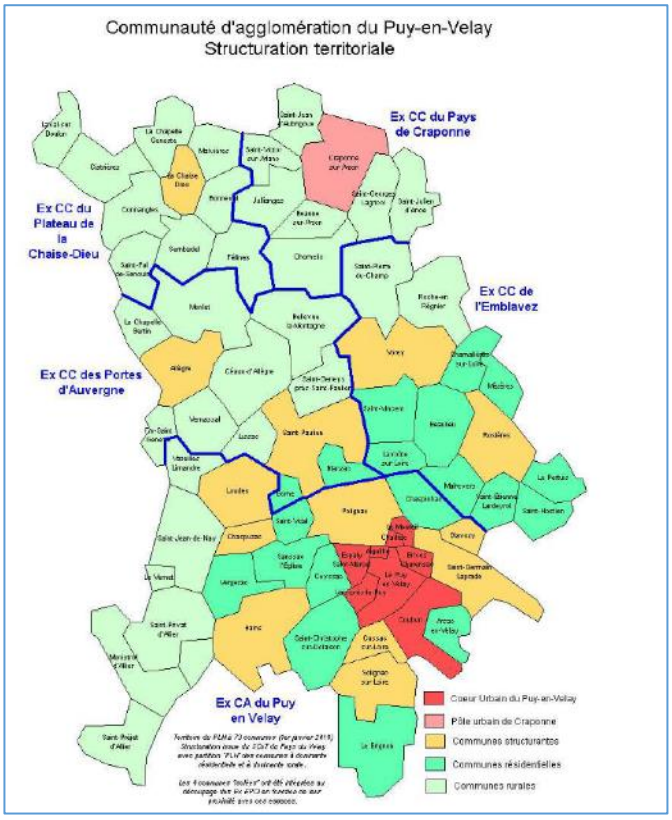
Cela passe notamment par des actions sur :

- Le stationnement, qui constitue un des principaux leviers des politiques de déplacements.
- Les vitesses (ce qui contribue dans le même temps à améliorer la sécurité routière et à réduire les impacts sur l'environnement).
- Les plans de circulation.
- La capacité des voies.

1.3.3. Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV 2019-2025

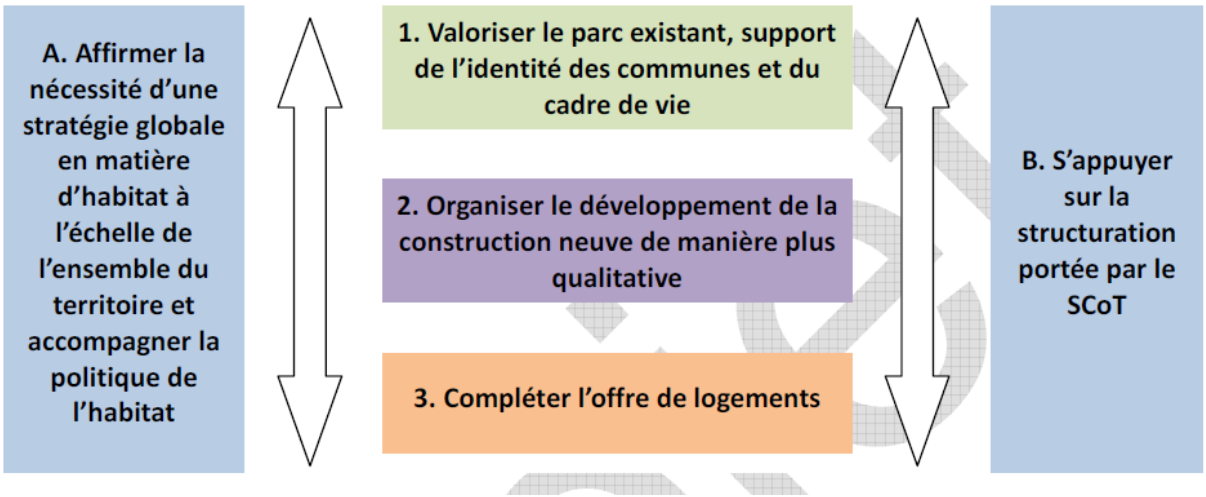
Pour rappel, **la CAPEV a été doté d'un premier PLH (2012-2017) approuvé le 13 décembre 2012.**

Depuis le 27 juin 2019, un nouveau PLH 2019-2025 a été approuvé.
Sur un plan territorial, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est classée comme une commune résidentielle** dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.



⇒ **Projet stratégique et scénario de développement retenu**

Le nouveau projet stratégique du PLH se structure autour de **deux orientations stratégiques transversales** qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et **trois orientations à portée opérationnelle**.



A l'instar du SCoT, le scénario retenu intègre la nécessité de renforcer les secteurs urbains et les polarités. Ainsi, le cœur urbain du Puy-en-Velay, le pôle urbain de Craponne et les communes structurantes doivent affirmer leur rayonnement pour permettre l'installation des ménages à proximité de leur lieu d'emploi **et entrainer dans leur sillage les communes qui sont sous leur « dépendance » en matière économique, d'équipements et de services.**

Au travers du scénario d'objectif retenu, les évolutions envisagées entre 2014 et 2030 à l'échelle de la CAPEV portent sur 3 paramètres essentiels qui conditionnent les besoins en logements :

- **Nombre d'habitants** : croissance de l'ordre de 0,55% par an entre 2015 et 2029 inclus, conformément aux objectifs du SCoT revus légèrement à la baisse (près de 450 habitants supplémentaires par an sur une période de 15 ans).

Population Municipale	Nombre d'habitants			Evolution : nombre par an			Evolution : % par an		
	2010	2015	Objectif 2030	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus
Le Puy-en-Velay	18 521	18 909	19 800 à 20 000	-179	78	63 à 69	-0,77%	0,42%	0,31% à 0,38%
Cœur urbain hors Le Puy	19 220	18 885	19 100 à 19 300	10	-67	22 à 24	0,05%	-0,35%	0,11% à 0,13%
Coeur urbain	37 741	37 794	39 000 à 39 300	-169	11	85 à 94	-0,37%	0,03%	0,21% à 0,24%
Pôle urbain de Craponne	2 164	2 065	2 150 à 2 250	-44	-20	8 à 10	-1,87%	-0,93%	0,38% à 0,47%
Communes structurantes	20 508	20 999	23 400 à 23 600	214	98	158 à 175	1,06%	0,47%	0,68% à 0,83%
Communes résidentielles	12 391	13 234	15 600 à 15 800	153	169	156 à 173	1,16%	1,33%	1,03% à 1,26%
Communes rurales	8 451	8 320	8 500 à 8 600	35	-26	15 à 16	0,43%	-0,31%	0,16% à 0,20%
CAPEV	**81 255**	**82 412**	**89 000 à 89 300**	**188**	**231**	**422 à 467**	0,23%	0,28%	**0,47% à 0,57%**

- **Taille moyenne des ménages** : -0,38% par an en moyenne (-0,48% par an entre 2009 et 2014) pour tenir compte du renforcement de l'attractivité du territoire. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population mais suppose également une réelle capacité à maintenir et attirer les ménages avec enfants.

- **Récupération de logements vacants** : de l'ordre de 16 logements en moins par an en moyenne. Cet objectif peut apparaître relativement modeste mais il tranche nettement avec la tendance récente (+224/an entre 2009 et 2014). Le taux de logements vacants passerait ainsi de 12,2% en 2014 à 10,7% en 2030. Cet objectif prend acte d'une volonté forte de revalorisation et de réinvestissement du parc existant.

Vacance de logements	Nombre			Taux			Vacance 2014-2030
	2009	2014	Objectif 2030	2009	2014	Objectif 2030	
Le Puy-en-Velay	1616	1630	1580	13,8%	13,6%	12,1%	-0,19%
Cœur urbain hors Le Puy	793	1035	980	8,1%	10,2%	9,2%	-0,34%
Coeur urbain	2409	2665	2560	11,2%	12,0%	10,8%	-0,25%
Pôle urbain de Craponne	168	206	190	12,1%	14,5%	12,5%	-0,50%
Communes structurantes	1011	1361	1310	9,6%	12,1%	10,2%	-0,24%
Communes résidentielles	590	818	780	8,8%	11,3%	9,5%	-0,30%
Communes rurales	713	960	920	9,8%	12,9%	12,1%	-0,27%
CAPEV	**4891**	**6010**	**5760**	**10,3%**	**12,2%**	**10,7%**	**-0,27%**

Au total, la réalisation de ce scénario nécessite un rythme de production de nouveaux logements compris entre 370 et 409 logements en moyenne par an entre 2017 et 2029 inclus (en intégrant la construction de la période 2014-2016 inclus pour prendre en compte « les coups partis » et le retard accumulé par rapport à l'objectif démographique qui porte sur la période 2014-2029 inclus).

	Construction de logements en rythme moyen annuel (y compris démolition NPNRU)				Construction de logements sur les 6 ans du PLH	
	2009 – 2013 inclus (5 ans)	2014 – 2016 inclus (3 ans)	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde
Le Puy-en-Velay	84	51	**81 à 99**	9 à 10	**486 à 594**	54 à 60
Cœur urbain hors Le Puy	75	69	**66 à 80**	3 à 4	**393 à 481**	18 à 24
Cœur urbain	159	120	**147 à 179**	12 à 13	**879 à 1075**	72 à 78
Pôle urbain de Craponne	5	4	**11 à 14**	2 à 3	**68 à 84**	12 à 18
Communes structurantes	116	93	**113 à 138**	24 à 26	**679 à 830**	144 à 156
Communes résidentielles	96	50	**65 à 80**	10 à 11	**392 à 482**	60 à 66
Communes rurales	35	17	**19 à 26**	6 à 7	**113 à 154**	36 à 42
CAPEV	**411**	**285**	**355 à 438**	**54 à 60**	**2131 à 2625**	**324 à 360**

En matière **d'offre de logements sociaux**, il est prévu de :

- Maintenir le taux au Puy-en-Velay et pratiquement à Craponne,
- Amplifier dans le reste du Cœur urbain et les communes structurantes,
- **Augmenter légèrement dans les communes résidentielles**,
- Réduire dans les communes rurales, les bailleurs sociaux ayant la volonté de vendre leur patrimoine disséminé.

Objectifs de production de logements locatifs sociaux HLM

Parc Locatif social HLM	Nombre			Taux			Objectif Nombre 2030	Objectif variation du nombre pour les 6 ans du PLH
	2009	2014	2016	2009	2014	Objectif Taux 2030		
Le Puy-en-Velay	1 693	1 824	1 828	17,3%	18,4%	18,4%	2 041	91
Cœur urbain hors Le Puy	920	949	1 017	10,7%	10,8%	15,0%	1 409	168
Coeur urbain	2 613	2 773	2 845	14,2%	14,8%	16,8%	3 451	260
Pôle urbain de Craponne	115	113	116	11,8%	11,3%	11,1%	125	4
Communes structurantes	324	329	370	4,0%	3,8%	7,0%	725	152
Communes résidentielles	83	112	115	1,7%	2,1%	2,4%	154	17
Communes rurales	35	34	32	0,9%	0,9%	0,5%	21	-5
CAPEV	**3 170**	**3 363**	**3 478**	**8,8%**	**9,0%**	**10,5%**	**4 476**	**428**

⇒ Le plan d'actions

Le programme d'actions est décliné en 10 actions :

Valoriser le parc existant

Action n°1 : Mettre en place un nouveau programme de l'habitat privé

Action n°2 : Accompagner la reconquête des centres-bourgs

Action n°3 : Encourager l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap

Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

Action n°4 : Soutenir les opérations de construction neuve de qualité

Action n°5 : Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat

Compléter l'offre de logements et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant

Action n°6 : Compléter ponctuellement les capacités d'accueil des publics précarisés et des jeunes en début de parcours professionnel

Action n°7 : Favoriser l'amélioration et la création de logements sociaux (communaux et HLM) en location et en accession

Action n°8 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Accompagner la politique de l'habitat

Action n°9 : Conduire la politique de l'habitat

Action n°10 : Renforcer l'information et la communication

Projet

1.4. Synthèse du contexte réglementaire, institutionnel et géographique

	CONSTATS
CONTEXTE REGLEMENTAIRE et INSTITUTIONNEL	– **Une commune qui est membre de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay (CAPEV - 73 communes pour 82 412 habs)** ▪ Une commune classée comme « *autres communes - commune résidentielle* » dans l'aire d'attraction du Puy -en-Velay, selon l'armature territoriale du SCoT/PLH – **Un PLU qui doit donc être compatible avec les trois schémas/plans suivants portés par la CAPEV :** ▪ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay, approuvé le 3 septembre 2018 ; ▪ Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU), approuvé le 15 juin 2006 ; ▪ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025, approuvé le 27 juin 2019. – **Une commune qui est soumise aux dispositions de la Loi Montagne**
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	– **Saint Christophe-sur-Dolaizon, une commune résidentielle de 952 habitants pour 2734 hectares qui s'étend sur le vaste plateau basaltique du Devès** – **Une commune qui se distingue par les caractéristiques suivantes :** ▪ **Une desserte routière de qualité** à proximité du pôle urbain du Puy-en-Velay qui concentre l'essentiel des activités et des emplois. Elle est notamment desservie par la RN 88 qui borde le sud du territoire et plusieurs routes départementales qui contribuent au maillage du territoire : la D 906, la D 589, D 31 et D 27. ▪ **Une structuration urbaine autour du bourg** et de nombreux villages dont les principaux sont Jabier, Tallobre et Eycenac ; ▪ **Une attractivité résidentielle** marquée par une croissance démographique modérée depuis 1999 (+45 habitants) ; ▪ **Un tissu économique attractif** avec notamment quelques commerces et services de proximité, mais aussi des espaces d'accueil d'activités ▪ **Une vocation agricole** marquée par la polyculture et l'élevage. ▪ **Un patrimoine naturel et bâti de qualité**

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

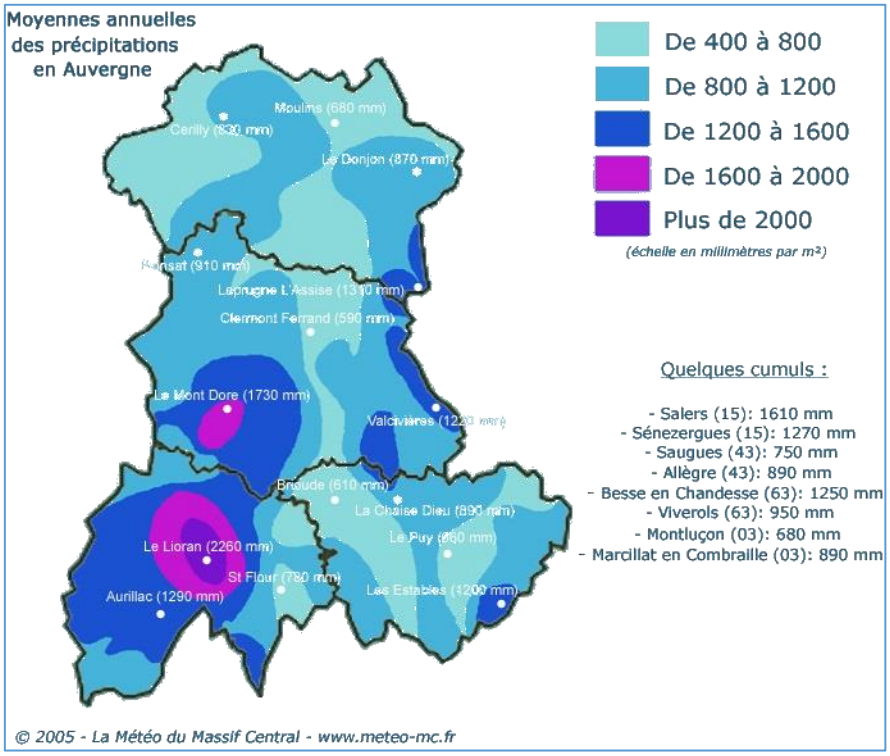
2.1. Le milieu physique

2.1.1. Climatologie

Les disparités climatiques en Haute-Loire, bien que moins importantes que dans d'autres départements du Massif Central, sont relativement importantes du fait du caractère volcanique, de la présence des gardes (collines coniques typiques) et de la situation au carrefour des influences océanique, continentale, montagnarde et méditerranéenne. Les précipitations océaniques se déchargent largement sur les reliefs périphériques (cf. carte ci-dessous : Monts du Cantal et Monts Dore) tandis que les « pluies cévenoles » provoquent de forts orages sur le Haut Vivarais.

Le SCOT du Pays du Velay fait état d'une forte pluviométrie et des contrastes élevés sur le territoire. Ainsi, au sein du département, **la pluviométrie, qui reste assez élevée, est relativement moins importante sur les plateaux**, et notamment celui du Devès où s'étend la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

Avec une altitude qui varie entre 763 et 1069 mètres, et une moyenne autour des 900m, les températures (enregistrées à la station du Puy) sont relativement froides par rapport à la moyenne annuelle en France métropolitaine.

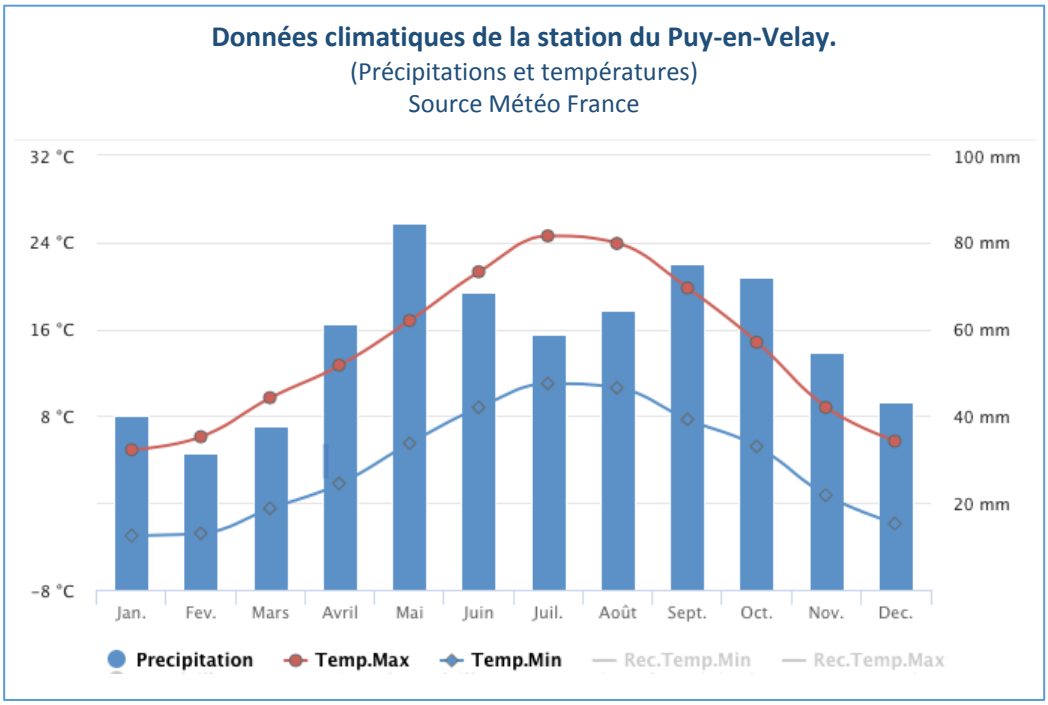


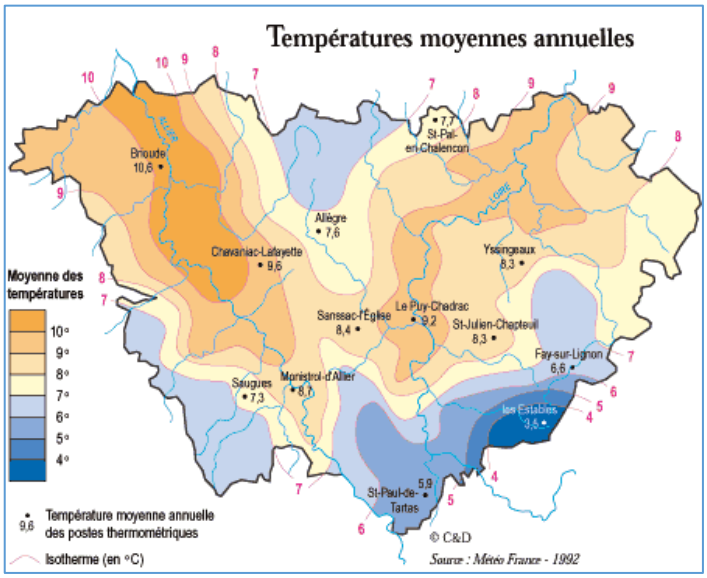
L'évolution du climat constatée par Météo France sur la période 1980-2010 en Auvergne fait état de l'accentuation du réchauffement depuis les années 1980 (par rapport à la tendance de +0,3°C par décennie sur la période 1959-2009) pour un cumul des précipitations qui présente peu d'évolution. Cette dernière est effectivement caractérisée par une forte variabilité d'une année sur l'autre. Faute d'un accroissement du cumul de pluie, l'augmentation de la température favorise l'augmentation de phénomènes comme la sécheresse et le déficit en eau dans le sol, essentiellement par effet d'évaporation.

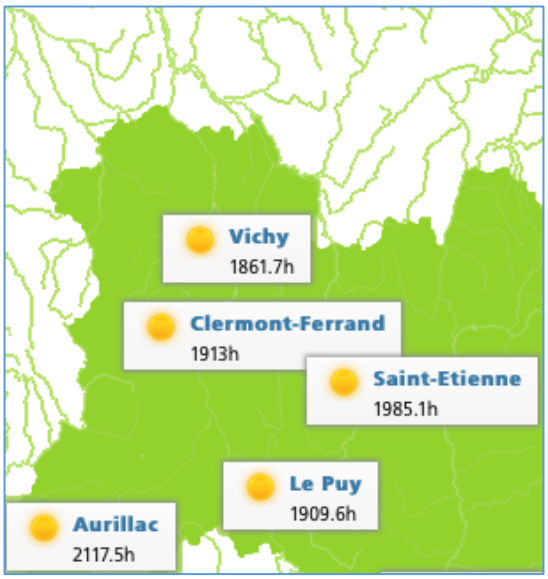
Saint-Christophe-sur-Dolaizon est caractérisé par un climat semi-continental montagnard, un peu protégé (« climat d'abri ») des influences océanique et méditerranéenne par les reliefs alentours.

Le diagramme ci-contre montre les données climatiques enregistrées à la station du Puy-en-Velay (située à 833m d'altitude) sur la période 1981 à 2010.

On peut considérer que **le climat de Saint-Christophe est relativement proche** de ces données, bien que les **précipitations** soient **moins importantes** et les températures en été moins chaudes du fait de l'altitude et de la situation de plateau de la commune. Les influences continentales et montagnardes se traduisent par une amplitude thermique importante tout au long de l'année.







La durée d'ensoleillement annuel moyen est de 1909,6h (sur la période 1981 à 2010) et 68,45 jours de bon ensoleillement par an sur la commune du Puy-en-Velay. En lien avec l'ensoleillement, **il convient de noter qu'un projet de parc photovoltaïque au sol sur 19 ha est envisagé à proximité de la zone de loisirs « *la Clé des Champs* »** (permis de construire en cours de validité, accordé par arrêté préfectoral en date du 22/10/2014, transféré à la société BORALEX par arrêté en date du 08/06/2015).

Il est également important de prendre en compte le vent pour les données climatiques. Ils sont majoritairement Nord/Sud sur le territoire. En effet la Burle, vents du nord qui soufflent dans le sud Massif Central, sont des vents forts et froids qui soufflent en hiver, et notamment sur les plateaux, responsables de températures ressenties plus froides et de la formation de congères en cas de neige.
En parallèle avec le vent, l'orientation et l'exposition sont également à prendre en compte, avec des versants nord qui sont plus exposés au froid que les versants sud, au niveau des Gardes et des vallées.

2.1.2. Topographie et géologie

Saint-Christophe est située sur l'ensemble paysager du plateau du Devès dont les hauteurs moyennes sont comprises entre 950 et 1000 mètres et peuvent attendre 1100 mètres sur les Gardes (buttes volcaniques coniques aux pentes douces). C'est un plateau volcanique offrant des vues panoramiques et dégagées marqué par des reliefs volcaniques, les Gardes. **Le plateau est entaillé par les vallées du Dolaizon et de la Gazelle, qui s'encaissent vers la vallée de la Loire en direction du Puy**.

Le territoire communal est marqué par cette présence des Gardes, avec des dénivelés doux offrant un paysage de plateau caractéristique. Le point bas de la commune, à 763 mètres, est situé dans la vallée du Dolaizon, à l'extrême Nord de la commune, vers le hameau de La Roche. Le point culminant atteint 1069 mètres, à l'Est de la commune en limite avec Cussac-sur-Loire, au niveau de la Garde de Tallobre.

Six Gardes encerclent la commune formant un arc au Sud et se prolongent jusqu'à la limite communale Nord, où le plateau s'effondre dans la vallée du Dolaizon.

On peut décrire la topographie de la commune par ses entités distinctes que forment :

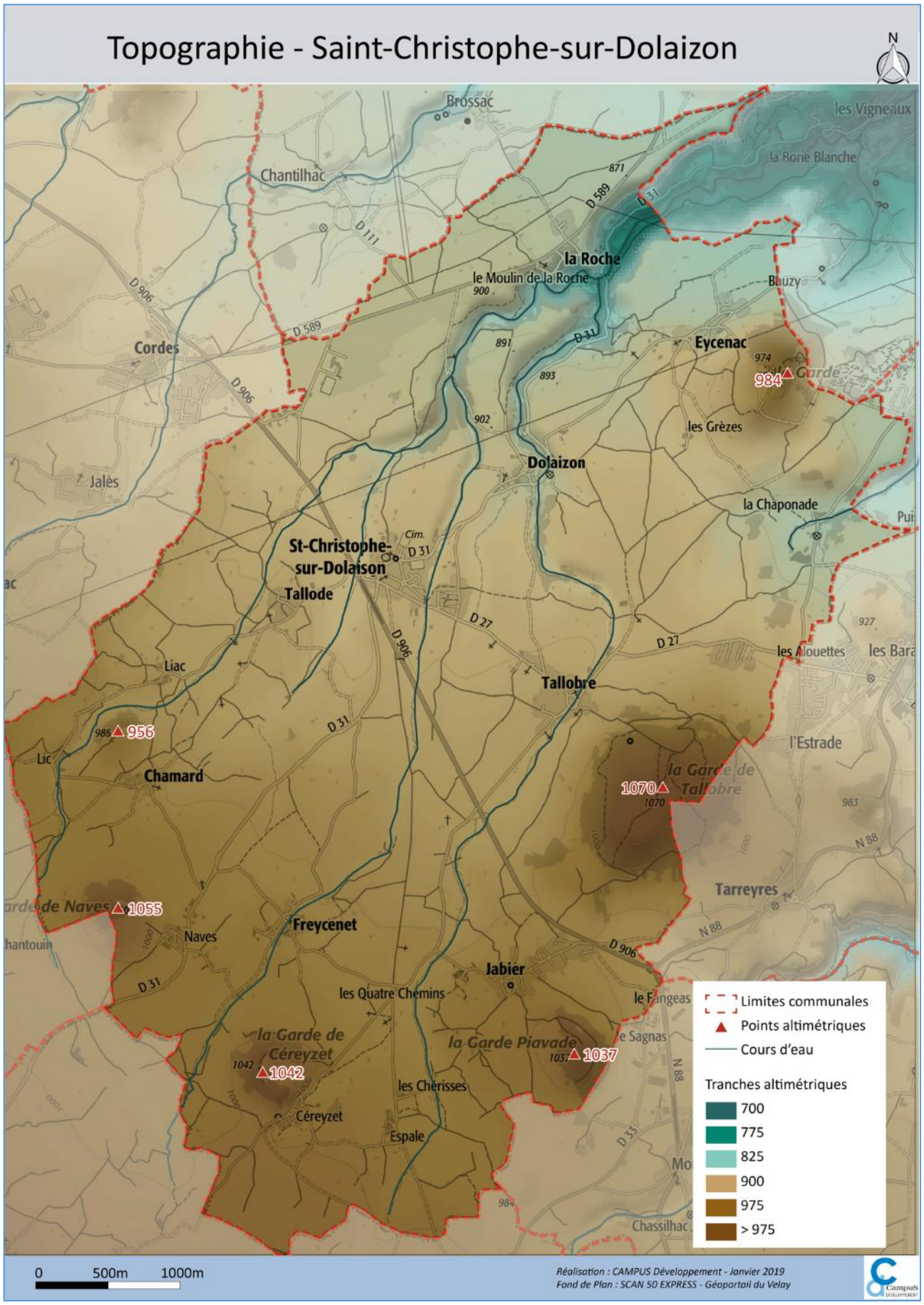
- **Le plateau, surface majoritaire où s'implantent de manière disséminée la plupart des villages**, avec une altitude moyenne de 900m.
- **Les Gardes**, au nombre de six sur la commune, elles culminent autour des 1000m.
- **La vallée du Dolaizon**, où se loge le hameau Dolaizon sur les pentes douces.
- **La petite vallée du ruisseau La Roche**, affluent du Dolaizon qui rejoint ce dernier au Nord de la commune.

Du point de vue géologique, la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est marqué par son sous-sol basaltique caractéristique du plateau du Devès et des vallées. Le Devès est un plateau basaltique (roche volcanique) s'étendant sur plus de 70 kilomètres de long, reposant sur le socle (granite) ou sur des formations sédimentaires de l'Oligocène. Il est constitué d'une alternance de coulées basaltiques dans lesquelles s'insèrent des formations argileuses et des dépôts sédimentaires témoins d'accalmies de l'activité volcanique. Les coulées se dirigent globalement vers le cours actuel de la Loire.

Le plateau du Devès est le plus grand spécimen basaltique d'Europe et constitue le substratum géologique régional. Les volcans et fissures éruptives ont formé ce plateau sur l'ancien socle granitique. Les Gardes, cônes stromboliens édifiés par l'accumulation des scories, se présentent essentiellement sous forme d'un matériau poreux, la pouzzolane, rouge ou noire selon les oxydes de fer présent.

Le substratum géologique régional, constitué par du basalte alcalin, est recouvert le long et à proximité des cours d'eau, par des alluvions actuelles ou sub-actuelles (sables, graviers et tourbières). Le basalte affleure en de nombreux secteurs du territoire communal. On note l'existence, au Nord-Est du territoire communal, de formations sédimentaires Eocènes. Les pyroclastites sont très localisées et constituent les cônes d'anciens volcans stromboliens.

De nombreuses sources et circulations d'eau souterraines ont été observées sur l'ensemble du territoire communal. Les terrains basaltiques qui couvrent la presque totalité du territoire communal sont recouverts de dépôts d'altération « *in situ* » ou de colluvions, à l'origine de sources de faible débit, dites sources basaltiques superficielles. On notera également l'existence de sources sous-basaltiques : les eaux météoriques s'infiltrent et circulent dans les fractures, diaclases et fissures des basaltes jusqu'au substratum cristallin imperméable (granite) où elles rassemblent et sont à l'origine des sources sous-basaltiques. La grande majorité des sources et circulations d'eau observées sur la commune appartient à la catégorie des ressources superficielles.


Topographie - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
D 589
D 31
D 111
la Roche
le Moulin de la Roche
Bouzy
D 906
Cordes
Eycenac
984
Garde
les Grèzes
Dolaizon
Jalès
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Cim.
Tallode
D 27
les Alouettes
Liac
Tallobre
956
Lic
Chamard
la Garde de Tallobre
1070
l'Estrade
N 88
Tarreyres
de Naves
1055
Naves
Freycenet
Jabier
les Quatre Chemins
le Fangeas
la Garde de Céreyzet
1042
la Garde Piavade
1037
les Cherisses
Céreyzet
Espale
Chassilhac
Limites communales
Points altimétriques
Cours d'eau
Tranches altimétriques
700
775
825
900
975
> 975
0
500m
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : SCAN 50 EXPRESS - Géoportail du Velay

2.1.3. Hydrographie

Saint-Christophe-sur-Dolaizon fait partie du sous bassin versant de la rivière La Borne, affluent de la Loire, tête du grand bassin versant de la Loire, qui prend sa source à Sembadel, commune de Haute-Loire, dans le Parc Naturel Régional du Livradois Forez.

Le territoire communal est plus exactement situé en tête de bassin versant de la Loire et est traversé par le Dolaizon et ses affluents se jetant dans La Borne.

⇒ Les cours d'eau

Le réseau hydrographique de Saint-Christophe s'articule donc autour du Dolaizon et de ses affluents, La Roche et Le Riou. Ils prennent leur source au Sud du territoire au pied du massif du Devès à une altitude comprise entre 950 et 990m dont le socle géologique est composé de formations volcaniques basaltiques. Plusieurs petits cours d'eau non pérennes transitent également sur le territoire communal au Nord.

Le ruisseau du Dolaizon prend sa source à l'extrémité Sud de la commune au sein du plateau du Devès. Il s'encaisse dans une vallée formant ainsi une gorge étroite et profonde. Il coule alors dans un vallon assez marqué et a un parcours Nord-Ouest – Sud-Est jusqu'au hameau de Tallobre et s'oriente ensuite vers le Nord où il conflue avec le Ruisseau de la Roche au Nord du territoire communal. En aval de la Roche, le vallon se creuse et arbore une importante ripisylve avant de quitter le territoire communal pour rejoindre la rivière de la Borne en aval du Puy-en-Velay, à Chadrac, après en avoir parcouru 13 km. C'est après cette confluence, 2 km plus loin, que la Borne se jette dans la Loire. Le bassin versant du Dolaizon recouvre ainsi un territoire réparti sur le plateau du Devès, les gorges du Dolaizon et l'agglomération du Puy-en-Velay.

Le ruisseau La Roche, affluent du Dolaizon, dont la confluence se fait au niveau du hameau La Roche au Nord de la commune, prend lui aussi source sur le plateau du Devès au sein de la commune de Bains, sur les versants de la Garde de Naves. **Il est lui-même alimenté par le ruisseau de Freycenet**.

Le ruisseau du Riou, qui prend sa source sur la commune en limite communale Est avec Cussac-sur-Loire, est un autre affluent du Dolaizon, qu'il rejoint sur la commune du Puy. Peu présent sur la commune, il est alimenté par les étangs au niveau de la Chaponade.

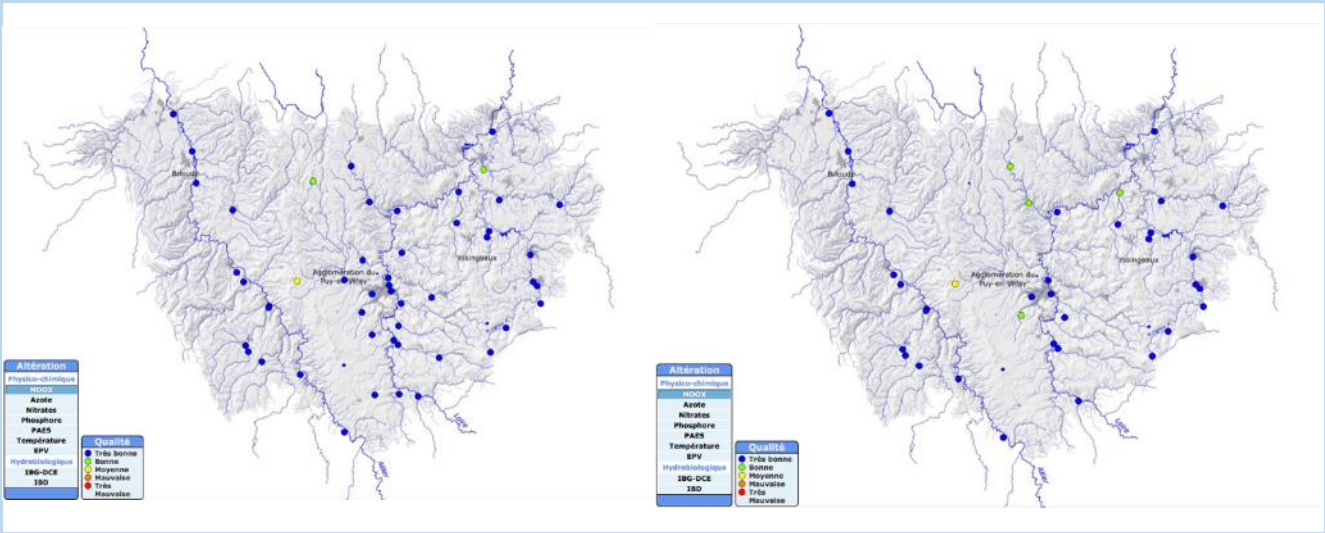
On note enfin la présence de nombreuses sources dans les hameaux, alimentant les divers lavoirs répartis sur le territoire communal.

⇒ Qualité des eaux

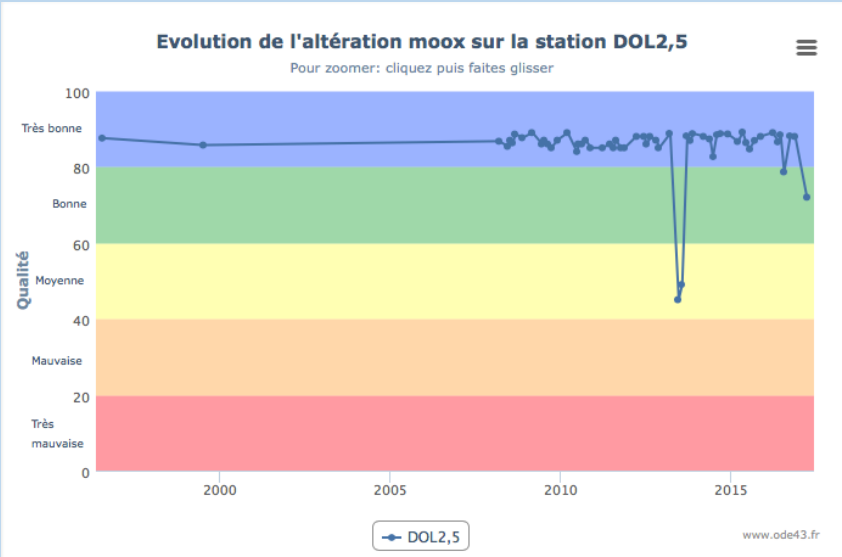
Le rapport environnemental du SAGE Loire Amont (approuvé lors de la C.L.E. du 12 septembre 2017) indique que « ***Bien que la qualité des eaux sur le territoire du SAGE Loire amont soit globalement bonne, il apparait localement des secteurs plus dégradés, voire très dégradés. Il s'agit notamment des zones situées autour du Puy-en-Velay (confluence entre la Borne et la Loire et entre la Loire et la Sumène)*** *pour les paramètres physico-chimiques et hydrobiologiques (diatomées). Le phosphore est le paramètre physico-chimique le plus déclassant et cristallise, malgré une amélioration de la connaissance, toujours de nombreuses interrogations. Concernant le paramètre pesticide, le plateau du Devès (sous-bassin de la Borne et Loire- Méjéanne) et d'Yssingeaux seraient touchés. Le constat fait est surtout celui d'un manque de suivi et donc de connaissance de la qualité des eaux superficielles et souterraines vis-à-vis des phytosanitaires ».*

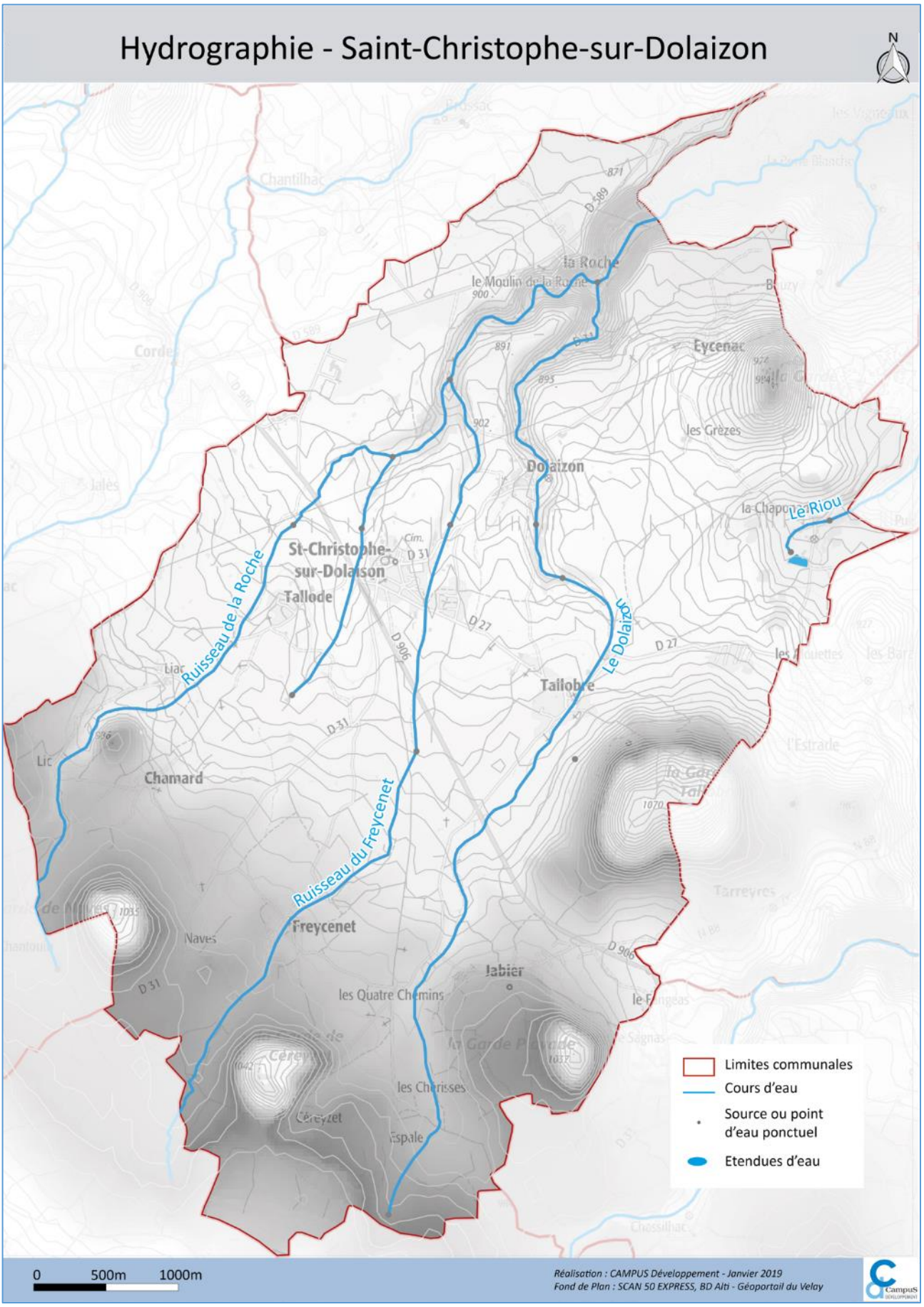
D'après les dernières données de la station « DOL 2,5 », située à « La Roche » à Saint-Christophe-sur-Dolaizon, pour les différents paramètres mesurés, la qualité du Dolaizon est « très bonne » à « bonne » (données du 22/03/2017 - Office Départemental de l'Eau de Haute- Loire).

Evolution de la qualité des cours d'eau de Haute-Loire entre 2016 et 2017
Source : ode43.fr



Evolution de la station Dolaizon (hameau de La Roche, Saint-Christophe-sur-Dolaizon – DOL2.5) depuis 1996
Source : ode43.fr




Hydrographie - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Ruisseau de la Roche
Ruisseau du Freycenet
Le Dolaizon
Le Riou
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Dolaizon
Eycenac
Chamard
Freycenet
Tallobre
Jabier
Limites communales
Cours d'eau
Source ou point d'eau ponctuel
Etendues d'eau
0
500m
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : SCAN 50 EXPRESS, BD Alti - Géoportail du Velay

⇒ Gestion des eaux : rappel des documents cadres dont les orientations sont prise en compte dans le SCoT

– Le SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne a été révisé et adopté le 04/11/2015 pour actualiser les objectifs dans le cadre de la préservation de la qualité de l'eau de 2016 à 2021. Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau permettant de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques et de la ressource.

Les principaux objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

– Le SAGE Loire Amont

Le SAGE Loire Amont a été approuvé en décembre 2017 (arrêté du 22/12/17) et a divisé le bassin en trente entités hydrographiques correspondant aux principales masses et cours d'eau superficiels. **Le secteur de Saint-Christophe est celui du « Dolaizon et ses affluents »**.

Enjeux	Objectifs
A. Gestion quantitative et partage de la ressource	Préserver la ressource en eau en quantité suffisante et assurer une répartition entre les milieux aquatiques et les usages humains
B. Ouvrages hydroélectriques et microcentrales	Concilier le fonctionnement de l'ouvrage de Montpezat et la protection des milieux aquatiques
	Concilier les enjeux de production d'hydroélectricité et de préservation des milieux aquatiques Atténuer les impacts du fonctionnement des ouvrages hydroélectriques et concilier les enjeux de production d'hydroélectricité et de préservation des milieux.
C. Qualité biologique et fonctionnelle des milieux	Protéger, préserver et restaurer les zones humides
	Améliorer l'état morphologique des cours d'eau et promouvoir une gestion des usages plus respectueuse des milieux aquatiques
	Rétablir la continuité écologique
	Lutter contre les espèces envahissantes
	Veiller à ce que les activités touristiques et leur développement se fassent dans le respect des milieux aquatiques
D. Qualité physico-chimique des eaux	Améliorer la qualité physico-chimique des eaux du bassin
E. Crues et inondations	Savoir mieux vivre avec les crues

2.1.4. Les paysages

⇒ **Les grands paysages perçus : entre plateau d'élevage et vallée encaissée**

Ainsi que le décrit le SCOT du Pays du Velay, en accord avec l'Atlas des paysages de l'Auvergne, 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-naturel ou agricoles**. **Le territoire communal se situe ainsi entièrement sur « le plateau du Devès » et en limite franche avec « le bassin du Puy » identifiés par le SCOT :**

- **Le plateau du Devès (« 1. Les hautes Terres » sur la carte des familles de paysages de l'Atlas d'Auvergne)** : cette unité paysagère est la plus présente, elle s'étend sur la majorité du territoire et est caractérisée par des paysages agricoles de pâtures ponctués des Gardes ;
- **Le bassin du Puy (« 7. Les bassins » sur la carte des familles de paysages de l'Atlas d'Auvergne)** : se caractérisant par l'effondrement du plateau le long de la Loire, l'unité paysagère du bassin du Puy se retrouve en limite communale entre Saint-Christophe-sur-Dolaizon et Vals-près-le-Puy au niveau des gorges que forme la confluence du Dolaizon et de La Roche.

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 et une vallée encaissée. L'occupation des sols suit une évolution caractéristique, la topographie et le climat dictant directement les usages sur le territoire, qui présente une forte dominante des espaces de pâturage, ponctué par des hameaux dispersés (typique des zones d'élevage), et des espaces boisés sur les territoires plus pentus, et donc plus difficile à cultiver ou à exploiter.

Cette situation confère à la commune une certaine diversité de ses paysages, et sa situation de plateau offre des vues dégagées sur ces dernières. Elle en fait également un territoire à caractère pittoresque et met en exergue l'identité respective des deux grandes entités paysagères par leur confrontation directe.

Carte des unités paysagères - source : SCOT du Pays du Velay

⇒ Une vision globale de la commune

Une perception globale de la commune permet de mettre en évidence un paysage contrasté, qui génère des entités paysagères facilement identifiables, en raison de la netteté de leurs formes structurales.

« Les unités (ou entités) paysagères sont définies comme des paysages portés par des entités spatiales dont l'ensemble des caractères de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol, de formes d'habitat et de végétation présentent une homogénéité d'aspect. Elles se distinguent des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères »

La perception du paysage communal est caractérisée par le plateau, d'où le regard embrasse l'ensemble du paysage entaillé par le vallon du Dolaizon, porte d'entrée vers le bassin du Puy au Nord et dominé au loin par les Monts du Devès au Sud.

La commune se décompose en trois unités paysagères :

- **Le plateau du Devès** : Ce plateau s'étend à l'Est en bordure du bassin du Puy-en-Velay, sur les Commune de Loudes, Saint-Jean-de-Nay, Chaspuzac, Sanssac-l'Eglise, Bains, Ceyssac, Saint-Christophe, Solignac, Le Brignon. La Commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est située sur un secteur où le plateau est dominant, offrant de ce fait de nombreuses vues panoramiques et dégagées. Relativement plat sur la commune de Saint-Christophe, à une altitude moyenne de 900m, cette unité paysagère est marquée par l'agriculture et l'élevage, avec une forte présence des prairies permanentes. L'espace agricole occupe une vaste partie du territoire communal. L'élevage représente l'activité principale de la commune se traduisant par des zones de pâturage et de fourrage importantes associées aux parcelles cultivées destinées à la polyculture et à la production de lentilles. L'espace agricole est marqué par un maillage de haies ou de murets en pierre sèche principalement à proximité des villages.
  L'espace boisé sur le plateau n'est pas très présent, il se limite à l'occupation du versant de la vallée du Dolaizon ainsi que sur le sommet des Gardes. On note la présence de quelques boisement épars dans l'espace rural soit sous forme de boisements isolés soit sous forme de plantations d'alignement le long des chemins.

Vue du plateau avant son effondrement vers le bassin du Puy à l'approche de La Roche, depuis la D589

Il comporte deux sous-unités :

- **Paysage bâti rural : les hameaux.** Au Sud-Ouest du territoire, le paysage se cloisonne avec l'apparition d'un parcellaire agricole clôturé de murets en pierres sèches et d'une végétation arbustive de type feuillus. Ce paysage est très représentatif des secteurs de Liac, Lic, Chamard, Freycenet, Jabier et Cereyset. Ponctuant ainsi l'unité paysagère du plateau, au même titre que les Gardes, les différents hameaux se fondent dans le paysage présentant des barrières et limites visuelles douces, constituées soit par le bocage soit par un relief un peu plus marqué.
- **Le village de Saint-Christophe** : il se démarque des autres hameaux par sa position centrale et son étendue plus importante, d'autant que la silhouette bâtie se détache bien du plateau. Traversé par les départementales, il présente un paysage bâti plus dense et plus urbain.

De gauche à droite, illustration des sous-unités : Saint-Christophe et Dolaizon

- **La vallée du Dolaizon :** La rivière s'encaisse progressivement en aval du village de Dolaizon en direction du Bassin du Puy. Le ruisseau s'écoule dès lors dans une vallée aux pentes boisées et progressivement dans une gorge étroite et profonde à partir du niveau du village de Roche. Les coulées basaltiques se découvrent sur le long de la vallée et de la RD 31 et forme une corniche rocheuse remarquable.

  Cet espace naturel de qualité est à préserver et à mettre en valeur. Les cascades et le patrimoine bâti représenté par les Chibottes (constructions coniques en pierres sèches) constituent un atout pour le tourisme vert et culturel. Ce secteur remarquable est d'ailleurs protégé au titre des sites classés.

  Cette unité paysagère est marquée par la forte présence du végétal, sous la forme de boisements mixtes en taillis. Elle permet, grâce au Dolaizon qui entaille le plateau, d'entrevoir des épanchements de basalte, qui forment parfois des falaises à flancs abruptes.

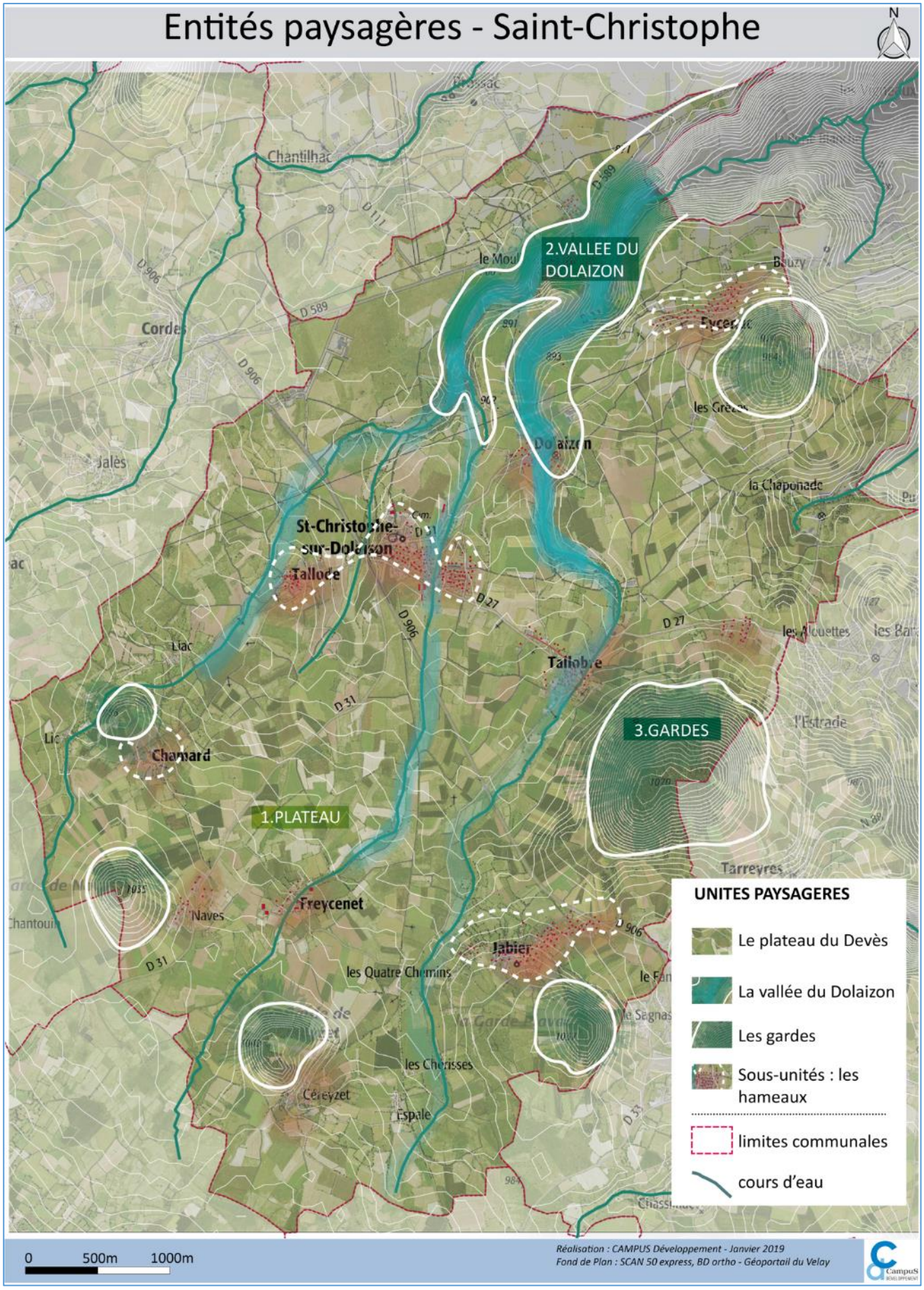
- **Les Gardes :** Témoins de l'activité volcanique, les 6 gardes situés sur le territoire communal, constituent des éléments structurants du paysage. Les pentes de bonne valeur agronomique sont généralement cultivées et les sommets coiffés d'un boisement de résineux ainsi que leur versant Nord.

La variété des paysages est intéressante sur la commune, oscillant entre paysage ouvert au niveau du plateau et paysage fermé au niveau des Gardes (lorsqu'elles sont boisées) et surtout de la gorge du Dolaizon, ou encore au sein des différents hameaux.

Depuis les axes de circulations qui irriguent le territoire, les perceptions sont nombreuses sur l'ensemble du plateau et des Gardes, et on observe remarquablement le relief de la vallée depuis la départementale n°580 en arrivant au village de La Roche. Ces différentes vues composent l'image du territoire, et il est important de les prendre en compte dans les choix d'aménagement du territoire.

La culture de la lentille, les pâturages et, plus globalement, l'agriculture ont façonné le paysage communal. Ils contribuent également à son entretien en préservant notamment de nombreuses vues dégagées sur l'ensemble du territoire.

Si la topographie du site a dicté l'occupation du sol et la répartition des cultures, avec une prépondérance de l'élevage, c'est ce dernier qui est responsable de l'organisation bâtie du territoire. Les hameaux, dispersés au pied des Gardes ou proches des ruisseaux, sont en effet le résultat de cette activité, qui répartissait l'occupation humaine au sein d'un territoire en fonction des différents troupeaux et familles.
Cette répartition est une caractéristique forte de la commune. Sa préservation passe par un développement de l'urbanisation maitrisé et cohérent avec l'enveloppe urbaine originelle des villages.
Il faut ainsi limiter l'extension des villages le long des voies de circulation, afin de conserver la structure « ramassé » du bâti et de préserver une délimitation nette entre les différentes entités bâties, notamment entre Saint-Christophe et Tallobre le long de la D27.


Entités paysagères - Saint-Christophe
N
2.VALLEE DU DOLAIZON
3.GARDES
1.PLATEAU
St-Christophe-sur-Dolaizon
Tallode
Dolaizon
Tallobre
Chamard
Freycenet
Jabier
Chantilhac
Cordes
Jalès
Liac
Naves
les Quatre Chemins
les Chérisses
Céreyzet
Espale
la Chaponade
les Alouettes
l'Estrade
Tarreyres
UNITES PAYSAGERES
Le plateau du Devès
La vallée du Dolaizon
Les gardes
Sous-unités : les hameaux
limites communales
cours d'eau
0
500m
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : SCAN 50 express, BD ortho - Géoportail du Velay

⇒ Sites

Attachée à la protection des paysages, la politique des sites vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux et de les préserver de toutes atteintes graves.

La loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. Ils constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné et ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le site.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale délivrée par le préfet, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et, chaque fois qu'il le juge utile, de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace (déclaration préalable de travaux ou d'édification d'une clôture, demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir) sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

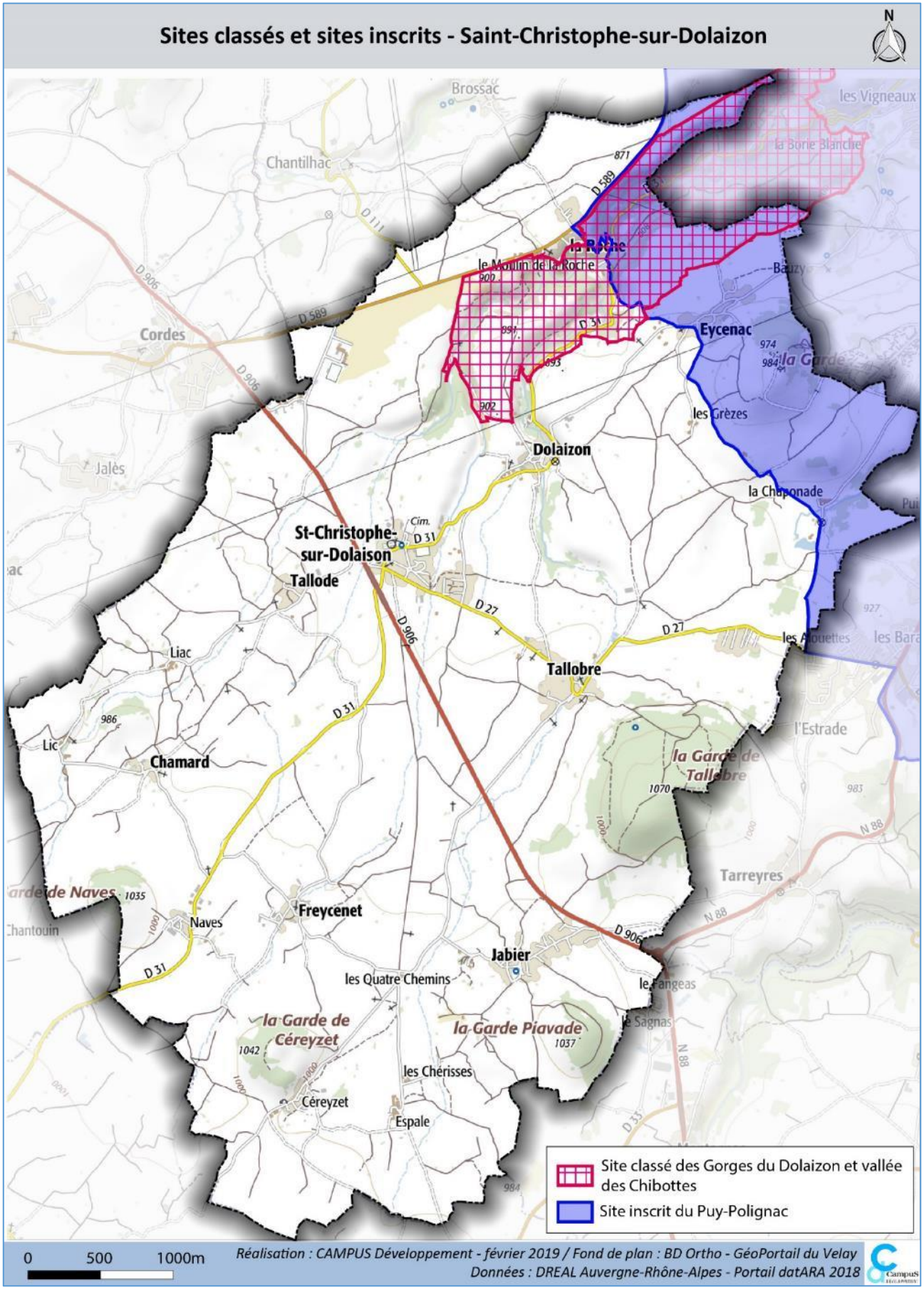
La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est concernée par le site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes » et par le site inscrit de la « Région du Puy-Polignac ».

- **Site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes »**

Ce site, classé par un décret en date du 8 mars 2016, couvre une superficie de 280 hectares et **s'étend les communes de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et de Vals-près-le-Puy** (la plus grande superficie du site étant situé sur cette dernière).
Dans ce site, les coulées basaltiques sont entaillées par la vallée du Dolaizon, formant une gorge abrupte. **Le vallon tout entier est épargné par l'urbanisation**.
Ancien terroir viticole du fait de son micro-climat adapté, **la vallée présente une curiosité architecturale présente en grand nombre : les Chibottes**. Ces constructions sont des abris de forme coniques construites entièrement en pierres sèche.

- **Site inscrit du « Puy-Polignac »**

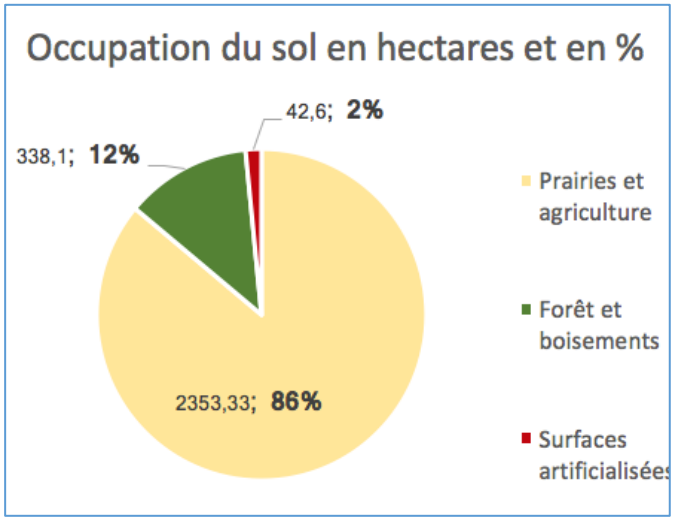
Le site inscrit du « Puy-Polignac », créé par l'arrêté du 15/11/1973, **s'étend sur une superficie voisine de 4995 ha** et couvre les communes de Aiguilhe, Brives-Charensac, Ceyssac, Cussac-sur-Loire, Espalier-St-Marcel, Polignac, Le Puy-en-Velay, St-Christophe-sur-Dolaison, Val-Près-le-Puy.
Ce site regroupe deux secteurs contigus, l'un urbain correspondant au **bassin du Puy** et l'autre plus rural correspondant au bassin entourant la **forteresse de Polignac**. Dans les deux cas, il s'agit d'un bassin de 2 à 4 km de diamètre dont les bords sont relevés de 200 m en moyenne, avec un fond plat duquel surgissent deux pitons rocheux abrupts.
L'intérêt paysager de ce site est à la fois historique et pittoresque.


Sites classés et sites inscrits - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
Chantilhac
les Vigneaux
la Borie Blanche
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Eycenac
la Garde
les Grèzes
Dolaizon
la Chaponade
Cordes
Jalès
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
les Abuettes
Liac
Lic
Chamard
la Garde de Tallobre
l'Estrade
Tarreyres
la Garde de Naves
Naves
Freycenet
Jabier
les Quatre Chemins
le Fangeas
le Sagnas
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
D 589
D 906
D 31
D 27
D 111
N 88
D 33
Site classé des Gorges du Dolaizon et vallée des Chibottes
Site inscrit du Puy-Polignac
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019 / Fond de plan : BD Ortho - GéoPortail du Velay
Données : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - Portail datARA 2018

2.2. Les milieux naturels

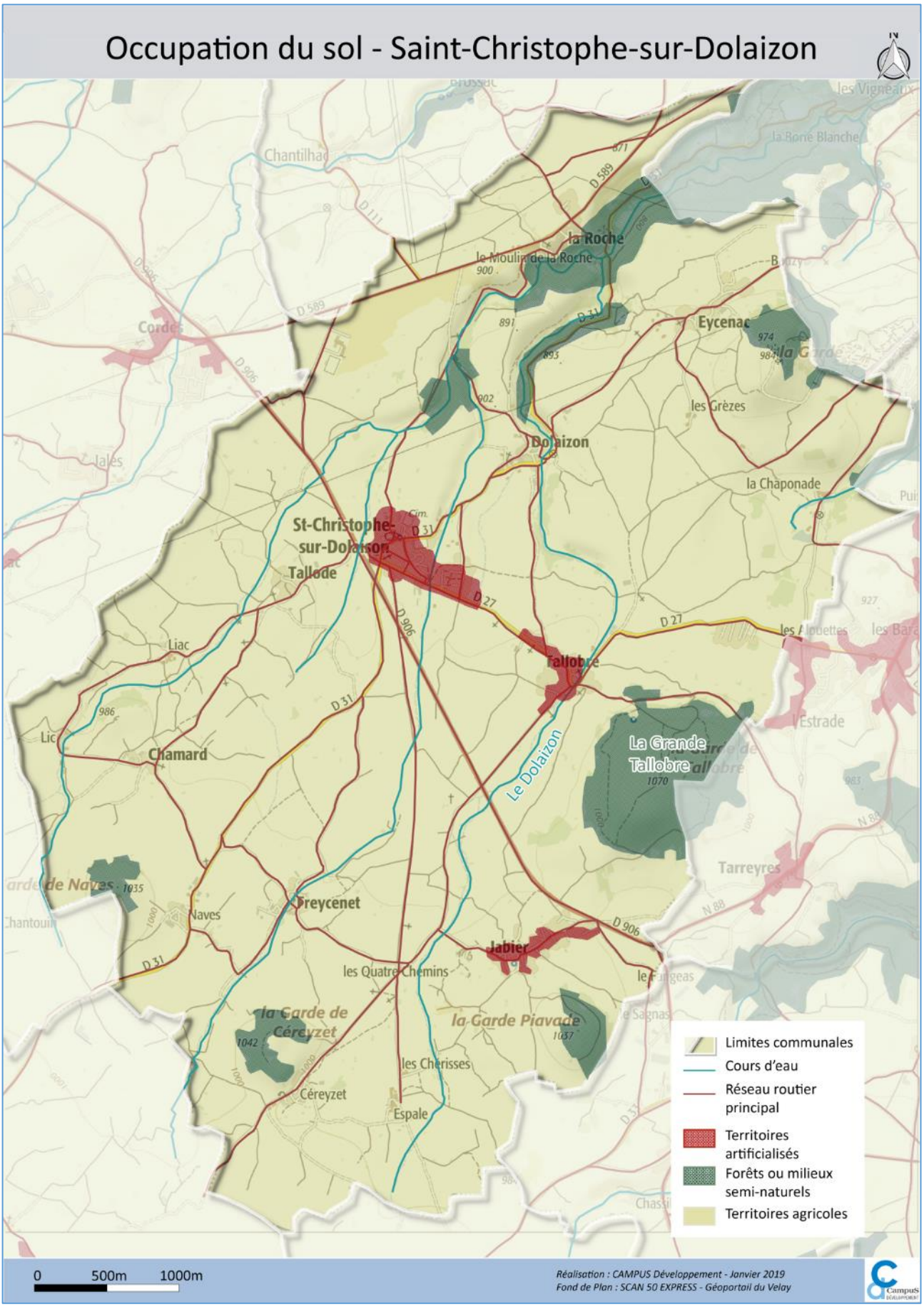
2.2.1. Occupation du sol

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est largement dominée par l'agriculture, qui représente 86% du territoire. Cette agriculture est largement tournée vers l'élevage et ce sont les prairies qui dominent, couvrant l'ensemble du plateau Saint-Christophorien. Les cultures fourragères sont complétées par quelques cultures céréalières et légumineuses (lentille notamment). **L'élevage représente l'activité principale de la commune se traduisant par des zones de pâturage et de fourrage importantes associées aux parcelles cultivées destinées à la polyculture et à la production de lentilles.**



Le plateau est ainsi occupé par l'agriculture, qui encercle les **différents villages et hameaux dispersés sur le territoire communal**, dont le principal, Saint-Christophe, occupe la plus grande surface. On peut noter la présence de haies et de bosquets sur les parcelles agricoles, nombreuses aux abords des hameaux. L'espace bâti se compose de villages regroupés soit au pied des Gardes, soit dans le repli d'un vallon à l'abri des vents ou encore en corniche pour le village de La Roche.

Des massifs boisés et les ripisylves constituent un élément marquant du territoire communal : les boisements se situent pour la plupart sur les terrains peu accessibles présentant les plus forts reliefs à savoir sur les Gardes ou dans les vallées, formant pour ces dernières les ripisylves. On retrouve ainsi les deux masses les plus importantes au niveau de la Garde de Tallobre (Garde la plus haute de la commune) et de la confluence du Dolaizon avec son affluent, La Roche. Les gorges à ce niveau présentent de fortes pentes, propices à la présence d'une ripisylve importante et dense.


Occupation du sol - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
Chantilhac
la Roche
le Moulin de la Roche
Eycenac
la Garde
les Grèzes
Dolaizon
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaizon
Tallode
Liac
Lic
Chamard
Tallobre
Le Dolaizon
La Grande Tallobre
Tarreyres
les Alouettes
l'Estrade
Freycenet
Naves
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Espale
Limites communales
Cours d'eau
Réseau routier principal
Territoires artificialisés
Forêts ou milieux semi-naturels
Territoires agricoles
0
500m
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : SCAN 50 EXPRESS - Géoportail du Velay

2.2.2. Espaces naturels inventoriés

La position de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sur le plateau du Devès et à proximité de la vallée de la Loire explique en grande partie la présence d'un certain patrimoine naturel. Cependant la faible diversité des milieux naturels (trois grandes entités où dominent l'agriculture et un boisement présent en grande partie à cause du phénomène d'enfrichement) explique un inventaire faunistique et floristique peu important.

La commune n'est ainsi pas concernée par le réseau Natura 2000 et ne présente pas non plus d'Espace Naturel Sensible (ENS).

⇒ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire communal est ainsi concerné par trois ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 La vallée du Dolaizon
- ZNIEFF de type 2 Bassin du Puy – Emblavez
- ZNIEFF de type 2 Devès

L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance national de la biodiversité et des milieux naturels. Les ZNIEFF correspondent à des secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique, notamment en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes qu'ils constituent, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées.
On distingue 2 types de ZNIEFF :
- les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence : d'au moins une espèce ou un habitat rare, remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifies, offrant des potentialités biologiques importantes.
L'inventaire n'a pas de portée réglementaire directe. Il constitue un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel (article L. 110-1 du code de l'environnement). La non prise en compte des ZNIEFF a été fréquemment sanctionnée par la jurisprudence administrative et l'urbanisation de ces milieux peut être déclarée illégale pour erreur manifeste d'appréciation.

- **ZNIEFF de type 1 N° 830005694 « La vallée du Dolaizon »**

La vallée du Dolaizon est couverte par une ZNIEFF un peu en amont de la confluence du ruisseau de La Roche avec le Dolaizon et s'étend jusqu'à la confluence avec la Borne. Celle-ci couvre une surface de 213 hectares. La plus grande superficie est localisée sur la commune de Vals-près-le-Puy mais le territoire de Saint-Christophe est un des éléments majeurs, de par sa situation en amont. Elle présente deux types de milieux : les massifs forestiers de plaine et des coteaux thermophiles.

La vallée du Dolaison est creusée dans le rebord oriental du plateau basaltique du Devès. La partie Nord du site est constituée d'un décrochement rocheux linéaire. On y trouve des pelouses et des dalles d'une belle diversité floristique. Le versant exposé au Nord, est quant à lui occupé par des forêts neutroclines fraîches également d'une grande diversité floristique. On y rencontre notamment des stations abyssales d'espèces montagnardes telles que l'Aconit tue-loup ou l'Actée en épi. Sur ces flancs frais sont également présents quelques ourlets neutroclines où prospère la Digitale à grandes fleurs. La partie Sud-Est du site est constituée d'une vallée affluente au Dolaison. Dans la partie sommitale de la vallée, une pinède neutrocline abrite également la Digitale à grande fleur ou encore la Céphalanthère rouge.
Souvent propres aux milieux de ripisylves, l'avifaune présente une très grande diversité, avec plus de 92 espèces recensées, avec notamment le Milan noir, le Milan royal ou le Martin pêcheur. Le groupe des amphibiens et reptiles sont également représentés. On notera notamment la présence du crapaud calamite et du crapaud accoucheur.

Cette zone naturelle présente un bon état de conservation général et est particulièrement représentative des paysages collinéens des bordures volcaniques du Velay. Elle présente ainsi un caractère patrimonial important et des intérêts écologiques floristiques, faunistiques et géomorphologiques.

- **ZNIEFF de type 2 N° 830020587 « Bassin du Puy – Emblavez »**

Cette vaste ZNIEFF (31510,5 hectares) divisée en deux espaces distincts encercle l'agglomération du Puy-en-Velay et s'étend jusqu'aux abords d'Yssingeaux. **La ZNIEFF Bassin du Puy – Emblavez présente un intérêt exclusivement patrimonial**.

Au niveau de la commune de Saint-Christophe, elle englobe la ZNIEFF de type 1 « Vallée du Dolaizon » et couvre l'ensemble du territoire Nord au-delà du hameau de Dolaizon.
Les relevés font état de la présence de nombreuses espèces à statut réglementé et certaines sous protection nationale, comme le Lythrum thymifolium ou le Ranunculus nodiflorus subsp. Lateriflorus.

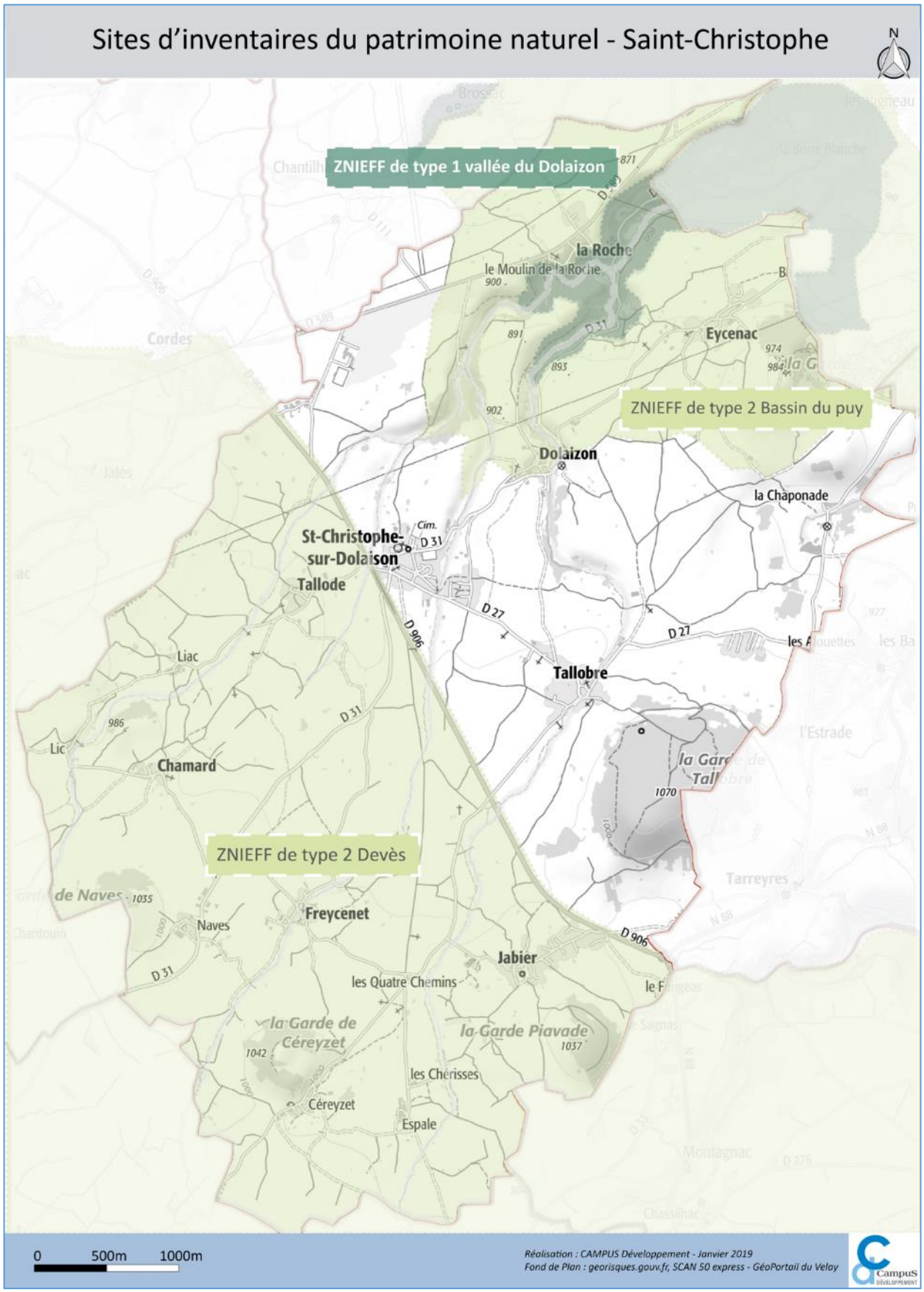
- **ZNIEFF de type 2 N° 830016075 « Devès »**

La ZNIEFF du plateau du Devès couvre une importante surface de 43200 hectares. **La moitié Sud du territoire communal est concerné par cet inventaire**. Le site présente des habitats caractéristiques des massifs forestiers montagnards.

Les flancs du Devès sont boisé par des hêtraies, sapinières et pinèdes de Pins sylvestre, mais aussi par des plantations résineuses déjà anciennes (Epicéa, Sapin). D'anciens chablis sont par ailleurs colonisés par les Epilobietea. L'intérêt du site tient à son attitude déjà élevé dans un contexte de plateaux, qui lui permet d'accueillir deux espèces d'oiseaux déterminantes. Il s'agit donc d'un site assez intéressant sur le plan patrimonial.

Plus de trente espèces à statut réglementé ont été recensées au sein de la zone, cependant il est fait peu de mentions d'espèces patrimoniales au sein du site. Le site présente cependant une grande richesse en matière de nombre d'espèces pour l'avifaune avec la présence du Venturon montagnard, du Pic Noir ou encore du Pipit spioncelle.

Au niveau du territoire communal, ce sont surtout les habitats que constituent les Gardes qui coïncident avec les intérêts de la ZNIEFF Devès, qui présente un grand intérêt patrimonial et paysager.


Sites d'inventaires du patrimoine naturel - Saint-Christophe
N
ZNIEFF de type 1 vallée du Dolaizon
ZNIEFF de type 2 Bassin du puy
ZNIEFF de type 2 Devès
la Roche
le Moulin de la Roche
Eycenac
Dolaizon
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
Liac
Chamard
Freycenet
Naves
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
0 500m 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : georisques.gouv.fr, SCAN 50 express - GéoPortail du Velay
CampuS DÉVELOPPEMENT

2.2.3. La biodiversité à Saint-Christophe

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon présente un paysage typique du plateau du Devès, composé principalement de prairies. Le territoire est également marqué par la présence de boisements implantés sur deux entités paysagères importantes de la commune : les Gardes et les vallées des ruisseaux du Dolaizon et de La Roche. La commune présente ainsi peu de diversité des types d'habitats mais leur état de conservation et leur intérêt faunistique et floristique reste important.

⇒ Les prairies

La majorité du territoire est occupé par les prairies, témoin d'une activité prépondérante d'élevage sur la commune. Ainsi, les prairies permanentes sont abondantes sur la commune, et représentent environ 70% du territoire communal. Elles occupent la majorité du territoire du plateau du Devès de la commune, et occupe quelques parcelles en amont de la vallée du Dolaizon.

Ce type de prairies, utilisées pour la fauche et le pâturage, présente une diversité floristique élevée, caractéristique à la fois des prairies pâturées et des prairies de fauche. Elles sont indispensables aux populations de nombreux insectes, dont les pollinisateurs, et représentent des zones de transit pour la faune. L'élevage, bien représenté sur la commune, entretient ces milieux ouverts. Cependant le pâturage limite la diversification des prairies : il favorise l'extension des plantes non consommées et les excréments des animaux domestiques enrichissent le sol en azote. Les graminées sont bien représentées : Houlque laineuse (Holcus lanatus), Koelerie (Koeleria cf. macrantha), Avoine pubescente (Avenula pubescens), Avoine élevée (Arrhenatherum elatius), Vulpin des prés (Alopecurus pratensis), Pâturin (Poa pratensis et Poa trivialis), Fétuque (Festuca gr. Rubra) et un peu de Crételle (Cynosurus cristatus) et d'Avoine dorée (Trisetum flavescens). Parmi ce cortège d'espèces peuvent apparaitre également des plantes des pelouses comme l'Hélianthème à feuilles nummulaires (Helianthemum nummularium), l'œillet des chartreux (Dianthus carthusiana), le thym (Thymus sp.) et l'orpin réfléchi (Sedum rupestre) sur les buttes.

En bordure des ruisseaux et petits cours d'eau sur l'entité du plateau et en amont de la vallée du Dolaizon, ces prairies présentent un caractère humide. Encore accessibles du fait du faible encaissement des ruisseaux à cet endroit, les parcelles sont toujours exploitées par l'homme. La formation végétale herbacée caractéristique de la prairie humide ne se maintient en effet, le plus souvent, que par l'entretien réalisé par la pratique agricole (cycles de pâturage et de fauche), qui permettent de préserver la diversité de la prairie et d'éviter son embroussaillement.

Les secteurs en bordure de cours d'eau et quelques zones plus étendues se rapprochent ainsi des prairies mésohygrophiles. Elles sont caractérisées par la présence du Genêt des teinturiers (Genista tinctoria), la Luzule des prés (Luzula campestris), le Lychnis fleur de coucou (Silene flos-cuculi), le Colchique des prés, l'Œnanthe à feuilles de Peucédan, la Patience oseille (Rumexacetosa), la Serratule des teinturiers (Serratula tinctoria), la Stellaire graminée (Stellaria graminea), le Céraiste des prés (Cerastium arvense), la Saxifrage (Saxifraga granulata), les Trèfles (Trifolium dubium, T. pratense), la Renoncule âcre (Ranunculus acris) ou encore la Laîche patte de lièvre (Carex ovalis).

Sur de petites surfaces, on retrouve des plantes supportant une inondation plus prolongée : Renoncule flammette (Ranunculus flammula), Eleocharis (Eleocharis palustris et/ou uniglumis), Vulpin genouillé (Alopecurus geniculatus) avec du Gaillet des marais (Galium palustre).

⇒ Les boisements

Les espaces boisés ne constituent que 12% du territoire communal (contre 39,5% sur le département). Cependant, les massifs boisés, peu nombreux et peu étendus, présente une certaine diversité de formation végétales.

On relève ainsi trois types de boisement sur le territoire communal :

- **Les massifs boisés d'exploitation ou d'enfrichement sur les Gardes** : principalement sur les versants nord qui ne sont pas utilisés pour la culture, ces boisements denses sont constitués principalement de conifères (forêts fermées de pins notamment, qui sont caractéristique de la population de boisement principale sur le département). Les bois occupent la totalité de la Garde de Tallobre, Garde la plus haute du territoire communal. Ce sont les masses boisées les plus importantes de la commune par leur surface. Elles sont un des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, jouant le rôle de réservoir, bien que peu riches, et d'habitat relais.

- **Des forêts isolées sous forme de bosquets de conifères** : situées sur des parcelles du plateau du Devès, elles sont isolées et se découpent au milieu du paysage agricole. Elles se concentrent au Sud-Est du territoire communal et constituent également des réservoirs et habitats relais pour l'avifaune notamment. Leur caractère isolé et monospécifique restreint toutefois leur fonctionnalité écologique.

- **Des forêts mixtes aux abords des ripisylves** : quelques parcelles aux abords de la Roche, du Dolaizon et de la confluence des deux présentent des forêts mélangées de feuillus et de conifères sous forme de bosquets ou qui s'étendent linéairement, parallèlement aux courbes de niveau, sur les terrains les plus pentus. Ces couverts boisés constituent un atout écologique mais ils jouent également un rôle primordial dans la perception paysagère de la commune. Il est toutefois à noter que leur fonctionnalité écologique est très variable, en fonction du type de boisement et de la pression qui s'exerce sur eux (boisements plantés ou reliques forestières, degré de fréquentation, connexion aux autres boisements).

⇒ Les ripisylves

Les cours d'eau sont souvent bordés de formations boisées ou de haies composées d'essences hygrophiles : les ripisylves. Elles hébergent une flore et une faune spécifique, et leurs milieux permettent la reproduction, le refuge, le repos et le nourrissage. La ripisylve correspond à un corridor végétal, souvent large et complexe, caractérisée généralement par une forte dynamique de la végétation et une grande diversité biologique.

Les ripisylves de la vallée du Dolaizon et du ruisseau La Roche constituent le deuxième réservoir de couvert boisé sur la commune. Après un écoulement sur le plateau sur des pentes accessibles, les ruisseaux

s'encaissent dans des vallées plus profondes (en approche de la confluence au niveau du hameau de La Roche et juste en aval du hameau de Dolaizon) en direction du bassin du Puy. Ces pentes se couvrent alors de formations végétales qui habillent les cours d'eau et présentent une richesse importante tant du point de vue des essences que de la qualité d'habitat qu'elles offrent.

⇒ Les haies

Le territoire communal comprend des zones de bocage, c'est-à-dire des secteurs où les champs et les prés sont enclos par des haies, et des alignements plus ou moins continus d'arbres et arbustes, marquant les limites de parcelles de tailles et de formes différentes. Les haies sont plus denses et plus nombreuses aux abords des différents villages.

Deux types bocages se dessinent sur la commune :

- Un bocage bien constitué présentant des haies continues, hautes et diversifiées autour de petites parcelles, que l'on retrouve sur 3 secteurs : au Nord-Ouest du village de Jabier, autour du village de Céreyzet et dans le secteur des villages de Chamard et Liac ;
- Un bocage plus diffus, composé de parcelles plus grandes, avec des haies en pointillés ou discontinues et moins denses. On retrouve ce bocage aux abords d'une bonne partie des les autres villages de la commune et au pieds de la Garde de Tallobre.

On retrouve aussi des petits bosquets sur les contours des hameaux, ainsi que des arbres marqueurs qui ponctuent le paysage des prairies. Enfin, on note la présence de quelques alignements d'arbre le long des axes de circulation secondaires et le long des chemins. On relève à ces endroits des alignements de trognes ou d'arbre taillés en têtes de chat, témoins de l'ancien usage des parcelles et de l'entretien des sentiers.

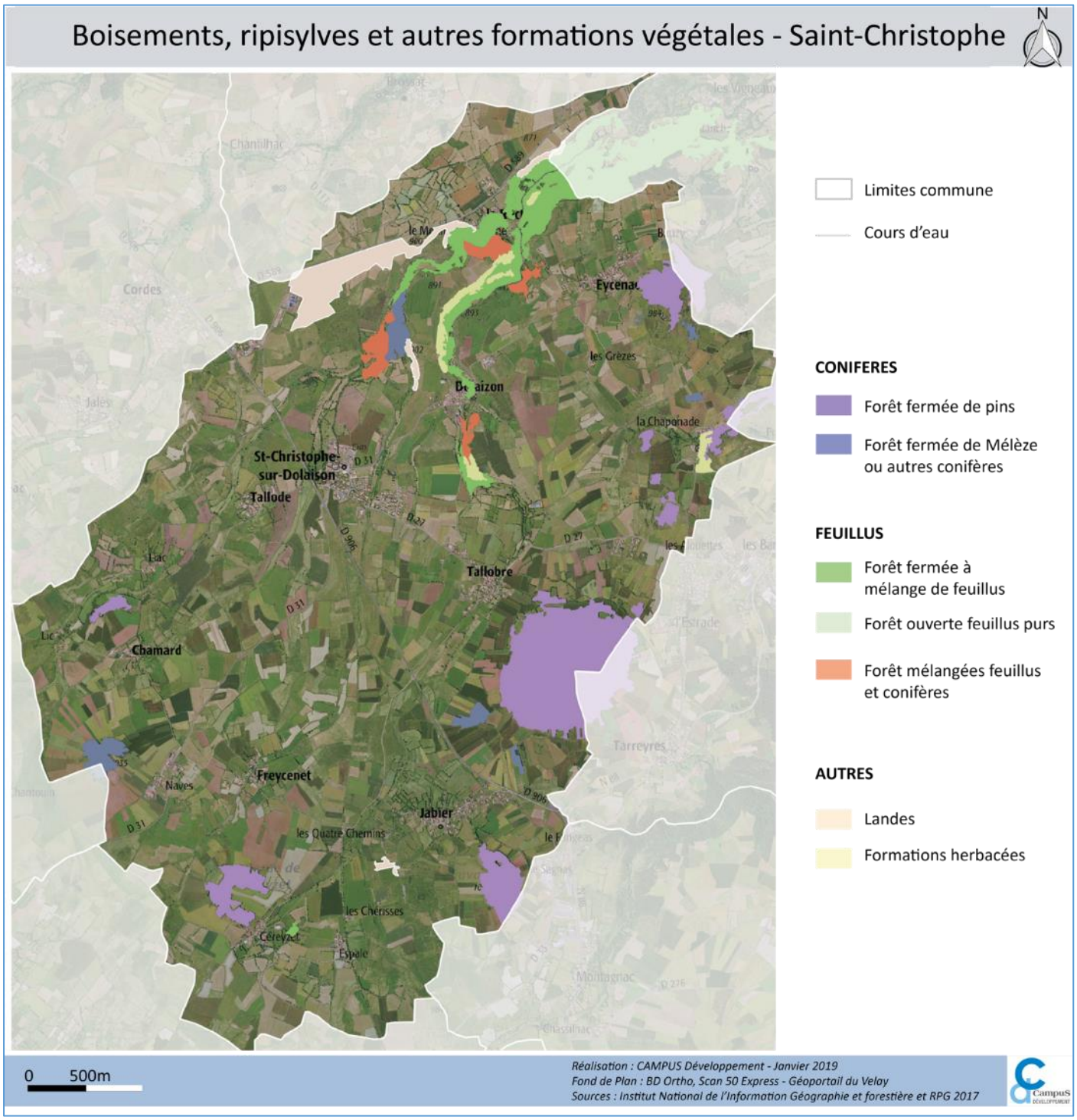
Les alignements d'arbres concernent essentiellement des Frênes élevés, des Érables sycomores et Champêtres et des Peupliers. Les haies jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique de la commune, tant sur le plan écologique, que sur le plan hydrologique, physique ou encore chimique.

La mosaïque bocagère est particulièrement favorable à de nombreux groupes d'espèces. Elle assure le rôle de corridor biologique en réalisant un maillage entre les milieux naturels composant la matrice paysagère. Les haies sont également le lieu de refuge, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, insectes, reptiles, et petits mammifères).

Sur le plan hydrologique, les haies (notamment lorsqu'elles sont implantées perpendiculairement à la pente des coteaux) limitent l'érosion des pentes en ralentissant le ruissellement. Sur le plan physique, les haies ont

une fonction de brise vent non négligeable. Sur le plan chimique, les haies participent, à la manière des ripisylves, à une partie de l'épuration des phytosanitaires et fertilisants utilisés dans certaines parcelles.

Les prairies, majoritaires sur le territoire communal, sont des zones de transit pour la faune et la richesse des haies les bordant de manière générale les rendent d'autant plus attractives. La présence de ces haies contribue à la richesse écologique de la commune.



⇒ Les cours d'eau

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est sillonnée par plusieurs cours d'eau, le principal étant le Dolaizon. **Les cours d'eau ont un rôle écologique important, ils sont le milieu de vie pour de nombreuses espèces. De plus, ils servent de corridors biologiques pour la faune et la flore contribuant ainsi au maintien de la biodiversité sur la commune.**

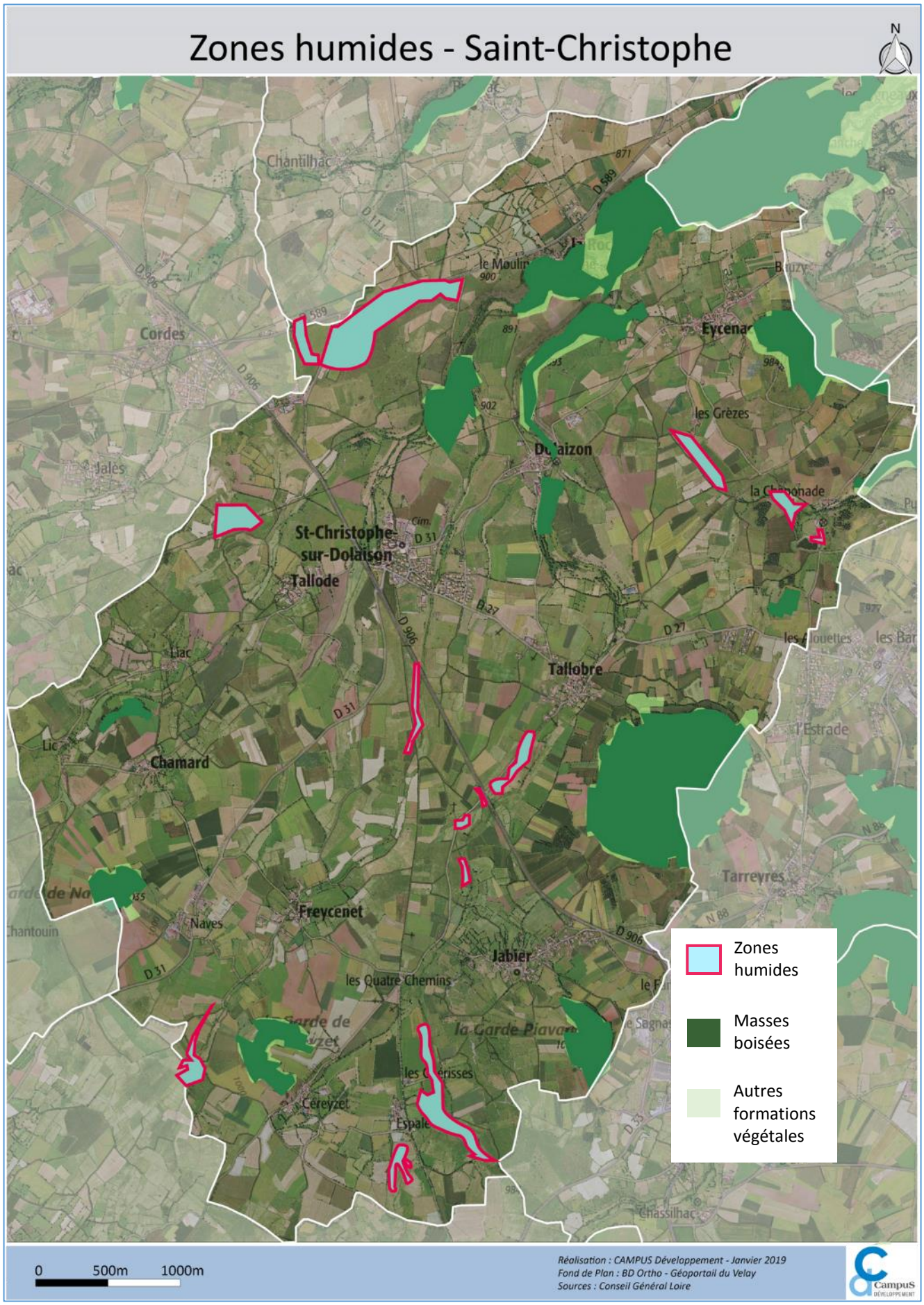
La bonne qualité générale du Dolaizon explique la présence de la Loutre d'Europe (Lutra lutra) sur le territoire (comme relevé dans la ZNIEFF vallée du Dolaizon).

⇒ Les zones humides

Une zone humide est un espace dont le sol est gorgé d'eau pendant toute ou partie de l'année, du fait de la présence d'une couche imperméable du sous-sol, d'une source, ou d'une nappe alluviale. Véritable réservoir de biodiversité, les zones humides constituent des sites d'alimentation et/ou de reproduction de nombreuses espèces. La végétation qui se développe est spécifique car composées d'espèces adaptées à ces conditions humides.
Les zones humides jouent également un rôle fonctionnel primordial dans la préservation et la gestion équilibrée de la ressource en eau en participant à la régulation des débits, en limitant le ruissellement, en stockant l'eau et en assurant un débit minimum aux cours d'eau en période sèche.

Les zones humides sont un enjeu national dans le cadre de la préservation des espaces naturels.
On relève la présence de prairies humides (mésohygrophiles) le long de la vallée du Dolaizon et du Freycenet, à l'Ouest de la Chaponade, à la source du Riou, ainsi que sur une grande parcelle de Lande au Nord de La Roche ; telles qu'inventoriées dans le cadre du PAPILA (Plan d'Actions et de Prévention des Inondations de la loire amont) porté par le Département de Haute-Loire.

Un inventaire et une cartographie plus précis de ces dernières est engagé sur la commune de Saint-Christophe dans le cadre du contrat territorial du Haut Bassin de la Loire.


Zones humides - Saint-Christophe
N
Chantilhac
Cordes
Jalès
le Moulin
Eycenac
les Grèzes
Dolaizon
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
Liac
Lic
Chamard
Freycenet
Naves
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde Piavan
les Cérisses
Céreyzet
Espalet
Tarreyres
l'Estrade
Chassilhac
Zones humides
Masses boisées
Autres formations végétales
0
500m
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - Janvier 2019
Fond de Plan : BD Ortho - Géoportail du Velay
Sources : Conseil Général Loire
Campus DÉVELOPPEMENT

2.2.4. La Trame Verte et Bleue : fonctionnement écologique du territoire

⇒ **Définitions**

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

- **Continuités écologiques**

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

La composante verte de la trame représente les milieux terrestres naturels et semi-naturels.

- **Réservoirs de biodiversité**

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

La composante bleue de la trame représente les milieux aquatiques et humides.

- **Corridors écologiques**

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.
Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

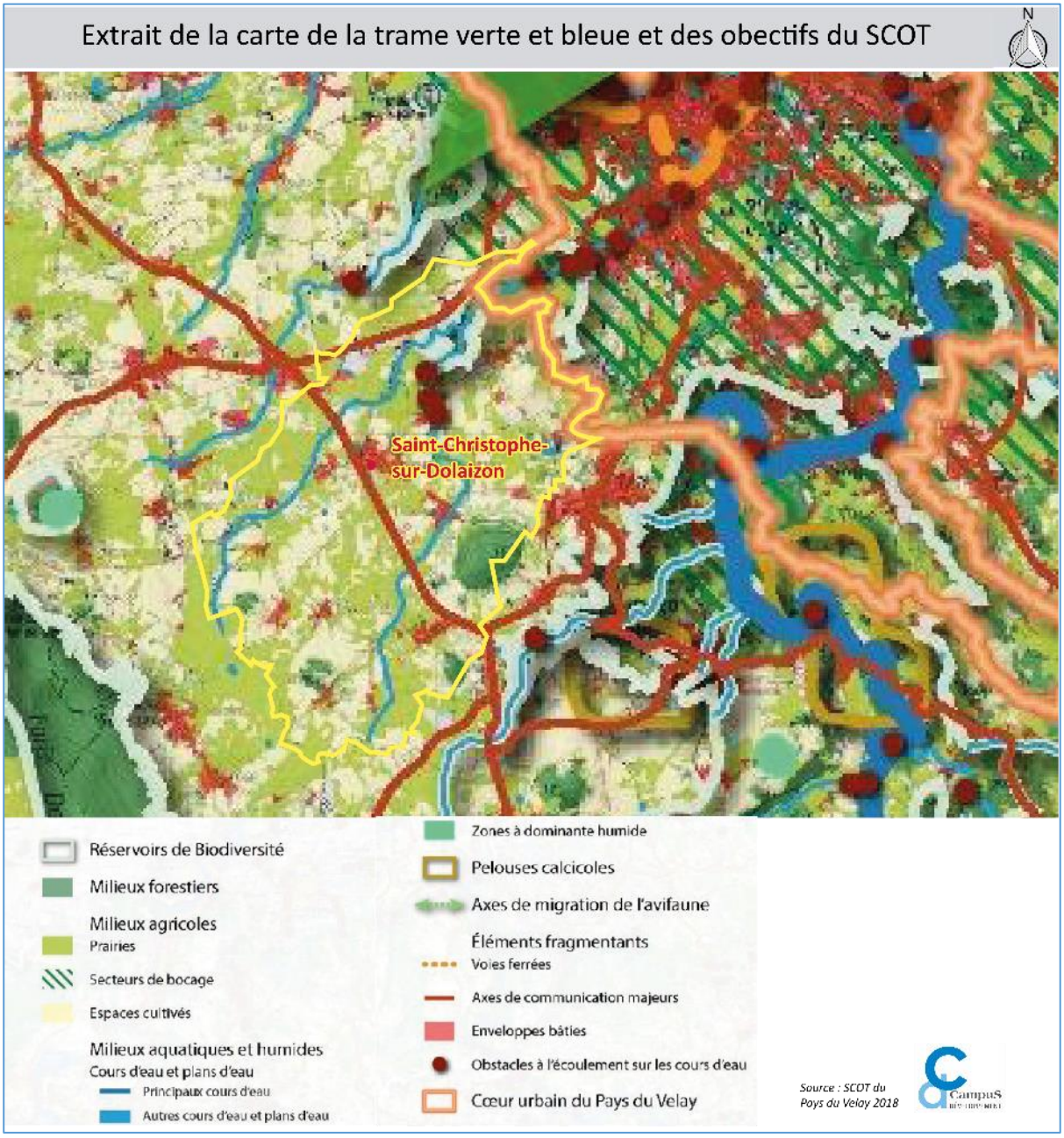
- **Cours d'eau et zones humides**

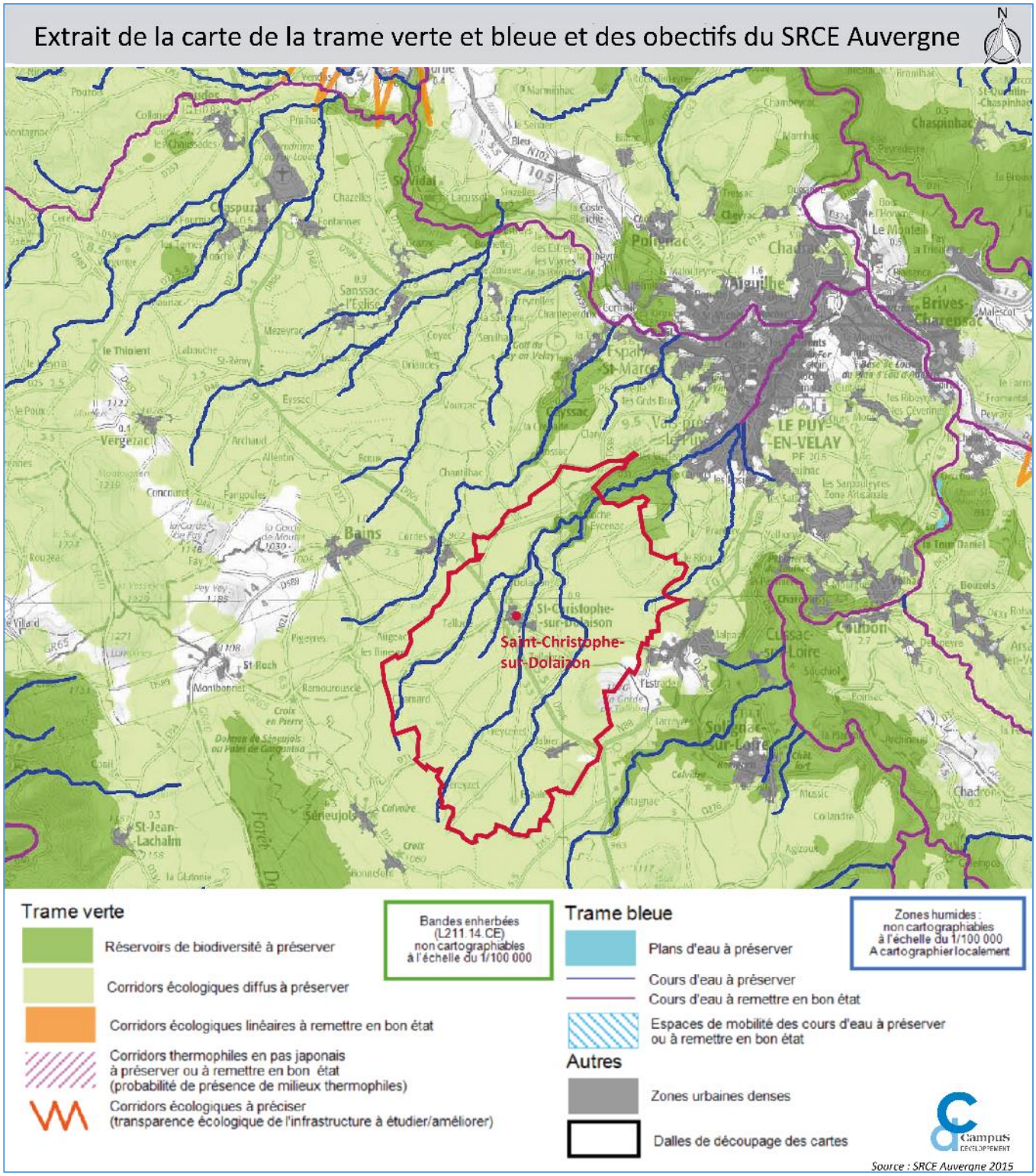
Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

⇒ Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Le diagnostic environnemental du territoire de Saint-Christophe a permis d'aboutir à une cartographie des continuités écologiques, constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques terrestres et aquatiques.

Dans un premier temps, ces continuités ont été identifiées à partir des documents disponibles qui permettent de rendre compte de la connaissance de cette Trame Verte et Bleue à une échelle élargie. Il s'agit principalement du SRCE Auvergne et du SCoT du Pays du Velay, dont les documents présentent les cartes de Trames Verte et Bleue à l'échelle du grand territoire.





Ensuite, les cartographies de ces documents de cadrage sont déclinées et précisées sur le territoire communal. Il s'agit ainsi de cadrer la Trame Verte et Bleue locale, avec les enjeux et les éléments généraux esquissés à une échelle beaucoup plus large par le SRCE et le SCOT. D'autres espaces inventoriés ont été ensuite examiné au cas par cas en vue de les intégrer ou non à la Trame Verte et Bleue comme réservoirs ou corridors, avec notamment les sites repérés par prospections sur le terrain et par analyse cartographique et les zonages de connaissance et d'inventaires (ZNIEFF notamment, la commune n'étant pas concernée par des sites du réseau Natura 2000 et ne présentant pas d'Espace Naturel Sensible).

La commune présente ainsi plusieurs secteurs d'inventaire particuliers pouvant être assimilés à des réservoirs de biodiversité de différents niveaux.

- **Réservoir de biodiversité de la vallée du Dolaizon**

Ce réservoir, présent dans la partie Nord de la commune au niveau de **la confluence du Dolaizon et de la Roche**, correspond à la vallée du Dolaizon, c'est à dire l'encaissement des terrains aux abords du ruisseau. **La topographie, avec des reliefs relativement marqués en certains endroits, a notamment permis l'installation d'une biodiversité dense.**
Ce réservoir a la particularité de participer à plusieurs sous-trames : la ripisylve participe à la fois aux milieux boisés et à la sous-trame des milieux aquatiques.

- **Un corridor écologique bocager**

Présent en bonne qualité de préservation au Nord-Ouest de Jabier, autour de Chamard, Liac, Céreyzet, **les bocages, découpant les prairies (sous-trame bocagère) constituent un corridor de déplacement pour la faune et la propagation des espèces végétales** en réalisant un maillage entre les milieux naturels composant la matrice paysagère de la commune[1].
On distingue notamment un corridor bocager au Nord-Ouest de Jabier, qui relie efficacement le cours d'eau du Dolaizon aux prairies alentours. Autour des villages de Chamard, Liac et Céreyzet le bocage fait le lien au sein du plateau et des prairies entre les cours d'eau et les autres habitats, notamment ceux des Gardes.
La préservation de ce milieu est donc importante et bénéfique pour la biodiversité. Ce corridor est particulièrement fragile car soumis au risque de disparition des haies.

- **Trois composantes principales des continuités écologiques aquatiques : les cours d'eau, les zones humides et les ripisylves**

Le réseau hydrographique et la ripisylve qui l'accompagne dans la majorité des cas constituent, quant à eux, des lieux de vie et de déplacement (corridors) bénéficiant notamment à l'avifaune et à la faune aquatique. Le Dolaizon et La Roche (principal affluent du Dolaizon sur la commune) sont à préserver au titre de la trame bleue et complètent ainsi le réseau des corridors biologiques sur la commune. La présence d'une mosaïque de milieux humides servant de réservoir de biodiversité, enchâssée de prairies, de boisements et drainée par un réseau hydrographique diversifié servant d'axes d'échanges, est la condition optimale pour l'installation d'une biodiversité importante et stable dans le temps.

- **Des sources de fragmentations peu présentes**

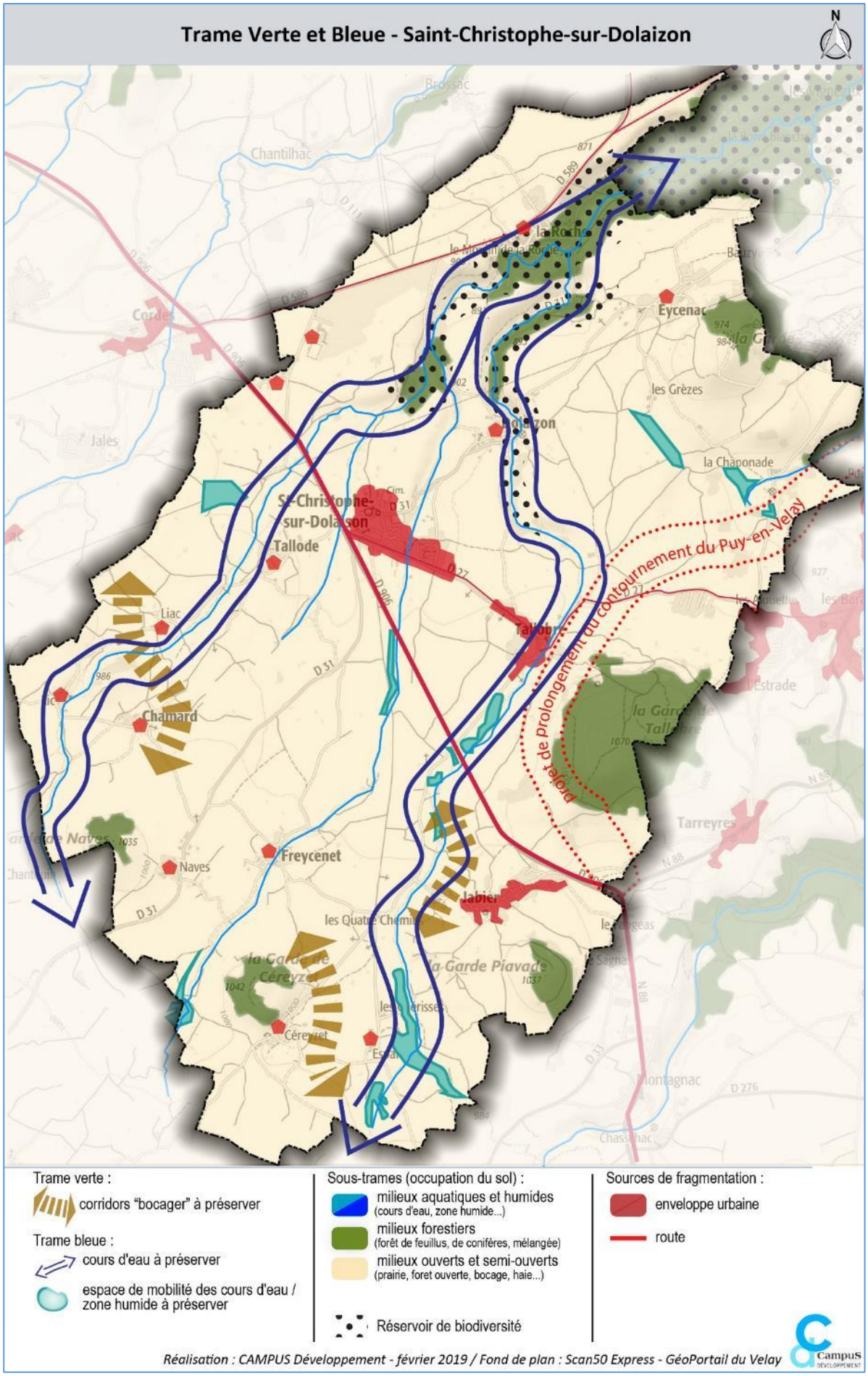
La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est relativement préservée des sources de fragmentation de la matrice écologique de son territoire. En effet, l'urbanisation peu étendue et son développement au contact des enveloppes bâties existantes ont permis de sauvegarder les réservoirs et corridors.
De plus, l'organisation en petits hameaux de la commune permet de ne pas atteindre de manière trop forte la perméabilité des milieux.

La route départementale 906 constitue la rupture la plus franche dans le paysage communal, selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est. La D31 constitue également une barrière qui forme une rupture, au nord de la commune, perpendiculaire au sens de la pente aux abords de la vallée du Dolaizon. Dans une moindre mesure, les autres départementales forment des ruptures au sein des prairies.

Il convient de noter que le projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay jusqu'aux Fangeas[2] constituera à terme un élément important de fragmentation de la matrice écologique de la commune, et diminuera fortement sa perméabilité le long d'un axe Est-Ouest.

---

[1] Les secteurs bocagers plus diffus, composés de haies basses, moins constituées ou alors discontinues, assurent moins bien le rôle de connexion. Ils ont ainsi été exclus de ce corridor écologique bocager.
[2] Ce projet s'inscrit dans le cadre du vaste contournement du Puy-en-Velay qui est engagé depuis plusieurs années. Il est développé ci-après dans le rapport de présentation, dans la partie 7.3 Les conditions de mobilité sur la commune : infrastructures et modes de transport


Trame Verte et Bleue - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
Chantilhac
Cordes
Jalès
la Roche
Eycenac
les Grèzes
Dolaizon
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Liac
Chamard
Tallobre
Freycenet
Naves
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde Piavade
Céreyzet
Tarreyres
Montagnac
projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay
Trame verte :
corridors "bocager" à préserver
Trame bleue :
cours d'eau à préserver
espace de mobilité des cours d'eau / zone humide à préserver
Sous-trames (occupation du sol) :
milieux aquatiques et humides (cours d'eau, zone humide...)
milieux forestiers (forêt de feuillus, de conifères, mélangée)
milieux ouverts et semi-ouverts (prairie, foret ouverte, bocage, haie...)
Réservoir de biodiversité
Sources de fragmentation :
enveloppe urbaine
route
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019 / Fond de plan : Scan50 Express - GéoPortail du Velay
Campus DÉVELOPPEMENT

2.3. Risques, nuisances et pollutions

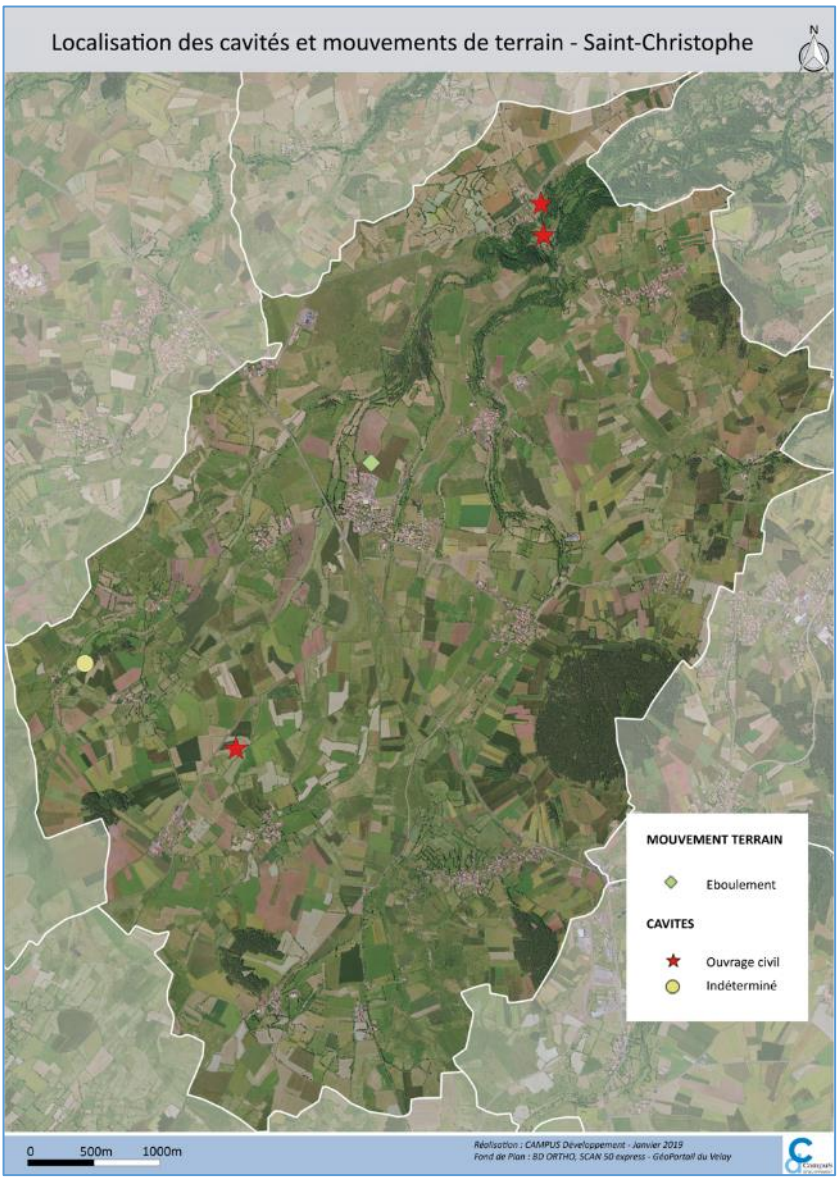
2.3.1. Risques naturels et technologiques

La commune est exposée à six risques majeurs : inondations, mouvement de terrain, risque sismique (niveau 2), 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.

Les phénomènes de risques sont peu nombreux sur la commune et peu récurrents. Situés sur le plateau du Devès, les terrains sont relativement plats. Les gardes et la vallée du Dolaizon sont les seuls secteurs pouvant générer des facteurs d'instabilité en raison de la pente importante.

⇒ Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les volumes en jeux sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).
Le BRGM recense un seul événement du type mouvement de terrain sur la commune survenu le 1er Décembre 1990. Ce dernier est classé comme « éboulement » ou chute de blocs. Evénement isolé et non situé sur un terrain à enjeu particulier (déblais pour infrastructure routière, vallon marqué…), **on ne distingue pas de lieu à enjeu sur la commune**.



⇒ Cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement peut mettre en danger les constructions et les habitants.
Une cavité d'origine indéterminée et trois cavités issues d'ouvrage civil sont recensées sur la commune : ***Habitat troglodytique de Mandrin au lieu-dit La Roche, le souterrain du pont de la Roche et les Grottes de Cereyset pour les ouvrages civils et la Grotte du lieu-dit Lagarde*** *(grotte circulaire d'environ 20 m2),* ***située sur le flanc nord de la Garde***.

⇒ Le risque inondation à Saint-Christophe-sur-Dolaizon

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Ce phénomène peut être dû à une augmentation du débit d'un cours d'eau (la crue) provoquée, soit par des pluies importantes et durables pouvant être aggravées à la sortie de l'hiver par la fonte des neiges, soit par des phénomènes pluvieux, brefs, soudains et très intenses (orages). On distingue quatre types d'inondations : l'inondation de plaine avec montée lente des eaux dans une large vallée à faible pente, l'inondation par remontée de nappe phréatique, l'inondation torrentielle à formation rapide et le ruissellement pluvial.

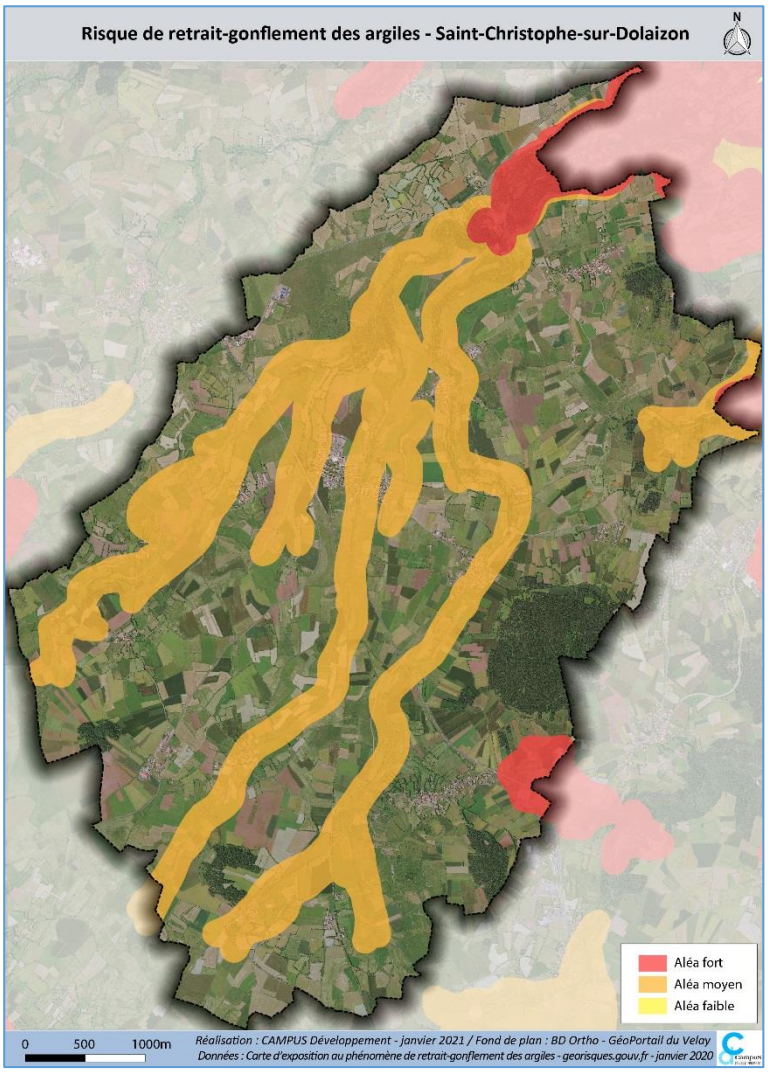
Le bassin du Puy, avec le Dolaizon, la Borne et le Riou, fait partie des trois grandes zones à enjeu identifiées par le DDRM. Ainsi, un Territoire à Risque Important (TRI) a été identifié pour faire l'objet d'une stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI). Celui-ci s'arrête en limite nord de la commune de Saint-Christophe, sur la commune de Vals-près-le-Puy. Aucun document de prévention des risques ne s'applique à la commune.
Le territoire communal peut être sensible au risque inondation et notamment par submersion ou remontée des nappes. **On relève deux événements liés au risque inondation qui ont fait l'objet d'arrêté de catastrophes naturelles :** Inondation et coulée de boues en 2004 et inondation le 09 février 2009

⇒ Un risque de retrait-gonflement des argiles faible

Des zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux[3] 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[4] 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 engendre des dégâts considérables aux bâtiments et il constitue donc une contrainte à prendre en compte.

On retrouve trois niveaux de risques : faible, moyen et fort. Le risque moyen couvre l'ensemble des lits des ruisseaux présents sur la commune. Le risque fort lui se concentre au niveau de la confluence de la Roche et du Dolaizon et, plus en aval, dans la vallée du Dolaizon.



[3] « Le retrait-gonflement des argiles (mouvements lents et continus) : les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) ». (définition Prim.net - Portail de la prévention des Risques Majeurs)
[4] Le degré de précision et de fiabilité des zones d'aléa retrait gonflement des argiles, réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), est limité car elle a été élaborée à partir de l'interprétation et des observations de cartes géologiques à l'échelle 1/50 000ème

Les zones soumises au risque fort sur le territoire communal se concentrent dans la vallée du Dolaizon après la confluence du hameau La Roche, au nord de la commune. Elles couvrent ainsi surtout des espaces naturels de type boisement et ne menacent pas le tissu urbain.

⇒ 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.

2.3.2. Nuisances et pollutions

⇒ Installations classées, sites et sols pollués

Il n'y a pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

⇒ Sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.
La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- **Base de données sur les sites et sols pollués (BASOL)**
- **Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS)**

– **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 :**

N° Identifiant	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site
AUV4300807	Ancienne décharge communale		E38.11Z	Activité terminée
AUV4300915	BERANGER station-service	Le Bourg	G47.30Z	Activité terminée
AUV4300916	Ferrailleur	Zone artisanale	E38.31Z	Activité terminée

– **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 sur la commune de Saint-Christophe.**

⇒ Bruit

L'arrêté préfectoral DDEA 2009-249 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières de statut autoroutes et routes nationales du département de la Haute-Loire, recense les secteurs affectés par le bruit routier. La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est concernée par les infrastructures routières suivantes :

- **RN 88 (catégorie 3)**
- **Projet de contournement du Puy-en-Velay (projet catégorie 3)**

A ce titre, les projets situés dans une **bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie seront soumis à des normes d'isolement acoustique.**
Le secteur concerné par les normes d'isolement acoustique se situe au Sud-Est de la Commune, à l'Est du village de Jabier et ne comprend pas d'espaces résidentiels.

⇒ La gestion des déchets

Cette compétence est exercée par la CAPEV pour les 28 communes de l'ancienne agglomération (dont St-Christophe). Dans le cadre de l'extension de la Communauté d'agglomération, l'idée conductrice est d'harmoniser et d'optimiser le service à l'usager, tout en favorisant la valorisation maximale des déchets ménagers et assimilés et les opérations de prévention des déchets (réduction à la source).

Quatre déchèteries sont à votre disposition sur le périmètre de l'ancienne Communauté d'agglomération dont celle du Puy en Velay qui est la plus utilisée par les habitants de Saint-Christophe.

Il convient de noter que le **service Collecte et traitement des déchets de la CAPEV** met à disposition des outils et animations pour accompagner les habitants afin de réduire et valoriser les déchets : prêt de broyeurs ou de gobelets réutilisables, vente de composteurs, lombricomposteurs et autres objets pour le compostage à tarif préférentiel…

2.3.3. Les usages de l'eau

La gestion de l''alimentation en eau potable et de l'assainissement (collectif et non collectif) est assurée par le Syndicat de Gestion d'Eau et d'Assainissement du Velay Rural (SEAVR) – Territoire Cayres-Solignac.

⇒ L'eau potable

Deux captages d'eau sont exploités sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon :

- Sources du Roumey et de la Gazelle (arrêté préfectoral du 23 décembre 1980),
- Sources de Dolaizon (arrêté préfectoral 25 avril 2000)

Ces captages génèrent des servitudes d'utilité publique

⇒ L'assainissement

Le SAAVR assure la collecte des eaux usées et leur traitement dans le respect de la Loi sur l'eau de 2006, des codes de l'environnement et de la santé publique et des décisions locales.

Une grande partie du territoire est raccordé à l'assainissement collectif ; on recense trois stations d'épuration :

- La Station d'Epuration de Tallobre (lagunage naturel) avec une capacité de 120 EH ;
- La Station d'Epuration d'Eycenac (système de biofiltre) avec une capacité de 150 EH ;
- La Station d'Epuration du bourg (Boue activée aération prolongée) avec une capacité de 500 EH ;

2.4. Les principales prescriptions du SCoT en matière d'environnement

A l'échelle du Pays du Velay, Il s'agit de prendre en compte les prescriptions du DOO relatives aux orientations suivantes :

- Orientation 7 – « *Protéger les réservoirs de biodiversité* »
- Orientation 8 – « *Préserver la fonctionnalité écologique du territoire* »
- Orientation 11 – « *Mettre en valeur les espaces non-artificialisés* »
- Orientation 31 : « *Prévenir les risques naturels pour la protection des personnes et des biens* »
- Orientation 33 : « *Maitriser les nuisances sonores* »
- Orientation 36 : « *S'inscrire dans la protection durable de la ressource en eau potable* »
- Orientation 37 : « *Favoriser l'amélioration des conditions d'assainissement des eaux usées* »
- Orientation 38 : « *Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion optimale des eaux pluviales* »
- Orientation 39 : « *Permettre une meilleure gestion des déchets* »
- …

2.5. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

	CONSTATS
MILIEU PHYSIQUE	– **Une commune située au sein du plateau du Devès, et caractérisée par les gardes et par la vallée encaissée du Dolaizon à l'extrême Nord du territoire** ▪ Une commune qui se structure autour de **quatre entités topographiques** : le plateau, les Gardes, la vallée du Dolaizon et la petite vallée du ruisseau de La Roche ▪ **Un réseau hydrographique composé de deux cours d'eau principaux : Le Dolaizon et La Roche** (principal affluent du Dolaizon sur la commune). Le Dolaizon amont conserve globalement une bonne qualité de l'eau sur la commune. ▪ Une variété des paysages intéressante, oscillant entre paysage ouvert au niveau du plateau et paysage fermé au niveau des gardes boisées et surtout des gorges du Dolaizon – **Saint-Christophe-sur-Dolaizon comprend un secteur à fort enjeu paysager : le site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes »**, et un second avec des enjeux moindres sur le territoire communal : le site inscrit de la « Région du Puy-Polignac »
MILIEU NATUREL	– **Une commune dominée par les surfaces agricoles qui couvrent presque 86% du territoire** et correspondent en grande partie à des **prairies**, complétées par des **cultures céréalières et légumineuses** ▪ Les murets en pierre sèche et les haies bocagères qui limitent les parcelles de culture et les propriétés, sont un trait de caractère de la commune – **Un territoire couvert par 3 zonages d'inventaire du patrimoine naturel** (ZNIEFF de type 1 « La vallée du Dolaizon », ZNIEFF de type 2 « Bassin du Puy – Emblavez » et « Devès »), **ciblant principalement la vallée du Dolaizon au Nord et la moitié Sud-Ouest de la commune (délimitée par la D 906)** – **Une trame verte et bleue composée essentiellement par :** ▪ Des corridors écologiques bocagers à proximité des villages de Jabier, Liac, Chamard et Céreyzet ▪ Un réservoir de biodiversité au niveau de la vallée du Dolaizon ▪ Des continuités écologiques aquatiques (cours d'eau, zones humides et ripisylves)
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	– Une commune soumise aux risques : inondations, mouvement de terrain, risque sismique, tempête et radon. Toutefois, **la récurrence et la vulnérabilité des aléas pour ces risques sont faible sur la commune** – **Présence de 3 anciens sites industriels ou de services ayant eu une activité potentiellement polluante :** l'ancienne décharge communale, BERANGER station-service dans le bourg et un Ferrailleur dans la Zone Artisanale – **Le projet de contournement du Puy-en-Velay est classé comme secteur affecté par le bruit routier.** A ce titre, les projets situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie seront soumis à des normes d'isolement acoustique – **Le bourg ainsi que les villages de Jabier, Talobre, Tallode et Eycenac sont raccordées à un dispositif d'assainissement collectif**. Le reste des villages et hameaux de la commune sont en assainissement non collectif (126 installations sont recensées)

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

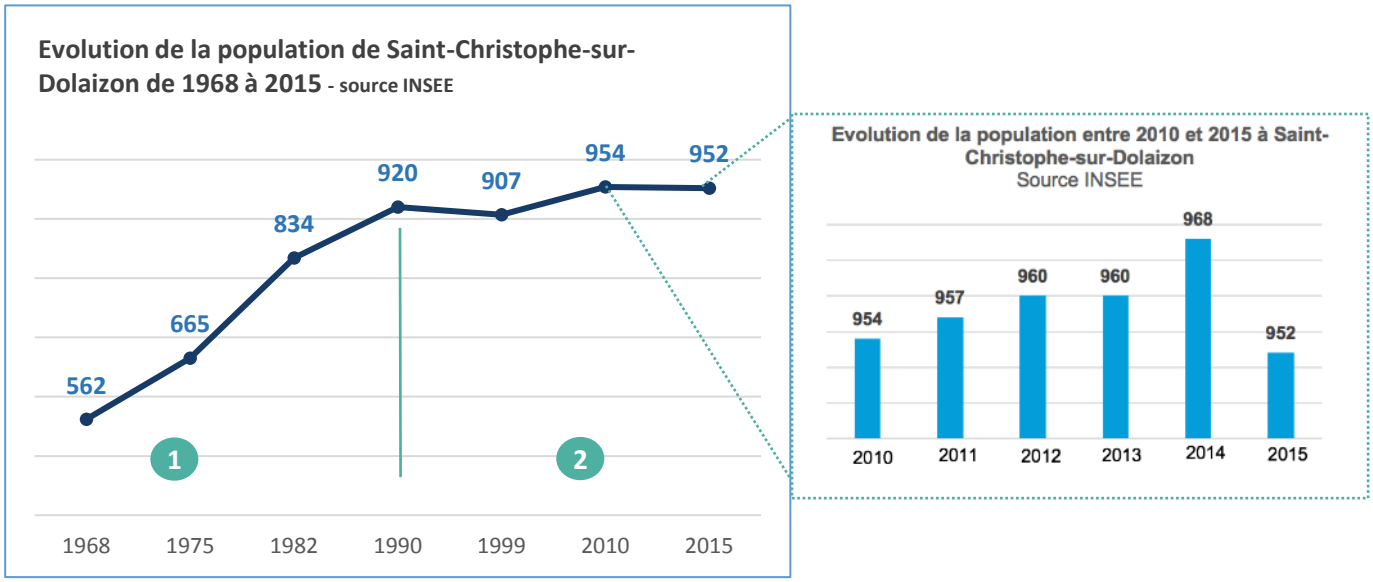
NB : partie élaborée à partir des données INSEE – RGP 2015

3.1. Les dynamiques socio-démographiques

3.1.1. Une attractivité démographique qui tend à se tasser depuis 2010

Commune appartenant à la 1ère couronne périurbaine de l'agglomération du Puy, Saint-Christophe-sur-Dolaizon compte **952 habitants en 2016** (INSEE). Historiquement, la commune a connu un pic de population à la fin du 19e siècle avec 1092 habitants en 1886 et un fort déclin durant toute la première moitié du 20e jusqu'à la période de l'après-guerre. Après une forte hausse sur la période 1968-1990 (période au cours de laquelle la population a presque doublé, revenant aux chiffres connus au 19e, passant de 562 à 920 habitants), **l'évolution de la population est plus modérée sur les trois dernières décennies, avec une stabilisation depuis 2010.**

⇒ **Une population en hausse entre 1999 et 2010 mais qui tend à se stabiliser aujourd'hui**



Après une forte croissance démographique entre 1968 et 1990, la commune enregistre une croissance plus modérée (+ 32 habitants) avec notamment une stagnation depuis 2010. Les cinq dernières années de recensements connus montrent une hausse continue sauf sur la dernière année, d'où résulte une variation négative sur la période 2010-2015, mais de très faible ampleur.

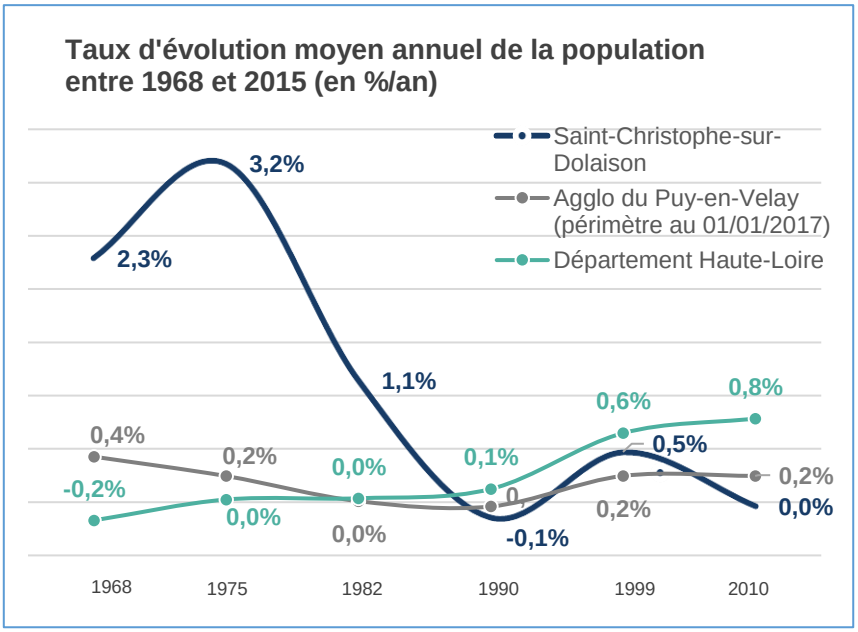
Les variations communales se rapprochent des tendances de l'agglomération[5] et du Département :

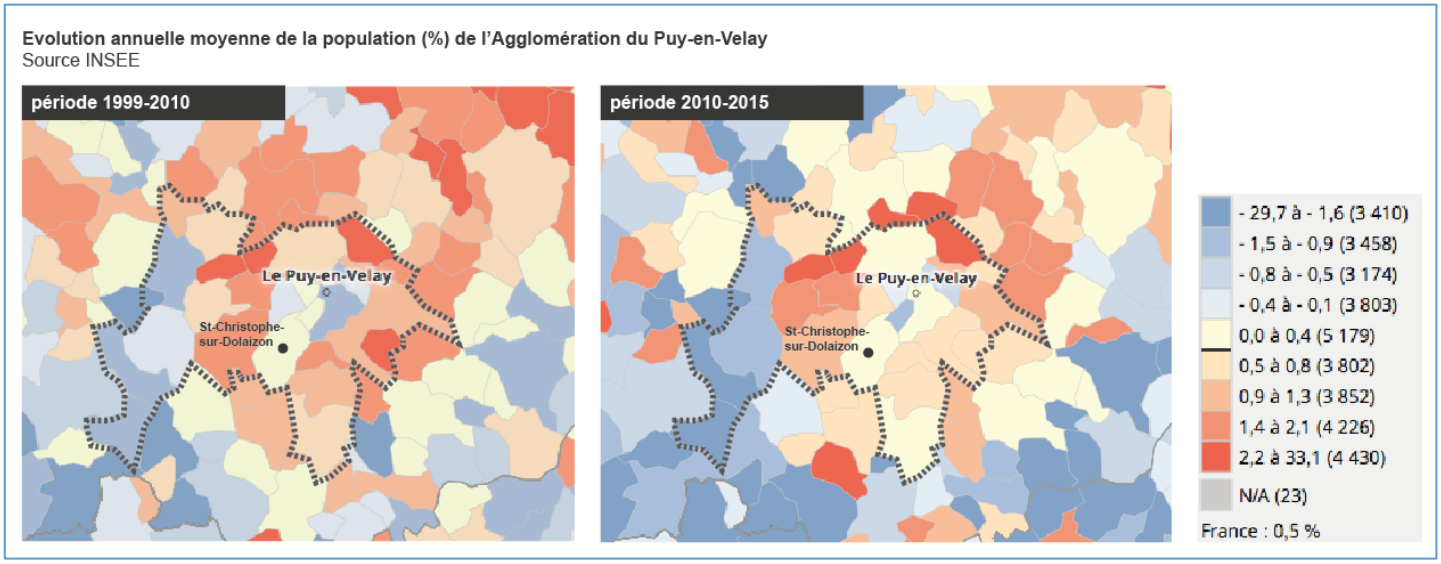
- De 1968 à 1990, l'agglomération connaît une croissance démographique par rapport au département de la Haute-Loire qui lui perd des habitants. Cette croissance profite très largement à la commune de Saint-Christophe, qui connaît des taux de croissance bien supérieurs à ceux de l'agglomération.
- Sur la décennie 1990-1999, les rythmes sont relativement similaires à ceux du département et de l'agglomération avec des variations oscillant entre -0,1 et 0,1%.

[5] NB : les comparaisons statistiques sont effectuées par rapport au nouveau périmètre de la CAPEV (01/01/2017)

- Sur la période 1990-2015, la croissance démographique reste modérée avec des tendances proches de celle de la CAPEV ; les rythmes sont toutefois inférieurs à ceux du département qui connaît une croissance régulière (+0,8%/an en 2010)

Plus globalement depuis 50 ans, **la commune de Saint Christophe bénéficie de l'effet "*périurbanisation*", phénomène qui tend néanmoins à s'atténuer depuis le début des années 2000**.





⇒ Une croissance démographique depuis 1999 liée à un solde naturel positif (+0,4%/an)

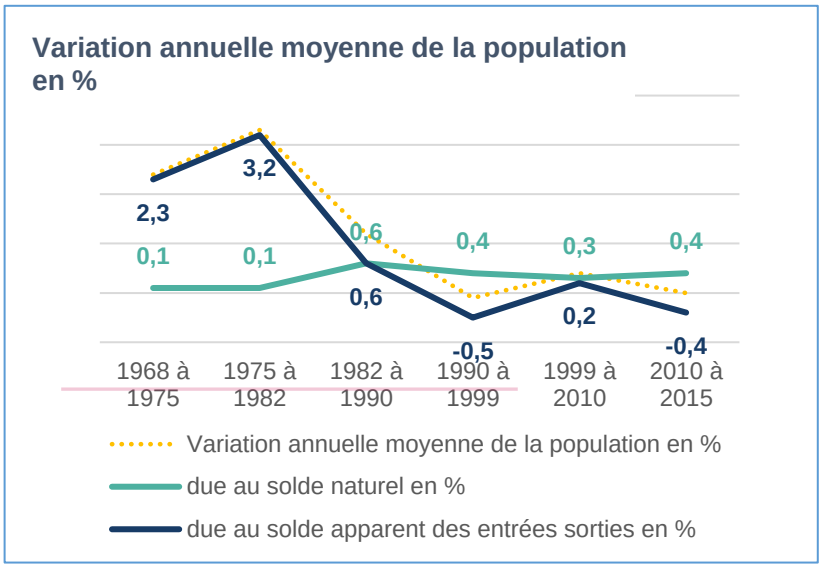
Population (2010-2015)	Saint-Christophe	CA du Puy-en-Velay	Haute-Loire
Variation annuelle moyenne de la population en %	**0**	**0,3**	**0,3**
due au solde naturel en %	0,4	-0,1	-0,1
due au solde migratoire en %	-0,4	0,4	0,4
Source : INSEE RP2010 et RP2015			

Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès
Solde migratoire = différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs

Selon les deux derniers recensements, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon présente des dynamiques inverses à celles de l'agglomération ou du Département.** Tandis que ces derniers gagnent des habitants grâce à un solde migratoire positif**, St-Christophe se distingue par un solde naturel positif (0,4%/an) qui compense un solde migratoire négatif (-0,4%/an).**

En lien avec les évolutions démographiques globales, on peut ainsi distinguer trois périodes avec des tendances différentes :

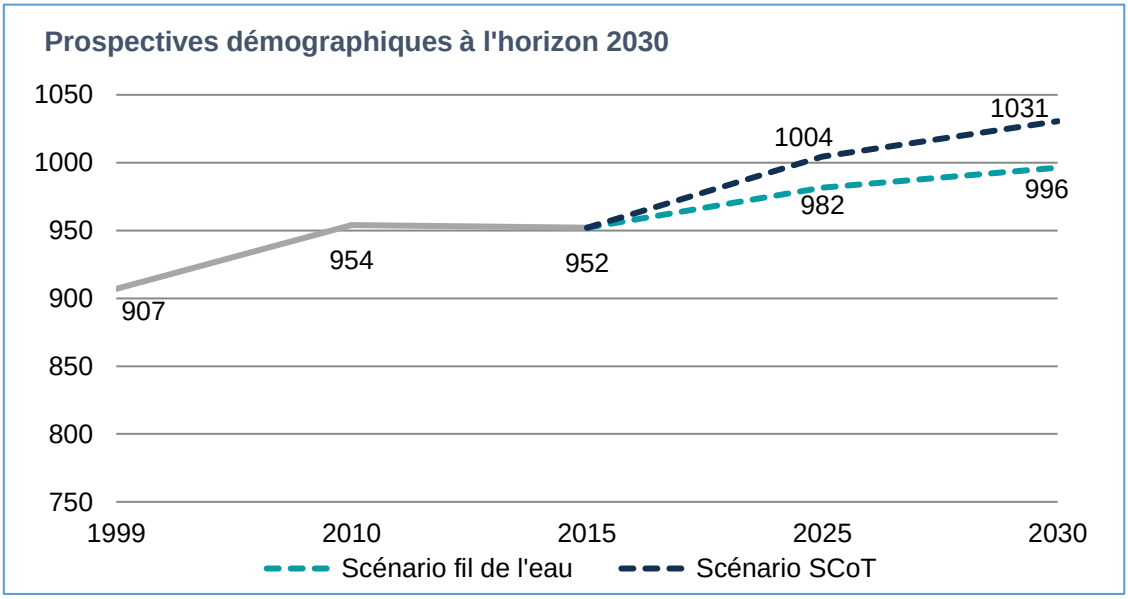
- De 1698 à 1982, la commune enregistre un solde migratoire très positif (compris entre 2,3 et 3,2%/an) et un solde naturel légèrement positif (+0,1%/an.) qui lui garantisse une croissance démographique forte.
- **De 1982 à 1999, le solde migratoire chute fortement pour atteindre -0,5%/an sur la période 1990-1999** ; cette chute est compensée par un solde naturel positif qui varie entre 0,6% et 0,4%/an.
- De 1999 à 2015, **le niveau de population se maintien grâce à un solde naturel positif régulier (entre 0,3% et 0,4% par an) qui compense un solde migratoire régulièrement négatif (-0,4%/an)**, à l'exception de la période 1999-2010 où celui-ci est légèrement positif (+0,2%/an).



⇒ Les perspectives démographiques

*Le scénario « au fil de l'eau » correspond à une continuité des dynamiques observées sur la période 1999 à 2015, **soit un taux de variation annuel moyen de la population de +0,33 %/an**. Le scénario SCoT correspond à la variation annuelle moyenne de la population estimée à partir du SCoT approuvé, lequel vise à atteindre sur l'ensemble de son territoire 111 500 habitants à horizon 2035 (99 835 habs en 2016). Ainsi, nous avons estimé la variation annuelle moyenne du territoire à +0,55%/an, et nous l'avons appliquée à la commune de Saint-Christophe.*

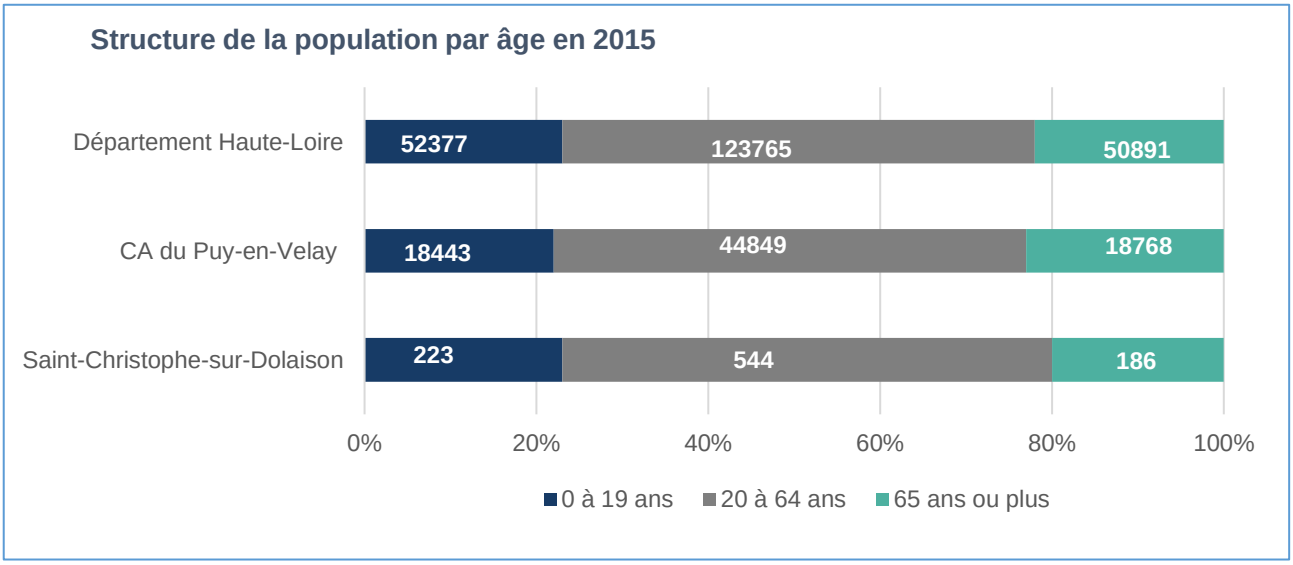
Les scénarios « au fil de l'eau » et du SCOT sont proches, bien que celui du SCOT soit un peu plus optimiste que la tendance calculée sur la base de la période 1999-2015. En appliquant le scénario d'évolution retenu par le SCOT, ***la commune de St-Christophe atteindrait 1031 habitants à l'horizon 2030*** (+79 habitants), tandis ***qu'elle en compterait 996 habitants (+44 habitants) en suivant le scénario au fil de l'eau***.



3.1.2. Une commune « jeune » mais qui tend à vieillir

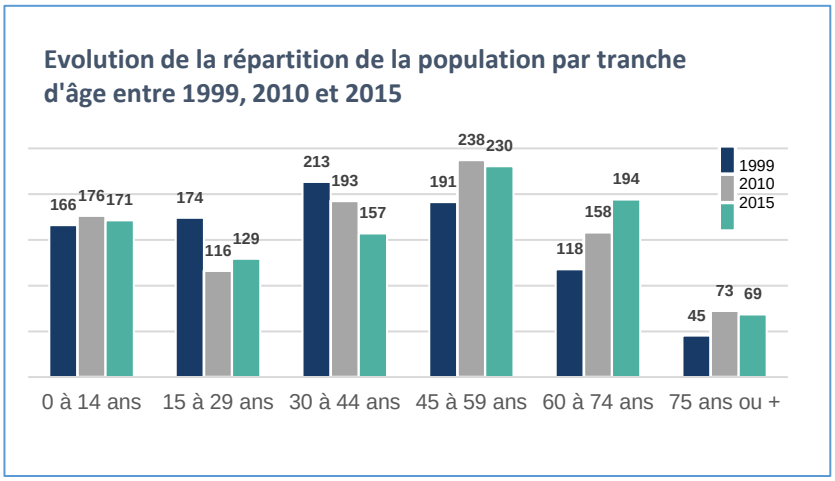
L'indice de jeunesse de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est de 1,20. Cela signifie que la commune compte 12 jeunes de moins de vingt ans pour 10 personnes de plus de soixante ans. Cet indice est très favorable pour la commune, bien au-dessus des indices de l'agglomération du Puy-en-Velay (0,98) et de celui de la Haute-Loire (1,03).

Indice de jeunesse = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus. Un indice de 1 signifie qu'il existe 1 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus.



Avec un taux de natalité qui tourne autour de 10‰ depuis 1990 (10,9‰ sur la période 2010-2015), **la population de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est assez jeune : la part des moins 20 ans représente 23,4%** soit un taux légèrement supérieur à ceux observés à l'échelle de la CAPEV (22,4%) et du Département (23,1%). A l'inverse, **la part des 65 ans et plus ne représente que 19,5% de la population** (dont seulement 7,2% de 75 ans et +) contre 22,9% pour la CAPEV et 22,4% pour le Département.

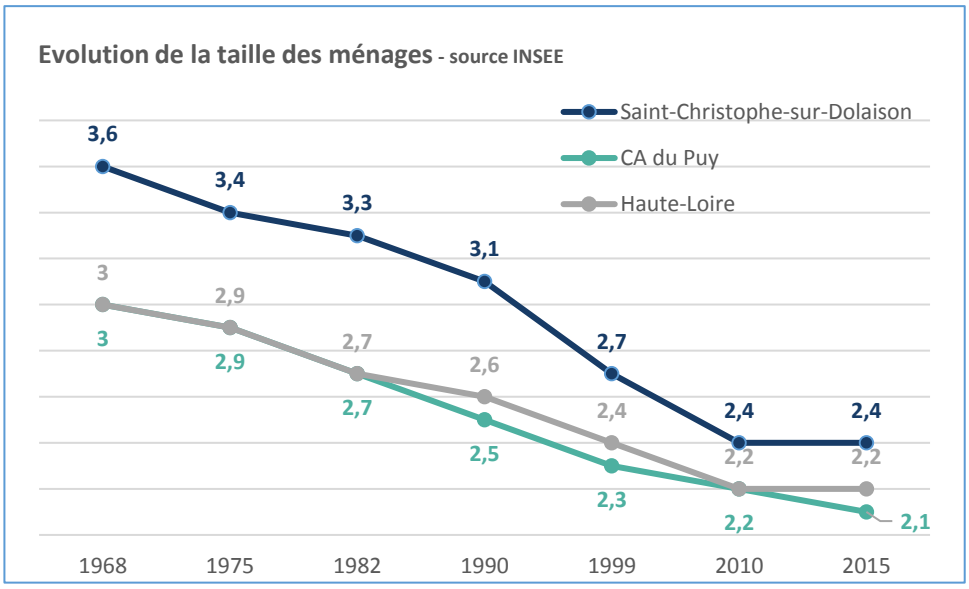
Néanmoins, malgré une population encore jeune, **il convient de souligner que la commune tend à vieillir avec notamment une tranche d'âge 60-74 ans qui a fortement augmenté depuis 15 ans** (+76 personnes dans cette tranche d'âge depuis 1999) et **une tranche d'âge 30-44 ans en nette diminution** (56 personnes en moins dans cette tranche d'âge depuis 1999).



3.1.3. Des ménages de grande taille mais en baisse régulière

⇒ Des ménages de grande taille

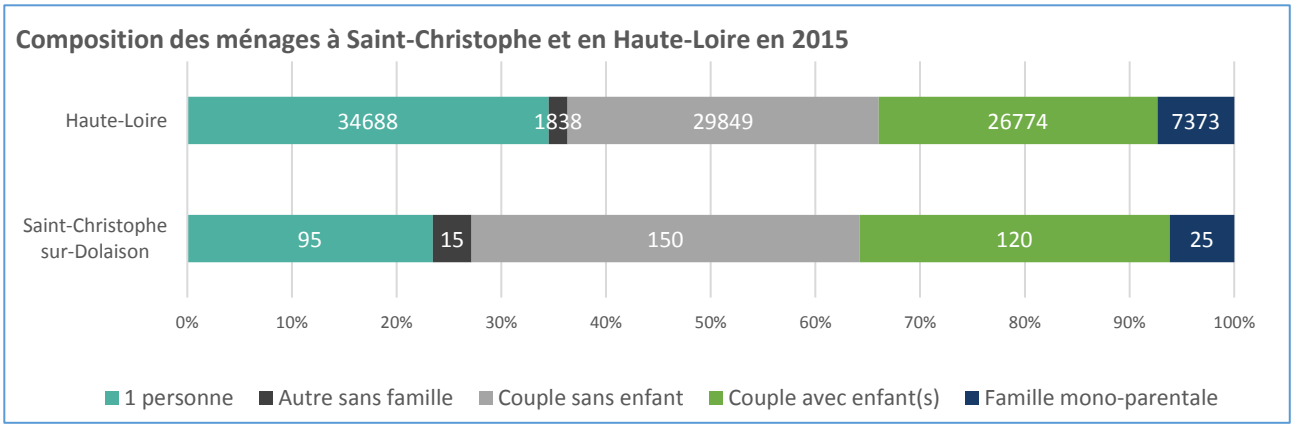
Taille des ménages = Nombre moyen d'occupants par résidence principale.



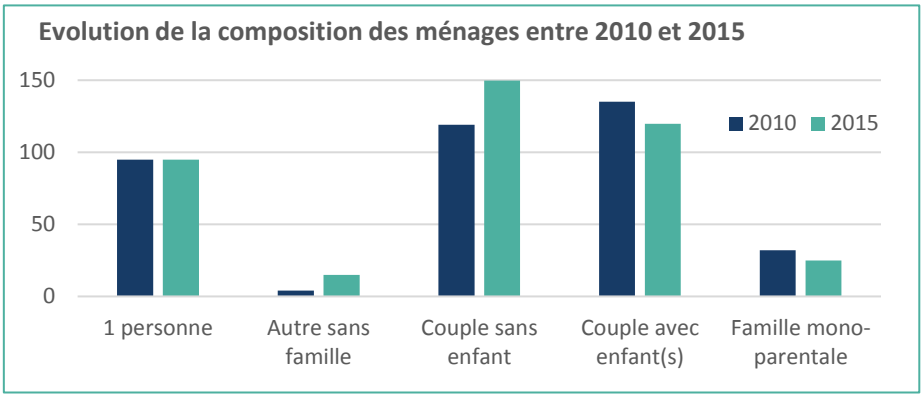
La taille des ménages à Saint-Christophe est de 2,4 pers/ménage en 2015.
Elle n'a cessé de diminuer depuis 1968 mais est restée plus élevée que la taille des ménages de l'agglomération du Puy ou que celle du département sur l'ensemble de la période. Cette tendance semble se maintenir sur la dernière période intercensitaire.
Ces tendances de baisse de la taille des ménages sont communes à toute la France, du fait de l'allongement de l'espérance de vie, de la diminution du nombre d'enfant et de l'amplification des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, …).
Sur Saint-Christophe, cette taille relativement plus élevée s'explique notamment par une prédominance de couples avec ou sans enfants.

⇒ Une prédominance de couples avec ou sans enfant (2/3 des ménages)

A Saint-Christophe, **les 2/3 des ménages sont composée de couples avec ou sans enfant**. En hausse depuis 2010, les couples sans enfant représentent 37% des ménages de la commune et les couples avec enfants 29,6% des ménages. Viennent ensuite les personnes vivant seules (23%) qui sont sous-représentées par rapport au Département (23% contre 35% pour le département).

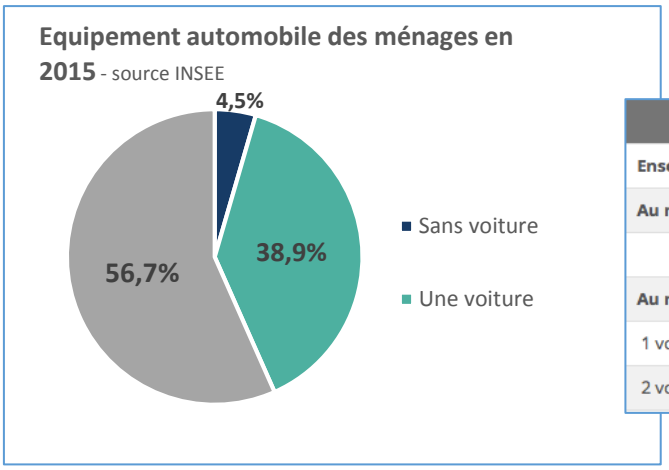


La part des ménages de personnes vivant seules reste stable. Les couples sans enfant sont en hausse entre 2010 et 2015 (de 119 ménages à 150) tandis que les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales sont-elles en baisse (respectivement de 135 ménages à 120 et de 32 à 25).



⇒ 4,5% de ménages captifs, sans équipement automobile, sur la commune

La part des ménages équipés d'une voiture a augmenté passant de 93,4% à 95,5%. **4,5% des ménages n'ont pas d'équipement automobile sur la commune**. Cela représente 18 ménages, soit environ une quarantaine d'individus captifs sur la commune (estimation à partir de la taille moyenne des ménages). Cela représente un enjeu, modéré de mobilité alternative sur le territoire.

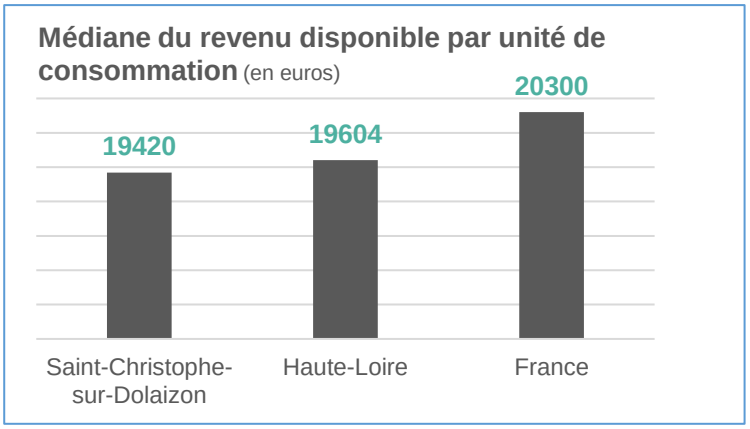


	2015	%	2010	%
Ensemble	**404**	**100,0**	**390**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**330**	**81,7**	**329**	**84,2**
Au moins une voiture	**386**	**95,5**	**365**	**93,4**
1 voiture	157	38,9	130	33,3
2 voitures ou plus	229	56,7	234	60,1

⇒ Un niveau de vie un peu inférieur à celui du département

Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages de Saint-Christophe s'élève à 19 420 euros par an.

La part des ménages fiscaux imposés nous montre que les ménages du territoire se situent dans une situation inférieure aux ménages français, et dans une situation similaire aux ménages de la Haute-Loire.



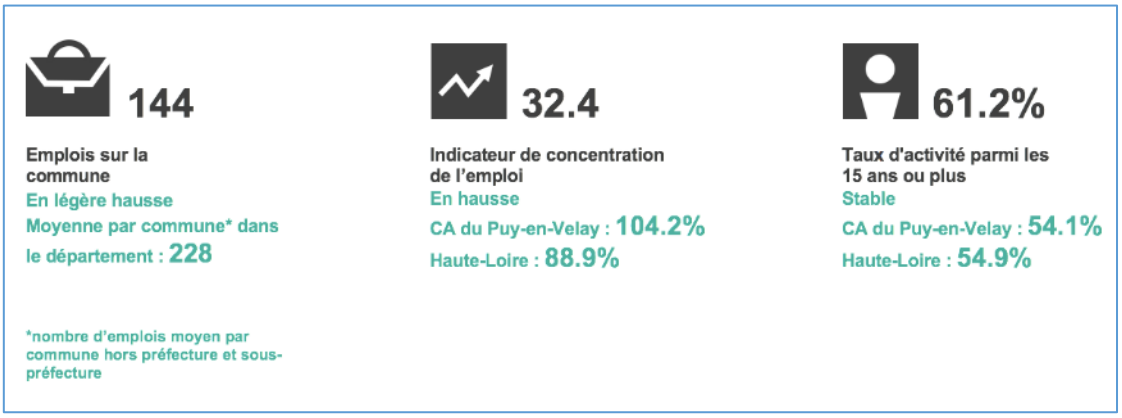
Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, dépendantes de la taille du ménage : il faut compter une unité pour le premier adulte, 0,5 unité pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Le **revenu médian** indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

3.1.4. Une commune résidentielle dépendante du bassin d'emplois du Puy en Velay

Commune avant tout résidentielle, **Saint-Christophe-sur-Dolaizon reste sous la forte influence du Puy en Velay et de ses communes riveraines** (Brives-Charensac, Blavozy, Vals-Près-Le Puy…) **qui concentre l'essentiel des emplois.** La ville du Puy en Velay concentre 46,2% des emplois de la CA du Puy en Velay, soit 15 321 emplois.

En 2015, Saint-Christophe compte 144 emplois pour un taux d'activité de 32,4. Cela signifie que pour 100 actifs sur la commune, Saint-Christophe offre 32,4 emplois. C'est inférieur à la moyenne de l'Agglomération qui présente un nombre d'emplois moyen par commune de 467, ou de 264 emplois par commune si l'on ne prend pas en compte la ville-centre du Puy-en-Velay. Avec ses 144 emplois, **Saint-Christophe ne représente que 0,42% des emplois de l'agglomération**. Le taux d'activité est quant à lui supérieur aux moyennes supra-communales : de 61,2% pour Saint-Christophe, il tourne autour de 54% pour l'agglomération et le département.

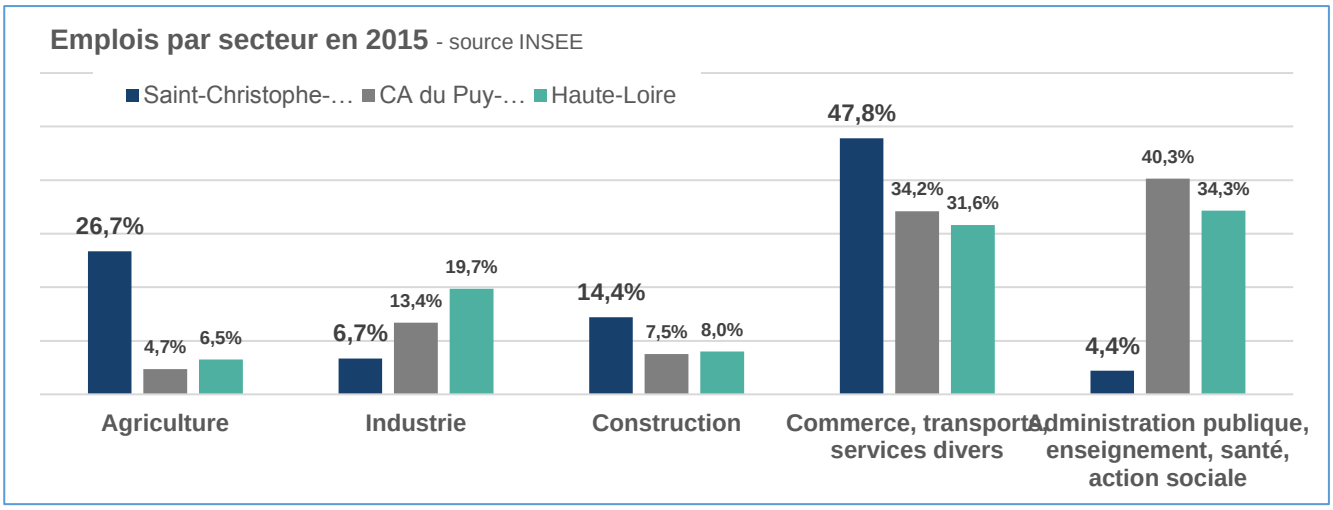


⇒ **Des emplois en nombre très limités sur la commune et une surreprésentation du secteur agricole**

Le nombre d'emplois (144) présent sur la commune est faible : en témoigne ce tableau qui présente les nombres moyens d'emplois par commune calculés à partir des données pour l'agglomération du Puy-en-Velay et du Département. De même, à l'échelle du Département, le nombre d'emplois moyen par commune est de 317.

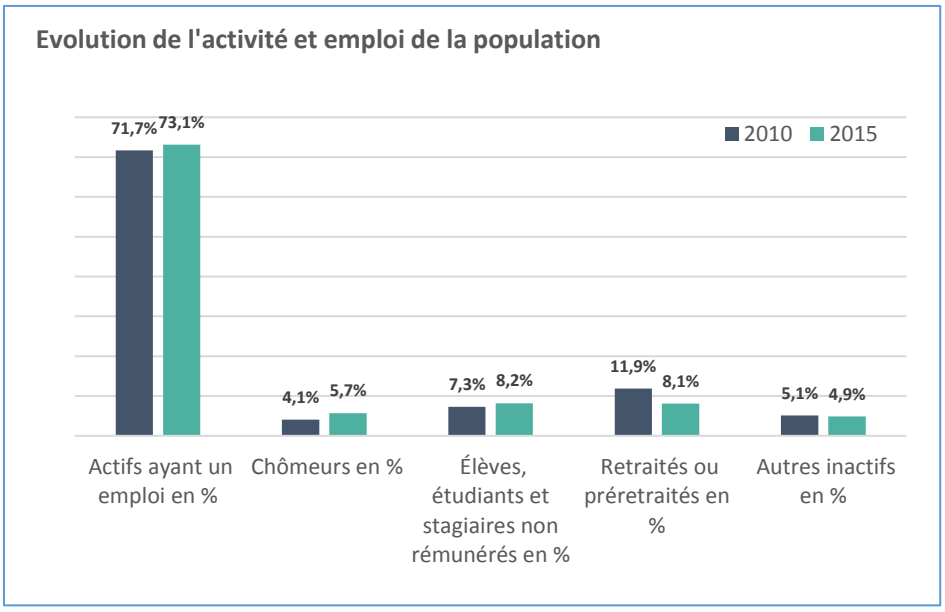
Saint-Christophe-sur-Dolaizon	
Nombre d'emplois dans la zone	144
Indicateur de concentration d'emploi	32,4
CA Puy-en-Velay	
Nombre d'emplois dans la zone	34 088
Indicateur de concentration d'emploi	104,2
Moyenne par commune dans la CA	467
Moyenne par commune dans la CA sauf Le Puy	264
Haute-Loire	
Nombre d'emplois dans la zone	81 578
Indicateur de concentration d'emploi	88,9
Moyenne par commune dans le dptmt	317
Moyenne par commune dans le dptmt sauf Le Puy	260
Sauf Pref. et sous-pref.	228

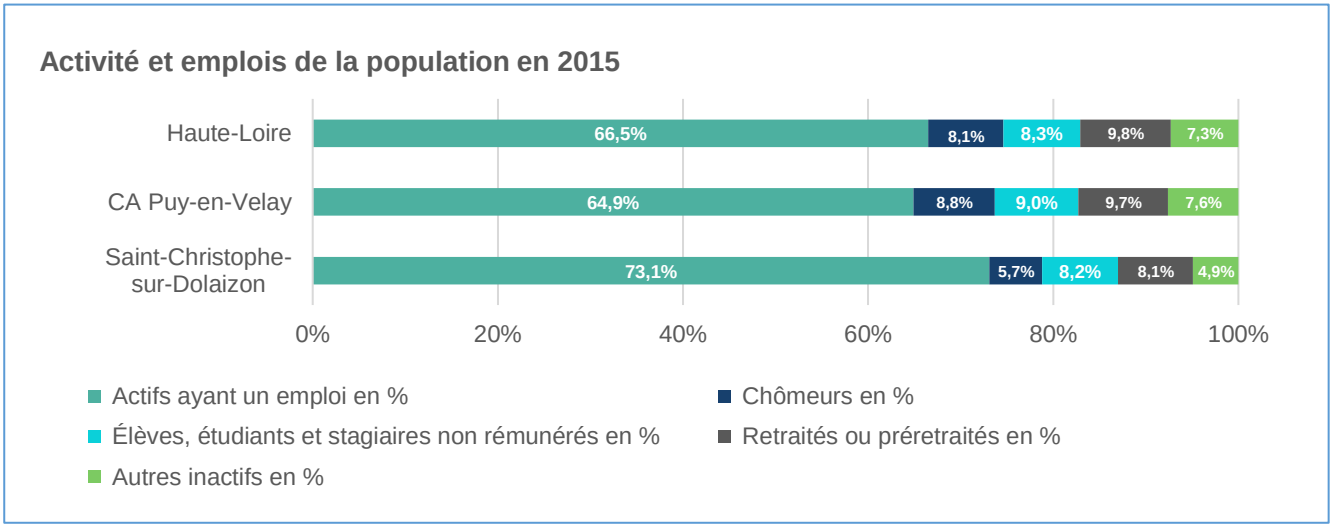
Les 144 emplois présents sur la commune sont majoritairement des activités tertiaires (47,8% des emplois pour le secteur Commerce, transport et services divers). La commune présente cependant une **très forte représentation du secteur agricole, qui représente 26,7%** des emplois, contre une moyenne de 6,5% pour le Département. Les secteurs industriel et publics sont, à l'inverse, bien en-dessous des moyennes du Département et de l'agglomération du Puy-en-Velay (6,7% contre 19,7% en Haute-Loire pour l'industrie et 4,4% contre 34,3% en Haute-Loire pour l'administration publique).



⇒ Un nombre d'actifs en hausse et un taux de chômage inférieur aux moyennes du département et de l'agglomération

La part des actifs (ayant un emploi ou au chômage) sur la commune **est en augmentation sur la période 2010-2015**, passant de 75,8% à 78,8%%. La part d'étudiants, d'élèves et de stagiaires non rémunérés est elle aussi en légère hausse sur la même période. En revanche, la part des retraités enregistre une baisse de près de 4 points sur la même période, passant de 11,9% à 8,1%.



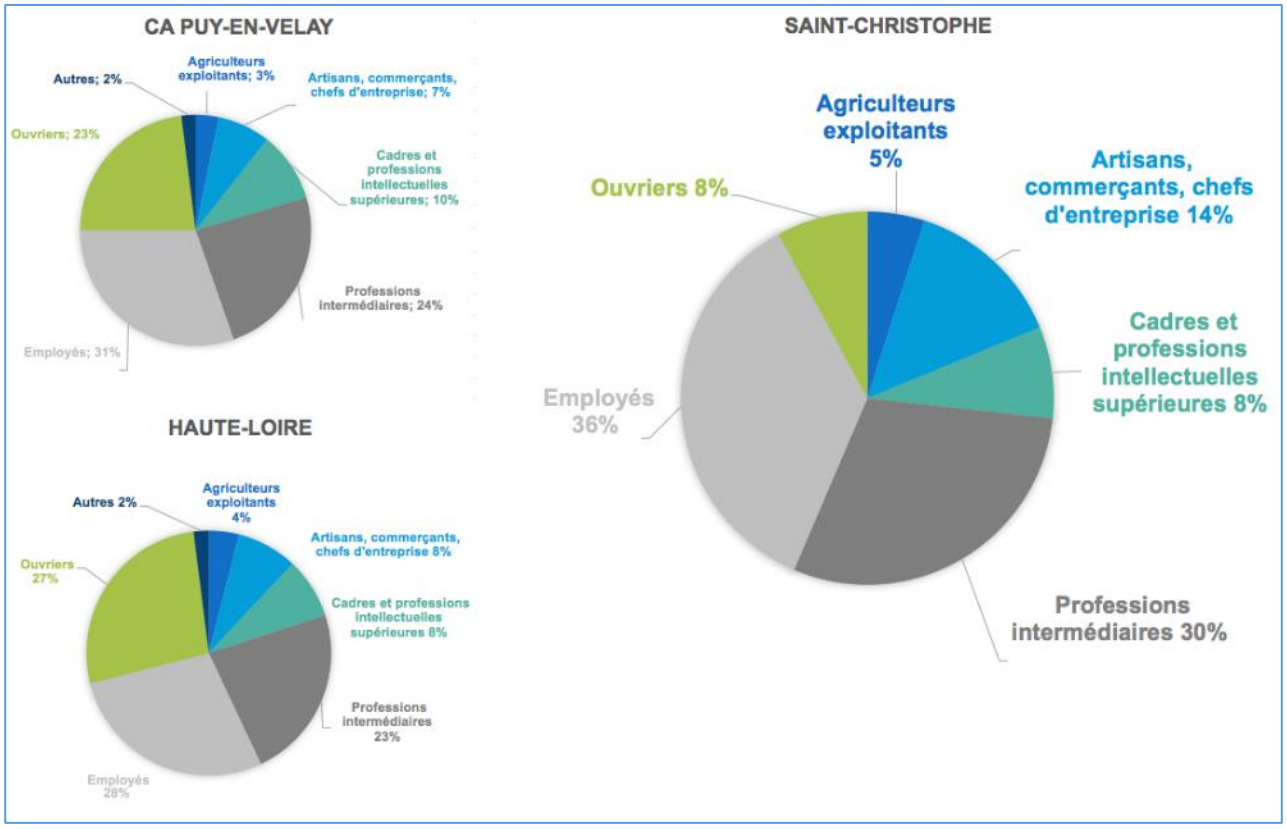


Si elle est en hausse pour la commune, la part des chômeurs dans la population est toutefois bien inférieure à celles enregistrées pour l'agglomération et le Département en 2015 **(taux de chômage de 5,7%).** La

commune présente par ailleurs un taux de non actifs bien inférieur, la part des actifs ayant un emploi étant de loin supérieure à celle des échelons supra-communaux (73,1% d'actifs ayant un emploi en 2015 à Saint-Christophe contre 64,9% pour l'agglomération et 66,5% pour le département). Cela s'explique en grande partie par la surreprésentation au niveau de la commune des personnes en âge de travailler.

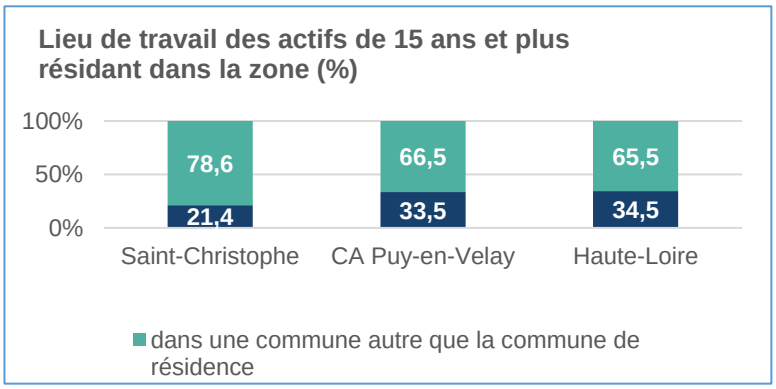
⇒ Une très grande majorité de professions intermédiaires et d'employés sur la commune

La répartition de la population par catégorie socio-professionnelle sur la commune démontre que les professions intermédiaires (30%) et employés (36%) sont surreprésentés par rapport à la CA du Puy-en-Velay (24 et 31%) et de la Haute-Loire (23 et 28%). A l'inverse, il convient de souligner la faiblesse des ouvriers qui ne représentent que 8% des actifs sur la commune, contre 23% et 27% respectivement pour l'agglomération du Puy-en-Velay et de la Haute-Loire.
La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est relativement bien représentée sur la commune, qui présente un taux similaire à celui du département, et un peu inférieur à celui de la CAPEV (respectivement 8 et 10%).

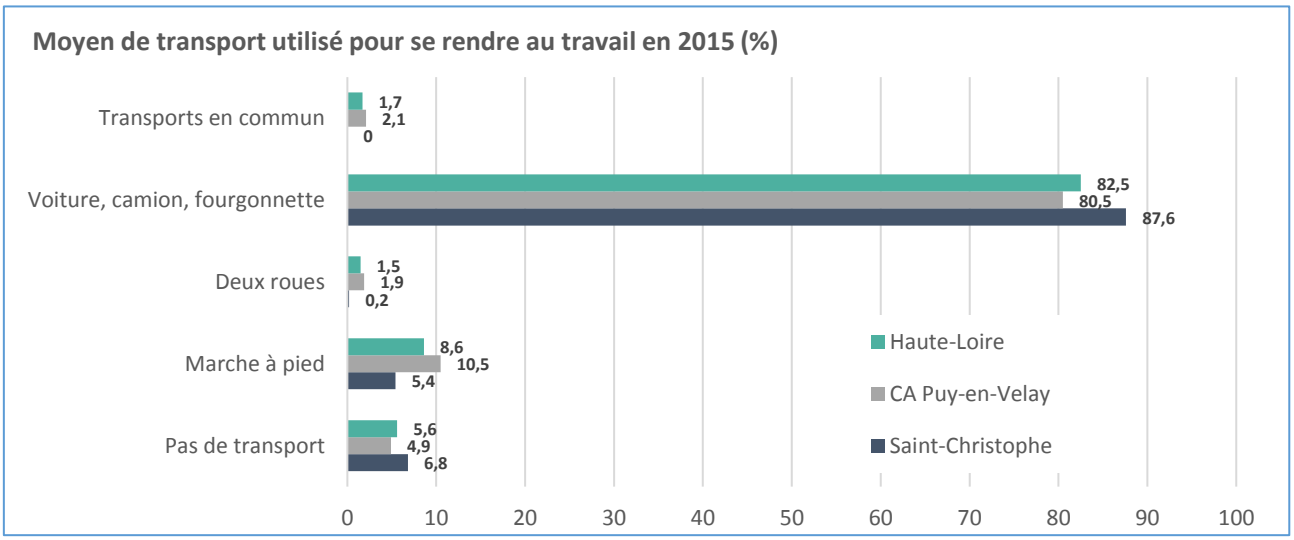


⇒ Des migrations pendulaires importantes vers le pôle d'emploi du Puy

Seulement 21,4% des résidents travaillent sur la commune, contre 33,5% pour l'agglomération du Puy-en-Velay et 34,5% pour le département.



Aussi, **le moyen de transport le plus utilisé sur la commune pour se rendre au travail est la voiture, qui totalise 87,6% des déplacements professionnels en 2015** (contre 80,5% au niveau de l'ensemble de l'agglomération). On peut noter la sous-représentation de la marche à pied sur la commune (qui représente 5,4% des déplacements pour se rendre au travail à Saint-Christophe contre 10,5% sur l'ensemble de l'agglomération).

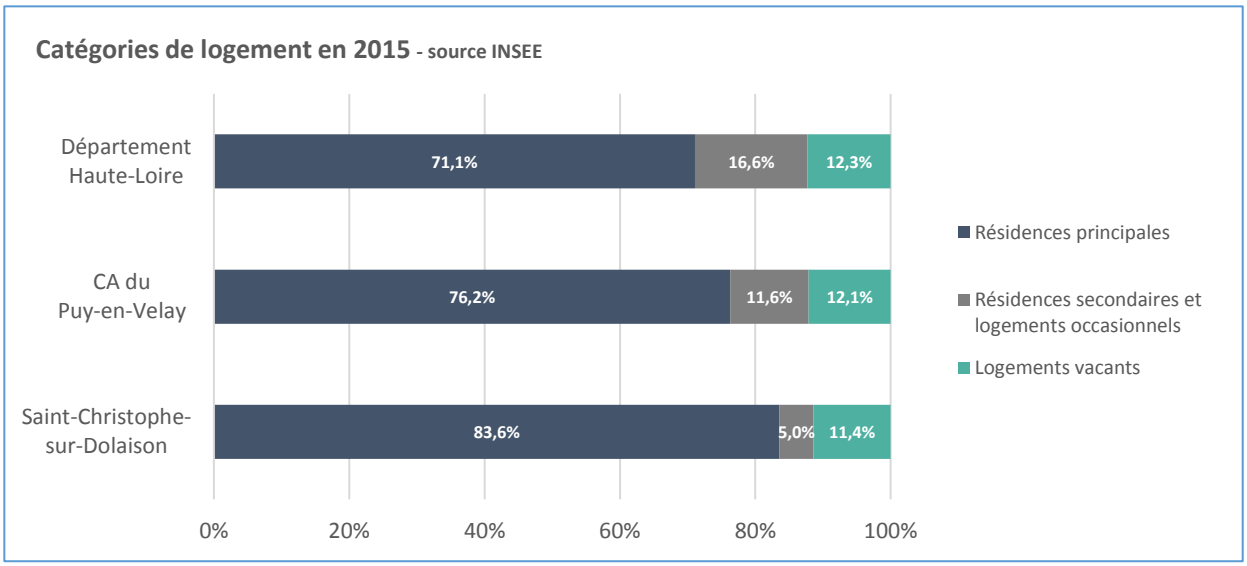


3.2. Les dynamiques en matière d'habitat

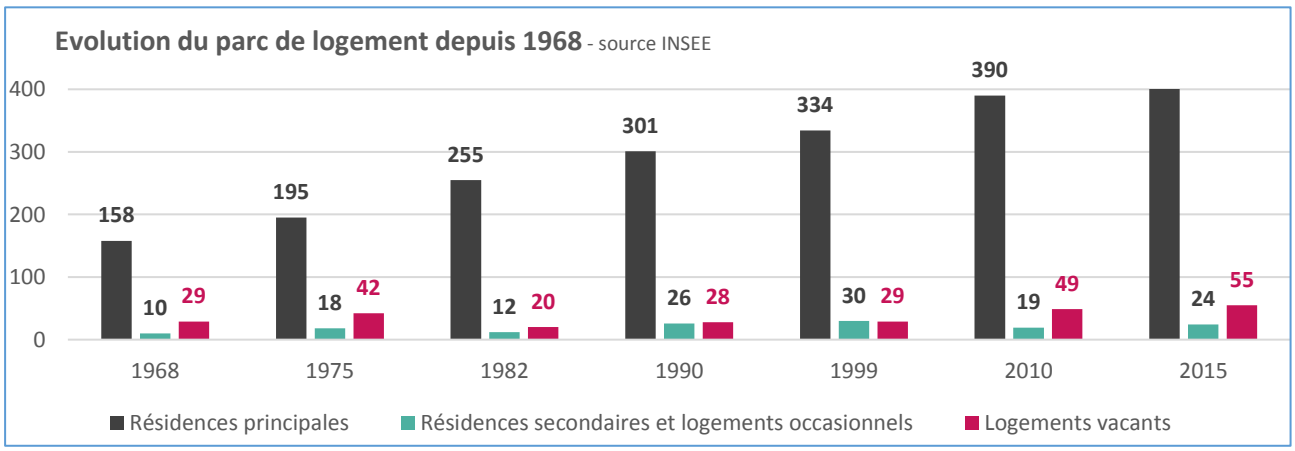
3.2.1. Une commune à vocation résidentielle marquée par une hausse constante du parc de logements depuis 1968

⇒ **Un parc de logements marqué par la prédominance des résidences principales**

Le parc de logements de Saint-Christophe se compose essentiellement de résidences principales à 83,6%, proportion bien plus élevée que la CAPEV ou le Département avec respectivement 76,2% et 71,1% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent une faible part de 5%, soit une part très inférieure à la moyenne départementale (16,6%). **Les logements vacants représentent 11,4% du parc** ce qui est assez élevé pour une commune dite « périurbaine ».



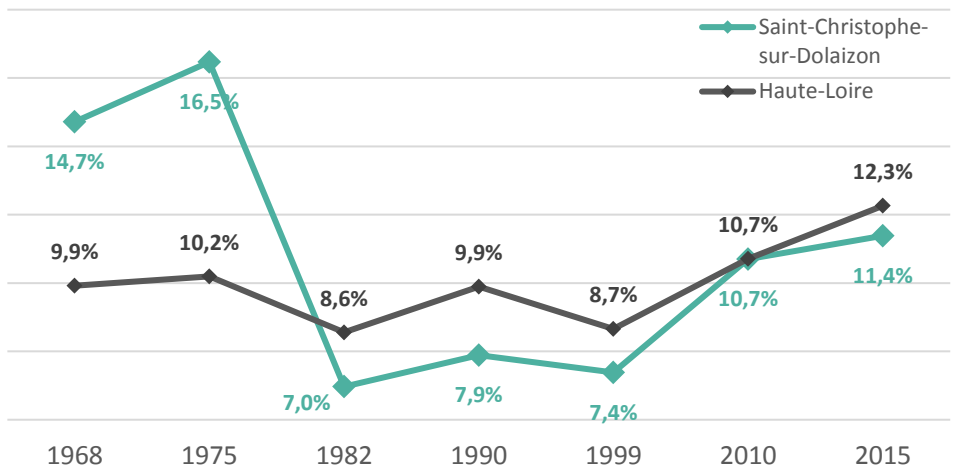
Si le nombre de résidences principales augmente de manière constante depuis 1968, pour comptabiliser **404 logements en 2015 contre 158 logements en 1968**, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants ont, quant à eux, connus des fluctuations plus importantes au cours de la même période. Avec un pic en 1975, le nombre de logements vacants a ensuite baissé puis a augmenté de nouveau depuis 1999. En 2015, c'est donc 55 logements qui étaient vacants à Saint-Christophe-sur-Dolaizon.
Le nombre de résidences secondaires a lui atteint son maximum en 1999 avec 30 logements ; il s'élève à 24 en 2015 ce qui est peu significatif.



⇒ Une vacance notable sur la commune (11,4%)

Le taux de vacance sur la commune de Saint-Christophe est de 11,4% en 2015 (soit 55 logements vacants), ce qui est légèrement en-dessous de la moyenne de la CA du Puy et du Département qui est respectivement de 12,1% et de 12,3%. Ce taux est toutefois important pour une commune résidentielle dite « périurbaine ». Ce taux de vacance a été particulièrement fluctuant avec un pic en 1975 (taux de vacance de 16,5%), puis une baisse à 7% en 1982. Depuis cette date, ce taux reste sous les tendances départementales mais progresse régulièrement.

Evolution du taux de vacance depuis 1968 - source INSEE



Objectif SCOT = -0,5% à l'horizon 2035

Inverser la tendance actuelle sur le territoire du SCOT : +2,6% en 15 ans (2010-2015).

Tendre vers un taux de vacance de 11% à l'horizon 2035

Communes concernées : taux de vacance > 8%.

Ces logements vacants sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal, et en particulier dans les hameaux. Les raisons de cette vacance sont les suivantes :

- Un bâti trop dégradé : corps de ferme parfois en ruine dans les hameaux qui n'intéresse plus d'éventuels acquéreurs car ils nécessiteraient des travaux trop importants. Ce bâti donne une image négative dans les villages et peut parfois représenter un danger pour les personnes.
- Des typologies bâties qui ne correspondent plus à la demande et aux modes d'habiter actuels : maisons aux surfaces bâties insuffisantes, qui manquent de lumière.
- Des propriétaires qui conservent le patrimoine familial et y sont très attachés. Le bâti est parfois conservé en l'état, parfois entretenu de manière à éviter la ruine sans être ni loué ni vendu.

3.2.2. Un parc de résidences principales récent et composé de grande maisons individuelles

⇒ Un parc quasi exclusivement composé de maisons individuelles (96,7%)

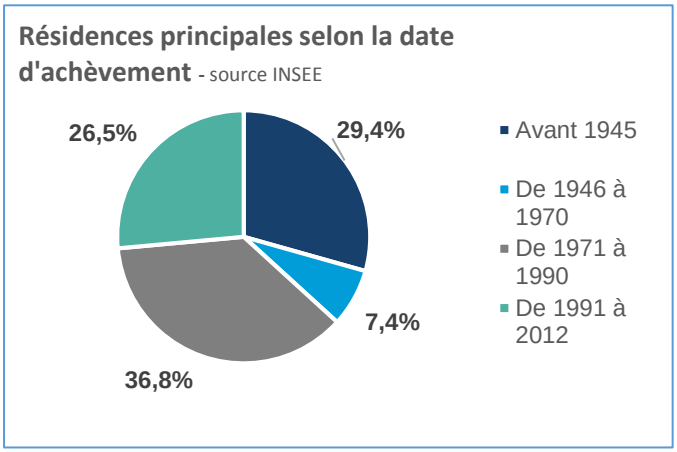
Le parc de logements de Saint-Christophe se compose quasi-exclusivement de maisons à 97%. Si l'habitat est historiquement plus dense et groupé, il se développe à partir des années 1970 sous la forme d'habitat pavillonnaire.
Le parc de logements collectifs se limite à 14 appartements.

2015	Maisons	Appartements
En nombre	467	14
En %	96,7%	2,9%

⇒ Un parc de logements plutôt récent

Près des 2/3 des résidences principales ont été construites depuis 1970 (63,3% des RP). On peut distinguer trois types d'habitat :

- Un habitat ancien dispersé dans le cœur des villages (hameaux) et dans le bourg représentant 29,4% des résidences principales.
- Un habitat construit dans les décennies 70 et 80 (pavillon sur sous-sol) qui représente 36,8% des résidences principales ;
- Un habitat pavillonaire construit depuis les années 1990, qui représentent 26,5% des résidences principales.

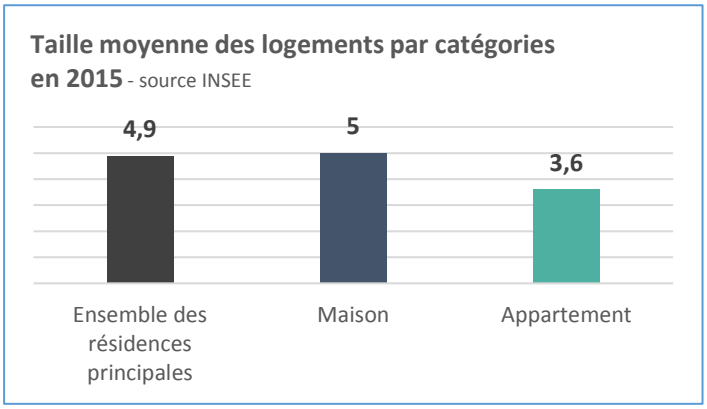


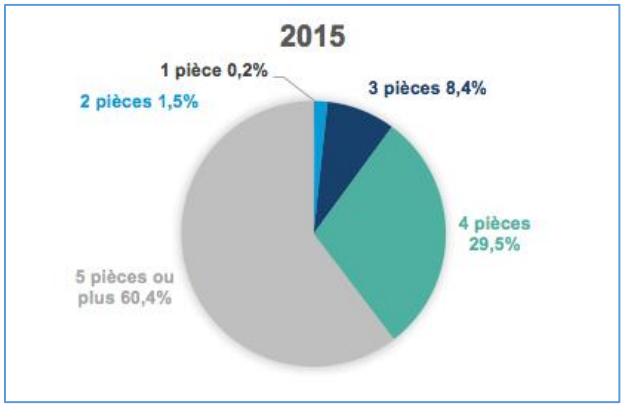
Les trois grandes périodes de construction et leurs formes d'habitat

⇒ Des logements de grande taille (89,9% de T4 et plus)

Le parc étant composé essentiellement de maisons, **la taille moyenne des logements de la commune est relativement élevée. Près de 90% des logements sont des T4 et plus, dont 60,4% sont des T5 et plus.** En moyenne, les résidences principales sont composées de 4,9 pièces par logement.

A l'inverse, les petits logements (T1, T2 et T3) sont sous-représentés alors qu'ils pourraient répondre à une demande pour des ménages composés d'une personne seule et/ou personnes âgées, et aux familles monoparentales.





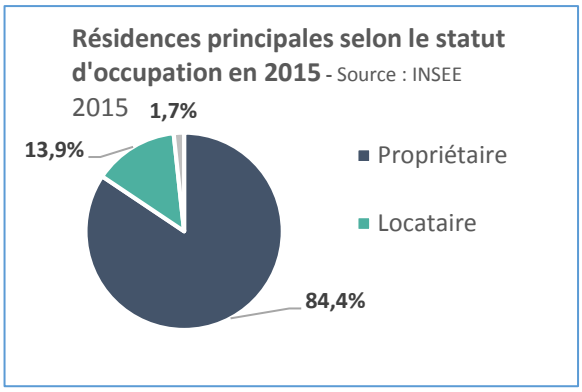
La commune est assez loin des objectifs affichés par le PLH de la CAPEV (5% de T1-T2 en 2035), ce qui semble toutefois logique au regard des tendances enregistrées dans les communes de la 1ère couronne périurbaine.

	T1-T2	T3	T4
Taux en 2010 sur le territoire du PLH	3%	10%	37%
Taux souhaité à l'horizon 2035	5%	15%	40%

⇒ Une majorité de propriétaires sur la commune (84,4%)

La grande majorité des personnes sont propriétaires de leur logement sur la commune : **84,4% des résidences principales sont des propriétés privées, soit 341 logements qui logent 85,5% de la population**. En comparaison, les résidences principales de l'agglomération du Puy-en-Velay sont constituées à 64,5% de propriétaires (69,6% pour le Département).

	2015				2010	
	Nbre	%	Nbre de pers.	(*)	Nbre	%
Ensemble	**404**	**100**	**952**	**21**	**390**	**100**
Propriétaire	341	84,4	814	23,6	336	86
Locataire	56	13,9	123	5,9	49	12,5
dont lgt HLM	*8*	*2*	*19*	*3,9*	*5*	*1,3*
Logé gratuitement	7	1,7	15	14,7	6	1,5

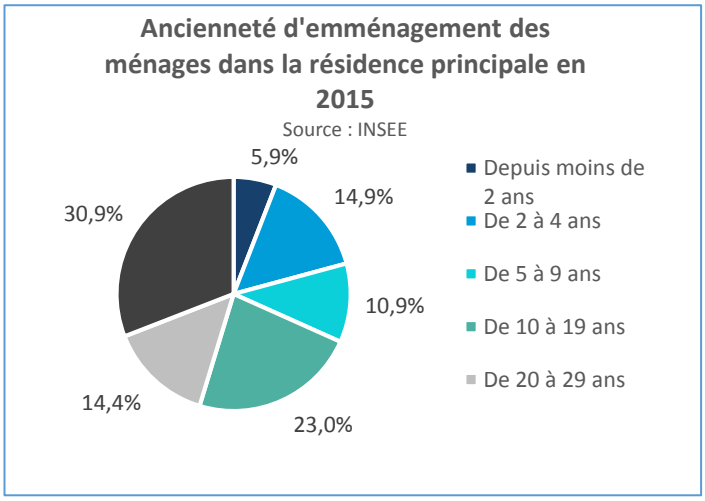


Le parc locatif représente, quant à lui, **13,9%,** il est en hausse par rapport à 2010 où il représentait 12,5% des résidences principales. Il s'agit d'un parc essentiellement privé.

- **Le parc social reste peu significatif sur la commune avec seulement 8 logements sociaux en 2015** (habitat intermédiaire et individuel groupé)**, soit 2% des résidences principales et 12,5% du parc locatif**. Ce sont trois logements sociaux de plus qu'en 2010, où la commune ne comptait que 5 logements sociaux. Les logements sociaux hébergent 19 personnes sur la commune, dont l'ancienneté d'emménagement est de 3,9 années en moyenne. Ce chiffre est assez faible, montrant le turn-over au sein des logements du parc locatif. La vacance est quasi-inexistante et témoigne d'un parc pleinement occupé.
- La commune dispose de quelques logements locatifs communaux qui ont été refait à neuf entre 2016 et 2017, après le départ de cinq familles qui occupaient les logements.

⇒ Plus des 2/3 des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans

68,3% des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans. C'est beaucoup plus que pour la Haute-Loire où 43,5% des ménages ont emménagé il y a moins de dix ans.
La rotation des ménages dans le parc de résidences principales reste donc faible, ce qui est assez courant dans les communes périurbaines composées essentiellement de ménages propriétaires.



3.2.3. Mise en regard avec le PLH

Pour rappel, la CAPEV a été doté d'un premier PLH (2012-2017) approuvé le 13 décembre 2012.

Depuis le 27 juin 2019, un nouveau PLH 2019-2025 a été approuvé.
Sur un plan territorial, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est classée comme une commune résidentielle** dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.

⇒ Les objectifs à retenir au regard du scénario de développement du PLH

Selon le scénario de développement retenu par les élus de la CAPEV, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon doit prendre en compte les objectifs suivants :**

Population Municipale	Nombre d'habitants			Evolution : nombre par an			Evolution : % par an		
	2010	2015	Objectif 2030	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus
Communes résidentielles	12 391	13 234	15 600 à 15 800	153	169	156 à 173	1,16%	1,33%	1,03% à 1,26%

	Construction de logements en rythme moyen annuel (y compris démolition NPNRU)				Construction de logements sur les 6 ans du PLH	
	2009 – 2013 inclus (5 ans)	2014 – 2016 inclus (3 ans)	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde
Communes résidentielles	96	50	**65 à 80**	10 à 11	**392 à 482**	60 à 66

Vacance de logements	Nombre			Taux			Vacance 2014-2030
	2009	2014	Objectif 2030	2009	2014	Objectif 2030	
Communes résidentielles	590	818	780	8,8%	11,3%	9,5%	-0,30%

Plus précisément, **le volume de production de logements pour Saint-Christophe est compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans (2019-2024)**, soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans. Cet objectif est supérieur à celui du SCoT qui est beaucoup plus contraint (20 logements à produire tous les 10 ans).

En matière de production de logements sociaux HLM, l'objectif pour les communes résidentielles est fixé comme suit :

Parc Locatif social HLM	Nombre			Taux			Objectif Nombre 2030	Objectif variation du nombre pour les 6 ans du PLH
	2009	2014	2016	2009	2014	Objectif Taux 2030		
Communes résidentielles	83	112	115	1,7%	2,1%	2,4%	154	17

⇒ Les actions territorialisées qui ciblent les communes résidentielles

Saint-Christophe peut bénéficier d'un accompagnement sur les actions qui ciblent les communes résidentielles. Le tableau ci-dessous reprend les orientations pour lesquelles Saint-Christophe-sur-Dolaizon est identifiée comme commune cible ou, au contraire, non prioritaire.

Tableau récapitulatif des interventions prioritaires ou peu envisagées pour Saint-Christophe-sur-Dolaizon	
Fort potentiel d'intervention de l'agglomération (commune résidentielles ciblées pour les interventions)	**Faible potentiel d'intervention (communes résidentielles non prioritaires) :**
- **Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative** ○ 2.1 Soutien aux initiatives visant à économiser le foncier ○ 2.2. Aide en direction des opérations (lotissements et autres) à portée qualitative	- **Valoriser le parc existant** ○ 1.2. Politique de reconquête des centres-bourgs
- **Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération** ○ Poursuivre et alimenter l'identification du foncier mobilisable à court, moyen et long terme, et organiser un suivi de la consommation foncière et un suivi des projets en matière d'habitat dans le cadre de l'observatoire ○ Accompagner les communes et les bailleurs HLM à la création de logements	- **Compléter l'offre de logements :** ○ Jeunes en formation, en alternance, en apprentissage ○ Petits programmes de logements adaptés pour personnes âgées ○ Offre déconcentrée pour publics précaires ○ Sédentarisation des gens du voyage

Saint-Christophe est une commune cible pour un développement d'une construction neuve de qualité. Si l'on considère la volonté de maintenir les ménages avec enfants sur le territoire de l'agglomération via une offre d'accession sociale ou de location-accession, une opération favorisant ce type de commercialisation constitue un bon levier pour la commune.

3.2.4. Les perspectives résidentielles

Les perspectives sont établies sur la base de 3 scénarii :

- **Scénario au fil de l'eau**

Selon une projection des dynamiques observées sur les dernières décennies (scénario au fil de l'eau), **le parc de résidences principales à l'horizon 2035 pour Saint-Christophe-sur-Dolaizon serait de 498 résidences principales soit la construction de 94 nouveaux logements.** Au regard des ambitions du SCoT qui **prévoit une densité minimale de 10 logements par hectare et une densité optimale de 12 logements par hectare, cela représenterait un impact foncier compris entre 7,8 et 9,4 ha.**

- **Scénario au regard des objectifs du SCoT**

Le scénario établi par le SCOT du Pays du Velay est beaucoup plus contraint (cf encadré ci-dessous) **; il prévoit la construction d'environ 40 logements à l'horizon 2035** (soit 444 logements sur la commune). Au regard des objectifs de densité fixé par le SCoT, cela **représenterait un impact foncier compris entre 3,5 et 4 hectares**.
Pour une commune périurbaine comme Saint-Christophe, cet objectif est particulièrement faible et ne reflète pas les dynamiques urbaines actuelles.

AMBITIONS DU SCOT EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
Le scénario du SCOT ambitionne la construction de 9 570 logements sur l'ensemble de son territoire entre 2016 et 2035, dont 3700 pour répondre au point mort et au maintien de la population. Parmi ces 9570 logements, le SCOT en prévoit 1 910 pour les communes « autres » comme Saint-Christophe (ni structurantes ni au sein du cœur urbain) de la CAPEV, soit 96 logements programmés par an. Rapporté

au nombre de communes, *la production théorique pour Saint-Christophe serait de 40 logements par commune sur la période 2016-2035, soit 20 logements tous les 10 ans.*

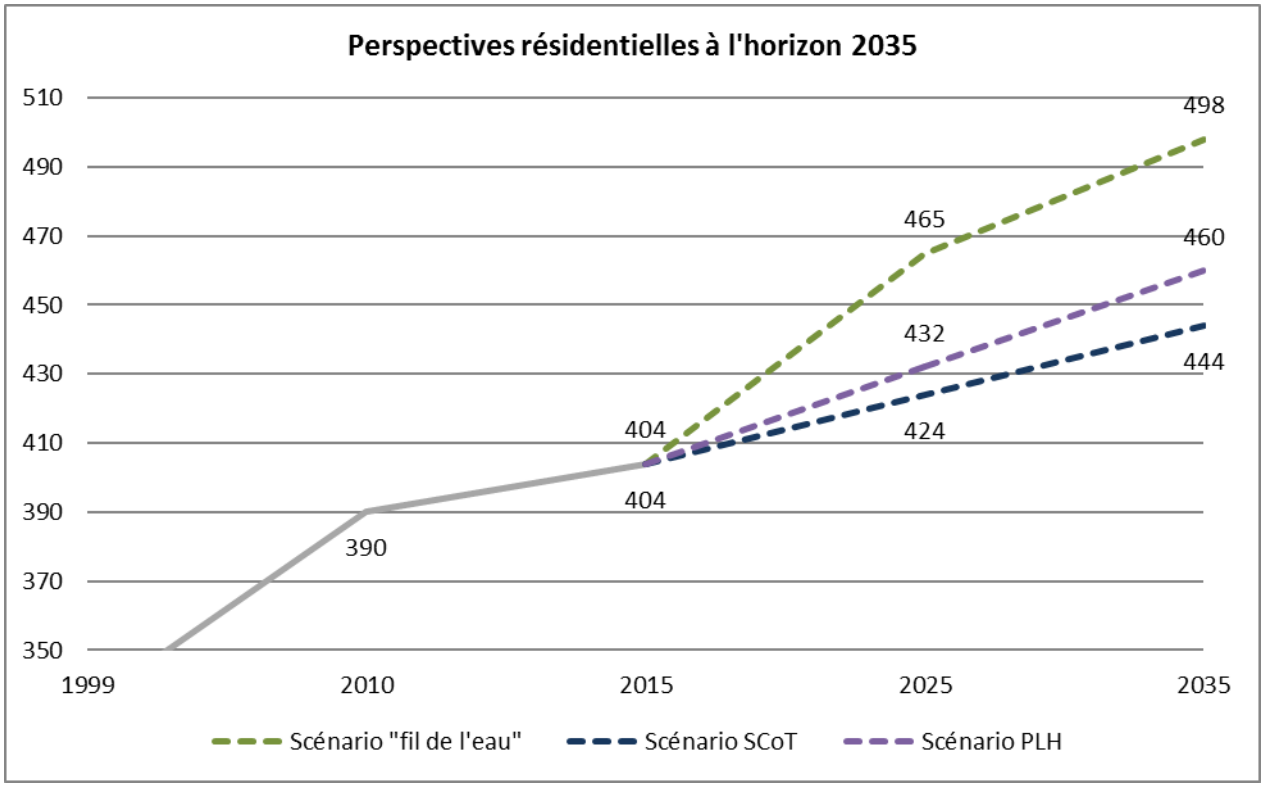
AMBITIONS DU SCOT EN MATIERE DE BESOIN FONCIER ET DE DENSITE POUR « AUTRES COMMUNES »

- Besoin foncier total : 160 ha – 192 ha
  - Au sein des enveloppes bâties : 64 ha – 77 ha
  - En urbanisation nouvelle : 96 ha – 115 ha
- Densités : 10 logts/ha – 12 logts/ha

– **Scénario au regard des objectifs du PLH**

Selon les objectifs du PLH, **le volume de production de logements pour Saint-Christophe serait compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans (2019-2024) soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans**. Au regard des objectifs de densité fixé par le SCoT, cela **représenterait un impact foncier compris entre 4,6 et 5,6 hectares**.

Pour une commune périurbaine comme Saint-Christophe, cet objectif reste faible même s'il demeure supérieur aux objectifs du SCoT.



3.2.5. Les principales prescriptions du SCoT en matière d'habitat

⇒ **Orientation 14 (DOO) : « *Un parc de logements adapté* »**

- Fixer dans les documents d'urbanisme un objectif de remise sur le marché de logements vacants afin de tendre à l'échelle du SCoT vers un taux de vacance autour de **11% en 2035** (soit une baisse de 0,5% du parc de logements vacants en 20 ans alors que le territoire a connu une hausse de la part des logements vacants de 2,6% en 15 ans). L'effort sera porté par les communes ayant un taux de vacance supérieur à 8% ;
- Poursuivre les **actions de réhabilitation** afin d'améliorer le niveau de confort et l'attractivité du parc privé pour les ménages ;
- Identifier les **situations d'habitat dégradé et/ou potentiellement indigne** à l'échelle intercommunale et étudier les modalités d'intervention (OPAH, PIG, etc.) ;
- Développer des actions visant à **reconfigurer les quartiers anciens ou dégradés** à travers des opérations de dédensification et de reconfiguration de *l'espace public (curetage, ouverture d'ilots, etc.).*

⇒ **Orientation 15 (DOO) : « une *offre de logements complète et diversifiée* »**

- **Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire** :
  - ***A destination des ménages familiaux***, *à travers une offre en accession à la propriété (libre et sociale) et des logements locatifs ;*
  - ***A destination des jeunes actifs et des décohabitants***, *en favorisant le rééquilibrage de l'offre de logements en faveur de petites unités de logements prioritairement dans le cœur urbain et les communes structurantes ;*
  - ***A destination des séniors et des personnes en perte d'autonomie***, *à travers une offre en logements adaptée permettant le maintien à domicile (logements de plain-pied en cœur de bourg, à proximité des équipements et services, etc.) ;*
- Favoriser **l'évolution des typologies d'habitat** sur le territoire ;
- Développer le **parc de logement social** dans les communes du cœur urbain en **situation de rattrapage** (Espaly-Saint-Marcel et Val-Près-Le-Puy) ;
- Constituer une offre de logement social répondant au besoin ;
- Poursuivre les opérations de **rénovation du patrimoine social**, notamment au sein des quartiers prioritaires du cœur urbain ;
- Développer des opérations de logements social en fonction des besoins des ménages et des capacités de développement des communes en encourageant les opérations « pilotes » (mixité logements-service, habitat intergénérationnel, etc.) ;

3.3. Synthèse des dynamiques socio-démographiques et habitat

	CONSTATS	CHIFFRES CLES
DEMOGRAPHIE / EMPLOI	– **Une population en hausse entre 1999 et 2010 mais qui tend à se stabiliser aujourd'hui** ▪ Saint Christophe a bénéficié de l'effet "*périurbanisation*", phénomène qui tend néanmoins à s'atténuer depuis le début des années 2000 – **Une croissance démographique depuis 1999 liée à un solde naturel positif qui compense une solde migratoire négatif**	➢ 952 habitants en 2015 (contre 562 habitants en 1968) ➢ Taux de variation annuelle moyenne de la population de 0%/an depuis 2010 (+0,5% entre 1999 et 2010), ➢ **Un solde naturel positif (0,4%/an) qui compense un solde migratoire négatif (-0,4%/an).**
	– **Une commune « jeune » mais qui tend à vieillir** ▪ Un indice de jeunesse supérieur à ceux de l'agglomération ou du département mais une commune qui a du mal à retenir les jeunes actifs. ▪ Un vieillissement de la population avec notamment une tranche d'âge 60-74 ans qui a fortement augmenté depuis 15 ans	➢ **Un indice de jeunesse de 1,20 en 2015** (0,98 pour la CAPEV et 1,03 pour le Département) ➢ **Une part des moins 20 ans de 23,4%** soit un taux légèrement supérieur à ceux observés à l'échelle de la CAPEV (22,4%) et du Département (23,1%). ➢ Une **part des 65 ans et plus représentant 19,5% de la population** (dont seulement 7,2% de 75 ans et +) contre 22,9% pour la CAPEV et 22,4% pour le Département.
	– **Des ménages de grande taille mais en baisse régulière** ▪ Une prédominance de couples avec ou sans enfant (2/3 des ménages) – **Un niveau de vie inférieur à celui du département**	➢ **Taille moyenne des ménages de 2,4 contre 2,1 dans l'agglomération** ➢ **37% de couples sans enfant et 29,6% de couples avec enfants**. Viennent ensuite les personnes vivant seules (23%) qui sont sous-représentées par rapport au Département (35%). ➢ **Le revenu annuel médian s'élève à 19 420 € par an** (contre 20 300 € pour le Département)
	– **Une commune résidentielle dépendante du bassin d'emplois du Puy en Velay** ▪ Des emplois en nombre très limités sur la commune et une surreprésentation du secteur agricole ▪ Un nombre d'actifs en hausse et un taux de chômage inférieur aux moyennes du département et de l'agglomération ▪ Une très grande majorité de professions intermédiaires et d'employés sur la commune	➢ 144 emplois sur la commune (15 321 emplois au Puy soit 46,2% des emplois de la CAPEV) ➢ Indicateur de concentration de l'emploi de 32,4 (contre 104,2 dans l'agglomération) ➢ 78,8% d'actifs dont 5,7% de chômeurs ➢ **Les professions intermédiaires (30%) et employés (36%) sont surreprésentés** par rapport à la CA du Puy-en-Velay (24 et 31%) et de la Haute-Loire (23 et 28%)
	– **Des migrations pendulaires importantes vers le pôle d'emploi du Puy**	➢ 78,6% des actifs travaillent en dehors de la commune ➢ 87,6% des trajets se font en voiture

	CONSTATS	CHIFFRES CLES
HABITAT	– **Une commune à vocation résidentielle avec une forte proportion de résidences principales**	➢ **83,6% de résidences principales** (+246 RP depuis 1968) ➢ 5% de résidences secondaires ➢ 11,4% de logements vacants
	– **Un taux de vacance important pour une commune résidentielle dite « périurbaine »** – **Des logements vacants qui sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal**	➢ **11,4% de taux de vacance soit 55 logements vacants** (respectivement 12,1% et 12,3% pour la CAPEV et le Département)
	– **Des résidences principales qui se caractérisent par :** ▪ Un parc récent composé exclusivement de maisons individuelles ▪ Une surreprésentation des grands logements ▪ Une majorité de ménages propriétaires ▪ Un parc social peu significatif	➢ 63,3% du parc postérieur à 1970 ➢ 96,7% de maisons individuelles ➢ 89,9% de T4 et plus ➢ 84,4% de propriétaires ➢ 8 logements en HLM soit 2% du parc de résidences principales
	– **Un PLH (2019-2025) qui fixe les objectifs suivants :** ▪ **Un volume de production de logements pour Saint-Christophe compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans, soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans**.	
	– **Un SCoT qui fixe les objectifs suivants pour les communes « autres » comme Saint-Christophe :** ▪ 1 910 pour (96 logements programmés par an), soit **une production théorique pour Saint-Christophe de 40 logements sur la période 2016-2035, soit 20 logements tous les 10 ans** ▪ Besoin foncier total : 160 ha – 192 ha - Au sein des enveloppes bâties : 64 ha – 77 ha - En urbanisation nouvelle : 96 ha – 115 ha ▪ Densités : 10 logts/ha – 12 logts/ha	

4. LES DYNAMIQUES URBAINES

4.1. Le fonctionnement urbain de la commune et ses évolutions

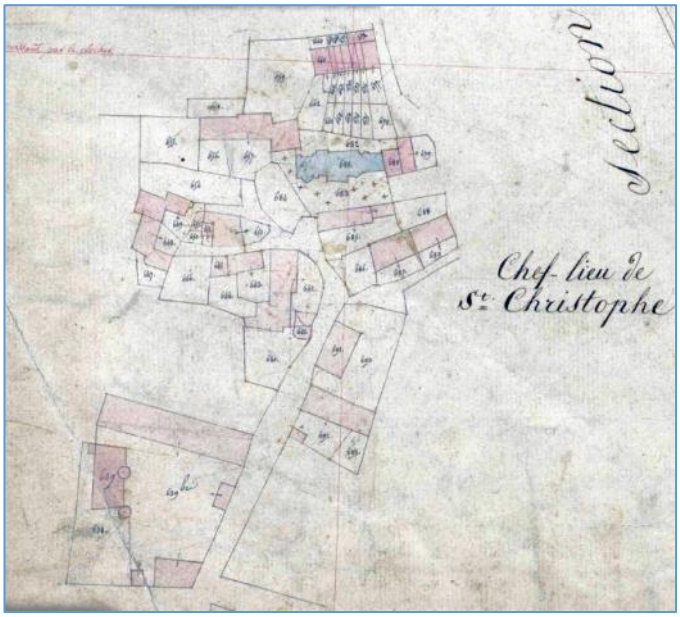
La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon s'organise autour d'un bourg et de dix-huit villages et hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal.
Parmi ces villages on distingue ceux qui ont connu un développement pavillonnaire notable ces 30 dernières années. Ces secteurs localisés dans la partie Nord-Est de la commune, en direction du Puy-en-Velay, ont en commun une bonne desserte routière et/ou une certaine proximité avec le pôle urbain du Puy.
Outre ces secteurs à vocation résidentielle principalement, la commune compte également une zone d'activités de loisirs « La Clé des Champs » ainsi qu'une zone d'activités artisanales « Les Prades », toutes deux localisées au Nord-Ouest du territoire communal en limite avec la commune de Bains.

⇒ Le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

On distingue deux entités urbaines au sein du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon : le noyau urbain ancien et les extensions urbaines résidentielles contemporaines.

- **Le Centre-bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon**

Le noyau originel du bourg de **Saint-Christophe-sur-Dolaizon n'est à l'origine qu'un modeste village établi autour de l'Eglise Saint-Christophe**, au Nord du château, comme en atteste le cadastre napoléonien, véritable photographie de l'occupation du sol au début du XIXème siècle.



Extrait du cadastre napoléonien, section A feuille 2, plan terminé le 12 octobre 1836 - Archives départementales de la Haute-Loire

Les constructions forment des îlots bâtis plutôt dense, desservie par une voirie au profil resserré et irrégulier.
L'ordonnancement des constructions le long des voies ne suit aucun modèle particulier. Dans leur grande majorité les bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue, hormis certains (anciens) corps de ferme qui sont implantés en recul de la voie pour former une large cour ouverte en direction du Sud.

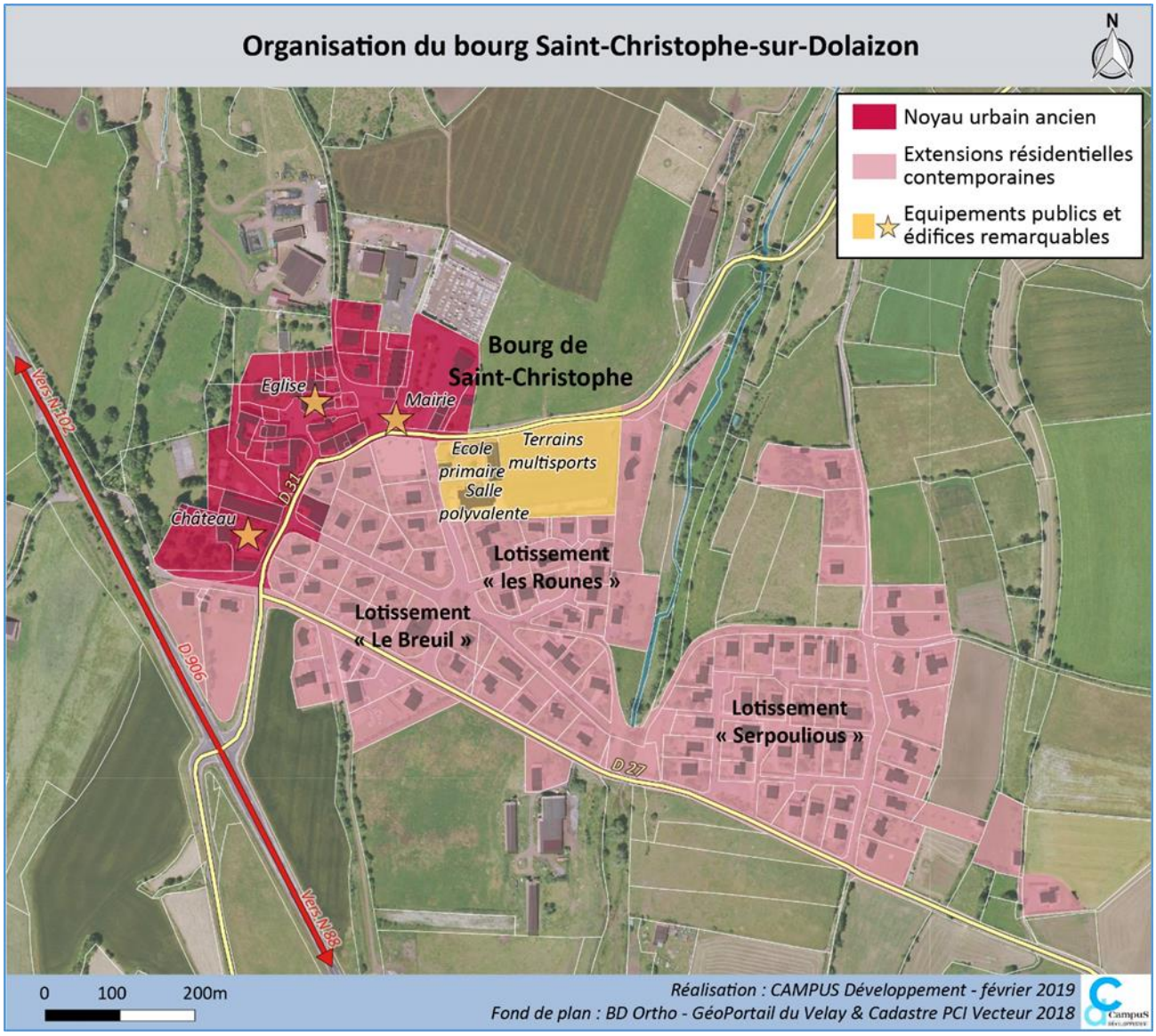
Les bâtiments de forme rectangulaire présentent une certaine homogénéité dans leur taille et leur proportion. Ils s'élèvent généralement à des hauteurs de type R+2 avec parfois des combles.

Cette partie « historique » du bourg de Saint-Christophe a relativement peu évolué. Quelques bâtiments se sont greffés au noyau historique au début XXème jusque dans les années 50, avec la construction de l'école et l'implantation de quelques pavillons au Nord de l'actuel Mairie. Depuis l'enveloppe bâtie du bourg ancien n'a pas variée, si ce n'est avec l'implantation de bâtiments agricoles (stabulations, hangars de stockage …) dans les franges Nord.

On distingue nettement les contours du cœur originel du bourg de l'urbanisation contemporaine. Ces deux secteurs sont délimités par l'actuel D 31, voie qui marquait déjà au XIXème siècle la limite Est du bourg.

– Les extensions résidentielles contemporaines

Parallèlement à l'arrivée de la D 906 (conçue comme une déviation Ouest du Puy-en-Velay) au droit du bourg, ce dernier a connu un développement urbain important à partir des années 70.
En effet, **une urbanisation pavillonnaire s'est développée au Sud-Est du bourg, sous forme de lotissement** parmi lesquels figurent chronologiquement « Le Breuil », « Serpoulious » et « les Rounes ».
La création de ces secteurs résidentiels s'est opérée tout d'abord au droit du Château, en se connectant à la D31, puis en s'étendant le long de la D 27 – route de Tallobre, uniquement dans sa partie Nord.



En s'appuyant sur ces voies secondaires (à l'échelle de la trame viaire communale), **ces différentes opérations d'aménagement ont créé un réseau de voie de desserte interne bien structuré**. Les rues de ces lotissements convergent vers le centre-bourg et les équipements publics. Même si leur aménagement laisse une grande place à **la circulation automobile, ces lotissements intègrent souvent des cheminements dévolus aux déplacements doux**, mais qui n'assurent pas nécessairement une liaison continue avec le centre-bourg.

Composé de maisons individuelles de type pavillonnaire, ces lotissements proposent une forme urbaine consommatrice d'espace. Toutefois, ils se connectent efficacement au centre-bourg et ils ont réussi à s'intégrer au paysage urbain en maintenant la lisibilité du bourg ancien.

⇒ Les villages et hameaux

La commune comprend pas moins de 18 villages et hameaux dispersés sur le territoire communal.
Ces villages et hameaux présentent, en fonction de leur localisation, de leur accessibilité et de leur site d'implantation, des évolutions urbaines diversifiées. La desserte par le réseau routier et/ou la proximité avec l'agglomération Ponote apparaissent comme les composantes principales du développement ou non de ces villages.

On distingue ainsi 2 typologies de villages en fonction de leur localisation par rapport au tracé de la D 906 :

- A l'Est de la D 906, **les villages au développement notable**, dont la proximité avec la N 88 et la D 906 est à l'origine d'un développement pavillonnaire souvent important ;
- A l'Ouest de la D 906, **les villages qui ont connu peu d'évolution**. Ces villages ont une vocation mixte habitat/agricole, avec une prépondérance marquée pour l'agriculture.

Seul le village de Jabier fait exception à cette typologie des villages. Il est localisé à l'Ouest de la D 906, mais sa proximité avec cette dernière et surtout avec le carrefour giratoire avec la N 88, lui a fait connaitre un important développement urbain, comparable aux villages à l'Est de la D 906.

Ces deux catégories de villages ont en commun **un bâti traditionnel fortement représenté** qui a conservé ses spécificités architecturales. De nombreuses restaurations qualitatives d'anciens corps de ferme en habitation sont recensées.

Cliché pris depuis la D 906 : à droite (Est) le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et à gauche (Ouest) des praires et deux bâtiments agricoles du village de Tallode

A titre d'illustration, sont représentés ci-dessous les villages les plus représentatifs de la commune, via un extrait du cadastre illustrant leur structuration urbaine.

– Villages au développement notable

➢ La Roche

- **Village en surplomb de la vallée du Dolaizon**
- **Traversé par la D 589,** délimitant deux secteurs : un pavillonnaire au Nord et le vieux village au Sud
- **Des accès délicats** depuis la D 589 et des circulations internes peu aisés
- **Une architecture traditionnelle préservée et des paysages remarquables** dans le vieux village
- Des perceptions sur le village, depuis la D 589, pas représentatives du caractère du village ancien
- Situé sur le chemin de St-Jacques-de-Compostelle

➢ Eycenac

- Village implanté au pied de la Garde, à l'**organisation originelle linéaire à partir d'un couderc.**
- **Des extensions pavillonnaires récentes importantes** qui s'étendent aux extrémités Est et Ouest du village le long de la voirie communale.
- **Présence d'un bâti traditionnel de qualité** et pour l'ensemble réhabilité.
- **Un profil de voirie communale resserré et irrégulier**
- **Village davantage tourné vers le Puy** de par sa proximité avec l'agglomération

➢ **Dolaizon**

- **Village en bordure du Dolaizon** implanté sur un versant de la vallée
- **Tissu urbain principalement ancien présentant une silhouette groupée et homogène**
- **Quelques extensions pavillonnaires** au Sud et au Nord de l'enveloppe urbaine
- **Urbanisation contrainte par le relief**
- Présence de l'eau et d'éléments de petit patrimoine (pont et lavoir notamment) qui font le charme de ce village

➢ **Tallobre**

- Village implanté au pied de la Garde de Tallobre et traversé par le ruisseau du Dolaizon
- **Un coeur de village groupé qui a conservé son caractère et son bâti traditionnel**
- **Des extensions pavillonnaires implantées en frange de l'enveloppe urbaine au coup par coup** sans réelle intégration au tissu urbain du village ancien
- **Localisé à proximité immédiate du prolongement du contournement du Puy**

- **Jabier**

- **Village ancien structuré autour d'un vaste couderc,** comprenant une fontaine et un lavoir
- **Localisé à proximité immédiate de la D 906 et de la N 88**
- **Important développement pavillonnaire** le long de la voie communale entre la D 906 et le cœur du village
- Les accès par la route départementale restent délicats et à sécuriser.

- **Bellegarde**

- **Village « nouveau »**, situé entre les Barraques et Tallobre, **limitrophe avec la commune de Cussac-sur-Loire**
- **Composé uniquement d'un habitat de type pavillonnaire**
- La structuration du secteur s'appuie sur deux petits lotissements, desservis par une une voie en impasse directement connectée à la D 27
- Absence d'espace public
- **Village davantage tourné vers les Barraques**
- Des accès par la route départementale délicats

– Villages qui ont connu peu d'évolution

➢ Freycenet

- Village implanté au creux d'un vallon où s'écoule un petit ruisseau
- **Peu de construction récente**
- Présente de nombreux bâtiments en ruine
- **Une vocation agricole importante** qui se traduit par la présence de bâtiment agricole dans et en périphérie du village

➢ Céreyzet

- Village implanté au pied de la Garde de Céreyzet
- **La structuration originelle de Céreyzet est celle d'un village-rue**, où le bâti (essentiellement constitué de fermes) est disposé le long d'une voie principale
- Présence d'une ancienne carrière de pouzzolane, employée pour les matériaux de construction, témoin de l'activité volcanique qui a façonnée le territoire
- En lien avec sa vocation agricole prépondérante, **le développement de l'urbanisation est très limité**

➢ **Chamard**

- Village installé sur le repli d'un vallon
- **Relativement préservé de la construction neuve**
- Les constructions traditionnelles ont conservé leurs caractéristiques architecturales
- **Village où la vocation agricole demeure**

- **Tallode**

- **Village localisé à proximité immédiate de la D 906**
- **Village à vocation agricole**, limitant de ce fait les extensions urbaines à vocation résidentielle
- Situé sur le chemin de St-Jacques-de-Compostelle
- **Tallode a conservé un bati traditionnelle de qualité**

4.1.1. Les typologies bâties

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon présente différents types de bâti qui sont étroitement liés à leur époque de construction et aux formes urbaines qui composent le territoire communal.

⇒ Le bâti traditionnel

La ferme est l'habitat traditionnel le plus répandu sur le plateau agricole de Saint-Christophe-sur-Dolaizon. Ces différents modèles restent communs à ceux du département : ferme-bloc et ferme à éléments juxtaposés.
Sur le territoire communal, **ces (anciens) corps de ferme marquent le paysage par leur omniprésence et par la diversité de leurs variantes architecturales**.

La forme du bâti est rectangulaire couvert d'une toiture généralement à deux versants dont la pente reste assez faible pour un territoire dont l'altitude oscille entre 950 et 1000m.
L'implantation est généralement effectuée en rapport avec la configuration du relief (orientation de la ligne de faîtage identique à celle des courbes de niveau ou, à l'inverse, dans l'axe de la pente).
Le volume varie en fonction de la taille de l'exploitation et de l'activité principale.

Le basalte noir et les scories rouges et grises sont omniprésentes dans la construction du bâti traditionnel.
Les murs ont des percements alignés verticalement et ont de proportions plus hautes que larges. Les encadrements des ouvertures sont majoritairement en pierre de taille (parfois d'une autre nature de pierre et couleur que la maçonnerie).

La couverture traditionnelle est très majoritairement la tuile canal rouge, exception faite des fours à pain où on trouve des lauzes.

Parmi les spécificités architecturales du territoire on note : la montade, la cour fermée par un porche et par un mur haut, les portes d'écurie en arc, les génoises d'un ou plusieurs rangs de tuiles canal.

⇒ L'architecture contemporaine

La majorité des constructions contemporaines est calquée sur le modèle type "habitat pavillonnaire", à savoir une maison individuelle implantée au milieu d'une parcelle de taille moyenne, sous forme de lot libre ou de lotissement.
Ce type d'habitat n'a que peu de rapport avec l'implantation du bâti traditionnel. Les volumes des constructions restent simples mais leur forme et leur teinte, notamment celle des enduits des façades, se diversifient, sans réelle cohérence avec le bâti ancien.

Malgré cette intégration urbaine et architecturale perfectible, on constate globalement une homogénéité dans la teinte des toitures, ce qui favorise et participe largement à l'intégration paysagère du bâti récent au tissu bâti ancien, notamment depuis les perceptions lointaines sur les différentes entités bâties de la commune.

4.1.2. Les entrées de ville

Les entrées de ville contribuent au maillage urbain mais fournissent également des indications quant à l'identité de la commune. **On distingue trois entrées de ville particulièrement importantes pour le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon**.

- **Entrée de bourg Sud-Ouest depuis la D 906**

L'entrée Sud-Ouest du bourg s'effectue par sur une portion linéaire de la D 906, véritable vitrine du bourg de Saint-Christophe. Cette entrée revêt un enjeu paysager important, puisque c'est la plus fréquentée. Elle véhicule l'image / l'identité de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

Depuis la D 906, on perçoit la silhouette du bourg et principalement les secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire du bourg. Cette première image de l'entrée de bourg ne présente pas de point négatif d'un point de vue paysager. Toutefois, ces extensions résidentielles pèsent sur l'équilibre visuel et identitaire du bourg. Elles banalisent la perception d'entrée et ne sont pas représentative des qualités urbaines et architecturales du bourg.

La fonction d'entrée s'opère véritablement à hauteur du panneau d'entrée d'agglomération, sur la D 37.
On distingue à gauche le Château et à droite un secteur pavillonnaire. En arrière-plan on distingue le vieux bourg et le clocher de l'église.

- **Entrée de bourg Sud-Est depuis la Tallobre**

Depuis Tallobre, sur la D27, la silhouette du bourg apparait dominée par le regroupement du bâti pavillonnaire.
Les qualités urbaines et architecturales du bourg ne sont pas perceptibles que ce soit au niveau des vues lointaines ou rapprochées.
L'image de ce secteur résidentiel ne présente pas véritablement de point négatif d'un point de vue paysager, mais contribue à la banalisation de cette entrée de bourg et plus globalement du paysage urbain

- **Entrée de ville Nord-Est depuis Dolaizon**

L'entrée Nord-Est du bourg s'effectue par la D 31 depuis Dolaizon, après une courbe. La perception s'ouvre alors sur un secteur pavillonnaire à gauche, le Terrain Multisports et le bourg ancien. On distingue ici nettement la silhouette du bourg et ses différentes composantes.
Cette entrée véhicule globalement une image positive et permet une transition douce et qualitative entre les espaces naturels et les espaces bâtis du bourg.

4.2. Une commune soumise aux dispositions du PLU

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est régie par un PLU approuvé le 20 septembre 2010 par la Conseil Municipal.
Ce document d'urbanisme a fait l'objet :

- D'une révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil municipal du 08 juillet 2011 afin de corriger des incohérences entre le plan de zonage du PLU et le plan cadastral, pour modifier les marges de recul pour l'implantation des constructions dans les zones N, UC, 1AU et 2AU, et créer une zone NH au Moulin de la Roche.
- D'une modification (approuvée le 18 février 2019) portant sur le secteur de "La Clé des Champs", dont les principaux objectifs sont d'améliorer la cohérence entre la réglementation locale d'urbanisme et l'occupation effective du secteur, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUL (zone à urbaniser à vocation de loisirs).

Auparavant, la Commune était dotée d'un MARNU, approuvé en mai 2000 et devenu caduque en mai 2004.

⇒ Rappel des principales orientations du PADD

Les orientations générales du PADD sont les suivantes :

- Définir une politique de l'habitat soucieuse de l'intégration de la population et des espaces nouvellement urbanisés ;
- Privilégier l'urbanisation du centre-bourg et des principaux villages ;
- Encourager les actions en faveur du développement économique afin de préserver le rapport habitat/emplois et de conforter les secteurs d'activités existants ;
- Faciliter les déplacements et développer les modes de transports alternatifs ;
- Offrir aux habitants de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, un cadre de vie de qualité et répondre à leurs besoins en termes d'équipements publics ;
- Protéger les secteurs agricoles et préserver l'outil de travail des agriculteurs ;
- Protéger les milieux naturels, les éléments remarquables et valoriser les paysages caractéristiques de la Commune.

⇒ Descriptif des principales zones

- **Zone UA**

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne agglomérée du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon. La zone est caractérisée par une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

- **Zone UC**

La zone UC est un espace urbain dans le prolongement du centre-bourg, à vocation d'habitat. L'urbanisation qui s'y développe est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, sous forme d'un habitat de type individuel.

- **Zone UH**

La zone UH correspond aux villages à vocation résidentielle. L'urbanisation ancienne est généralement groupée formant un ensemble assez dense. L'urbanisation nouvelle qui s'y développe est aérée et les

constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, sous forme d'un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à recevoir une urbanisation modérée.

- **Zone UE**

La zone UE est un espace urbain à vocation d'accueil d'activités économiques.

- **Zone UL**

La zone UL est un espace urbain, occupé par des équipements et des constructions, publics ou privés, liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

- **Zone 1AUa**

La zone 1AUa correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, peu ou non équipée, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat résidentiel. Les secteurs 1AUa sont destiné à recevoir les extensions du bourg à caractère dense.

- **Zone 1AUc**

La zone 1AUc correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, peu ou non équipée, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat résidentiel. Les secteurs 1AUc sont destiné à recevoir les extensions du bourg à caractère aéré.

- **Zone 1AUh**

La zone 1AUh correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, peu ou non équipée, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat résidentiel. Les secteurs 1AUh sont destiné à recevoir les extensions des villages.

- **Zone 2AU**

La zone 2AU est un secteur à urbaniser dit « strict » à vocation d'habitat. La zone ne pourra être rendue constructible qu'après modification du PLU et lorsque les voies publiques et les réseaux à la périphérie immédiate de la zone 2AU auront une capacité suffisante pour la desservir.

- **Zone 2AUe**

La zone 2AUe est un secteur à urbaniser dit « strict » à vocation d'accueil des activités économiques. La zone ne pourra être rendue constructible qu'après modification du PLU et lorsque les voies publiques et les réseaux à la périphérie immédiate de la zone 2AUe auront une capacité suffisante pour la desservir.

- **Zone N**

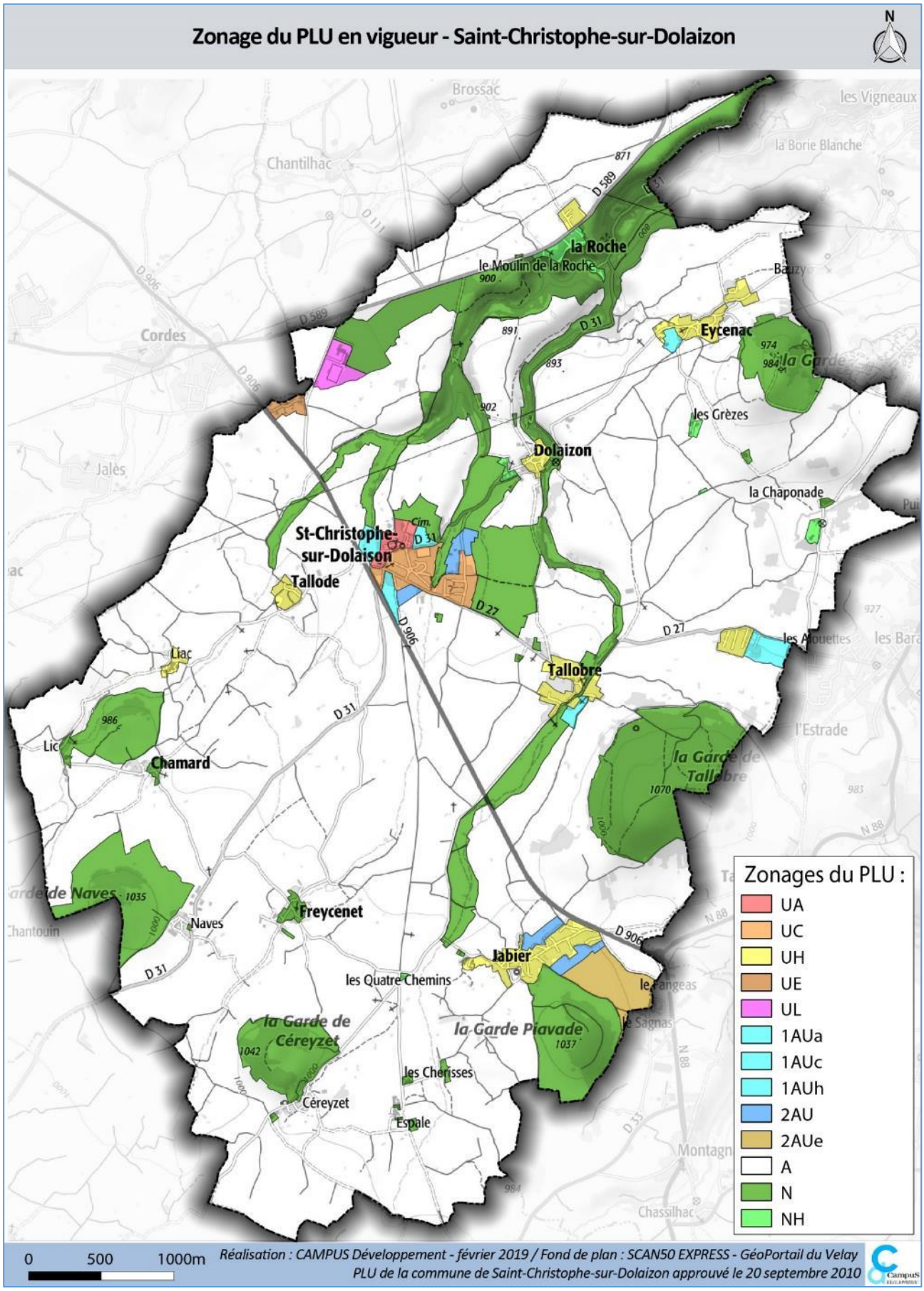
La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de son caractère d'espace naturel.

- **Zone NH**

La zone NH est une zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limité, autorisant des constructions en zone rural.

- **Zone A**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.


Zonage du PLU en vigueur - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
D 589
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Eycenac
la Garde
Cordes
D 906
D 31
les Grèzes
Dolaizon
Jalès
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
D 27
Tallobre
les Alouettes
Liac
Lic
Chamard
la Garde de Tallobre
l'Estrade
la Garde de Naves
Chantouin
Naves
Freycenet
Jabier
les Quatre Chemins
le Fangeas
le Sagnas
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Cherisses
Céreyzet
Espale
Montagn
Chassilhac
N 88
Zonages du PLU :
UA
UC
UH
UE
UL
1AUa
1AUc
1AUh
2AU
2AUe
A
N
NH
0
500
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019 / Fond de plan : SCAN50 EXPRESS - GéoPortail du Velay
PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon approuvé le 20 septembre 2010

En bref, **les différentes zones du PLU en vigueur de Saint-Christophe-sur-Dolaizon se répartissent selon les surfaces ci-contre** :

Bilan des surfaces du PLU *Source : PLU approuvé le 20 septembre 2010 et modifié le 18 février 2019*	
Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU (en ha)
UA - habitat dense du centre bourg	4,9
UC - habitat discontinu du bourg type pavillonnaire	16,6
UH - habitat des villages	45,7
UE - activités économiques	2,8
UL - activités sportives, culturelles ou de loisirs	6,3
TOTAL Zones Urbaines	**76,3**
1AUa - à urbaniser en extension du centre-bourg, à dominante résidentielle	2,8
1AUc - à urbaniser du bourg, à dominante résidentielle	3,8
1AUh - à urbaniser des villages, à dominante résidentielle	8,4
2AU - à urbaniser « stricte » à vocation résidentielle	10,6
2AUe - à urbaniser à urbaniser « stricte » à vocation économique	15,9
TOTAL Zones A Urbaniser	**41,5**
A - agricole	2127,1
TOTAL Zones Agricoles	**2127,1**
N - naturelle et forestière	472,5
NH - naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées	7,1
TOTAL Zones Naturelles et Forestières	**479,7**
TOTAL	**2724,6**

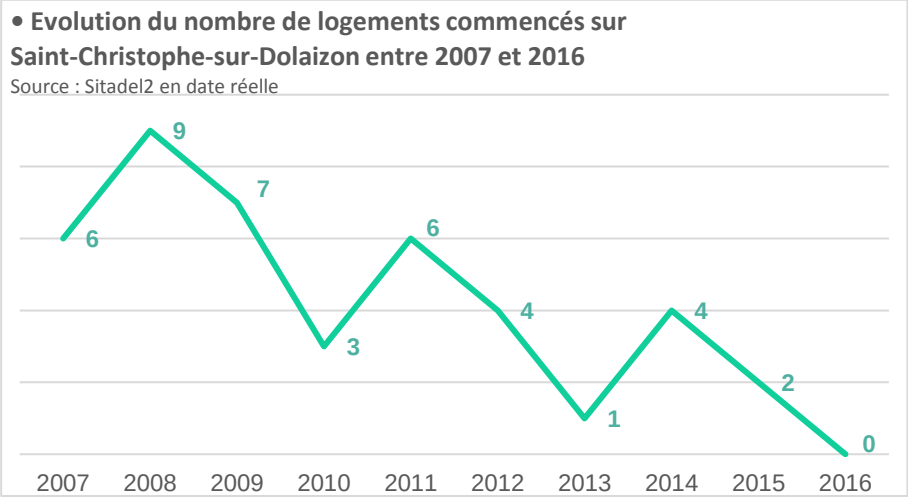
4.3. La dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière

Pour rappel, la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est dotée d'un PLU (approuvé le 20 septembre 2010) et soumise au SCoT du Pays du Velay (approuvé le 03 septembre 2018), documents qui encadrent l'activité de la construction neuve et sur lesquels doivent s'appuyer les documents d'urbanisme afin de limiter la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

4.3.1. Une activité de la construction neuve qui ralentie fortement depuis 2011

NB : Afin de pouvoir comparer les tendances communale, intercommunale et départementale, cette partie a été élaborée à partir de deux sources différentes : données communales (registre des PC) portant sur la période 2008-2018 et données SITADEL portant sur la période 2007-2016, ce qui justifie certains écarts. Nous allons considérer que les données communales sont les plus fiables.

Comme le montre le graphique suivant, **42 logements ont été produits sur Saint-Christophe-sur-Dolaizon entre 2007 et 2016 soit une moyenne de 4,2 logements produits par an**. La nature de la construction neuve à vocation d'habitat se compose de 74% de logement individuel pur et de 26 % de logements individuels groupés[6].



- La dynamique a été particulièrement forte entre 2007 et 2009 avec une moyenne de 7 logements produits par an.
- À partir de 2012, la production de logements s'est nettement ralentie : **11 logements enregistrés pour la période 2012-2016 soit 2 logements en moyenne par an**. Ce ralentissement est probablement dû aux répercussions de la crise financière de 2008-2010.

Ce ralentissement de la construction se retrouve également à l'échelle de l'agglomération du Puy-en-Velay et de la Haute-Loire, mais dans de moindre proportion. En effet, **la baisse de la construction sur le territoire a été plus forte sur Saint-Christophe-sur-Dolaizon (-64%) que sur le l'agglomération du Puy-en-Velay (-37%)**.

Source : Sitadel2 en base réelle	2007-2011	2012-2016	% de baisse entre les 2 périodes
Saint-Christophe-sur-Dolaizon	31	11	-64%
CA du Puy-en-Velay	1818	1142	-37%
Haute-Loire	6318	3705	-41%

Depuis 2016, le secteur de la construction neuve est à l'arrêt, comme en atteste le registre des Permis de Construire sur la période.

[6] Un logement individuel pur fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

4.3.2. Le bilan de la consommation foncière

⇒ Méthode de calcul de la consommation foncière

La méthode utilisée, dite de **« dilatation-érosion »,** consiste à créer une tâche urbaine. **Elle est générée grâce aux données de la BD TOPO éditée par l'IGN.** Elle comprend à la fois des bâtiments destinés à l'habitation, (couche BATI_INDIFERRENCIE[7]) mais également ceux dédiés aux activités agricoles, au commerce, à l'industrie, aux équipements et services, (BATI_INDUSTRIEL[8]). Certains éléments recensés par la BD TOPO ne sont pas pris en compte dans cette analyse. Il s'agit des terrains de sport, des parcs, des cimetières, des routes, des constructions légères[9], les constructions ponctuelles, etc.

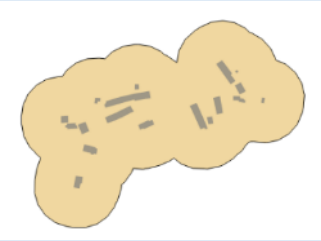
Exemple d'évolution de la tâche urbaine

La tâche urbaine est calculée en procédant à une analyse cartographique générant, autour de chacune des constructions (de plus de 20 m² pour ôter les annexes et les cabanons de jardin), un tampon de 50 m puis en écrêtant le tampon obtenu de 35 m. Ces seuils peuvent varier notamment en fonction de la typologie du territoire étudié (urbain/rural) et/ou de la vocation des bâtiments. La tâche urbaine ainsi créée correspond globalement à l'enveloppe anthropisée autour des constructions. Au-delà de donner un indicateur chiffré de la consommation d'espace, la tâche urbaine montre les liaisons de la trame bâtie (proximité entre les bâtiments formant un tissu urbain continu) ainsi que les directions du développement et les espaces interstitiels (« dents creuses »).

Cette procédure est reproduite sur un millésime plus ancien (BD TOPO 2008), 10 ans dans notre cas, selon la même méthode, pour bénéficier d'un indicateur au T0 de la consommation des sols. La comparaison entre les deux enveloppes urbaines obtenues à deux dates différentes donne l'évolution de la tâche urbaine. Cette méthode s'inspire de la méthode mise au point par le CERTU (ex-CEREMA).

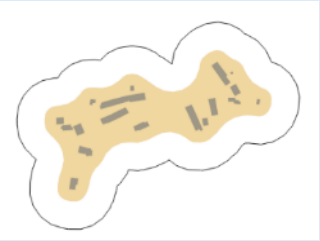
Zone tampon de 50 m autour du bâti

➔



Zone agglomérée

➔



Tâche urbaine après écrêtage (35 m)

[7] Bâtiment ne possédant pas de fonction particulière pouvant être décrit dans les autres classes de bâtiments surfaciques (voir 8.2, 8.3, 8.4) : Bâtiments d'habitation, bergeries, bories, bungalows, bureaux, chalets, bâtiments d'enseignement, garages individuels, bâtiments hospitaliers, immeubles collectifs, lavoirs couverts, musées, prisons, refuges, villages de vacances. Les bâtiments de moins de 20 m2 sont exclus au moment de la saisie photogrammétrique.
[8] Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole.
[9] Structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations (cabanes, abris de jardins…) ou bâtiment quelconque ouvert sur au moins un côté (préaux, auvents, tribunes).

⇒ Une consommation foncière des espaces naturels et agricoles de 8,5 ha

L'évolution de la tâche urbaine à partir des BD TOPO de 2008 et 2018 grâce à la méthode de dilatation-érosion[10], a permis de chiffrer la consommation d'espace depuis 2008. **En près de 10 ans, ce sont 8,5 ha qui ont été consommés dont 3,4 ha à vocation d'habitat et 5,1 ha à des fins d'activités agricoles, commerciales et industrielles. Il s'agit pour l'essentiel d'une artificialisation de sols agricoles.**

Consommation foncière totale		**8,5 ha**
Activités économiques[11]	Conso. Foncière à des fins d'activités	5,1 ha
Habitat	Conso. Foncière habitat	***3,4 ha***
	Nb logements construits	36
	Conso. Foncière moy./log	950 m²

- **3,4 ha de foncier consommé à vocation d'habitat**

Sur la période 2008-2018, **nous estimons la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles à 3,4 ha pour de l'habitat.** Au vu du nombre de logements produits, à savoir **36 logements[12] produits en l'espace de 10 ans**, on estime la **consommation foncière moyenne par logement à 950 m² entre 2008 et 2018.**

Plus de 50 % de la consommation foncière est concentrée sur 2 secteurs :

- **Eycenac,** avec un développement des constructions **en extension linéaire de la tâche urbaine** (aux extrémités Est et Ouest du village), **a consommé environ 29% de la consommation foncière des 10 dernières années**
- **Le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, représentant près de 25% de la consommation foncière**, localisé notamment à hauteur des lotissements les plus récents.

Le reste de la consommation foncière par l'habitat concerne les principaux villages de la commune : Tallobre, Jabier et la Roche.

Le développement de l'habitat s'est essentiellement effectué en extension de la tâche urbaine. On note toutefois quelques opérations d'urbanisation en dents creuses notamment à dans le bourg, à Tallobre et la Roche.

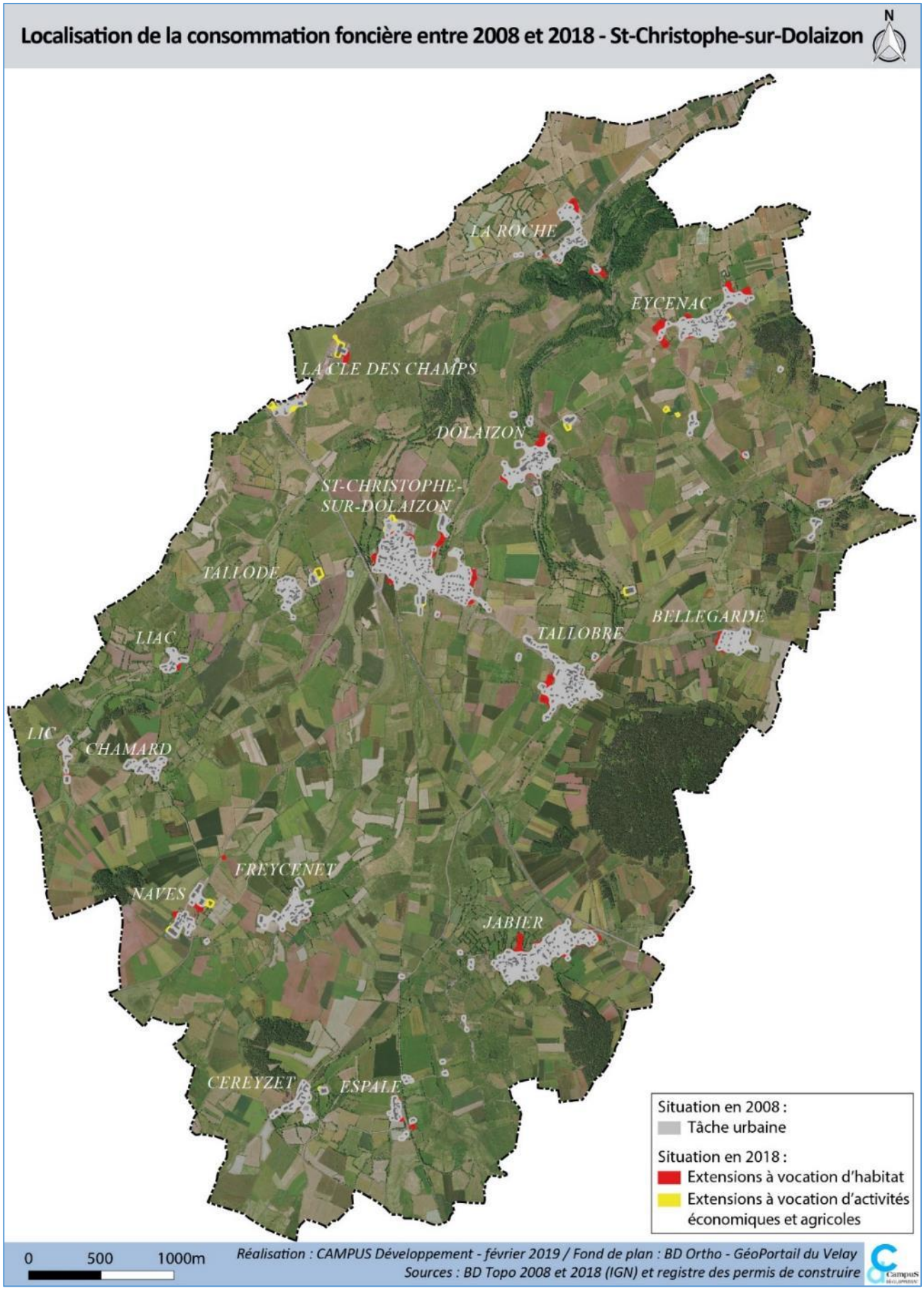
- **5,1 ha de foncier à vocation d'économique consommés**

La consommation foncière par les activités économiques s'est essentiellement faite sur la zone artisanale de la commune et sur le secteur de « La Clé des Champs ». Ces deux secteurs ont consommé près de 20% de la consommation foncière à des fins d'activités (soit environ 1,0 ha).

Pour l'agriculture, la consommation foncière est la plus notable dans les villages de Naves, Tallode, Dolaizon et les Grèzes. A eux trois ils **consomment plus de 25% de la consommation foncière à des fins d'activités.**

Le reste des terrains est disséminé sur l'ensemble du territoire et correspond à la création de nouveaux bâtiments agricoles principalement.

[10] Méthode complétée par les données du registre des permis de construire pour les années de 2017 et 2018
[11] Activités agricoles, industrielles et commerciales
[12] Cela correspond aux 42 logements commencés recensés par SITADEL entre 2007 et 2016, moins les logements commencés de 2007 et plus les PC 2017-2018 soit 36 logements au total.


Localisation de la consommation foncière entre 2008 et 2018 - St-Christophe-sur-Dolaizon
N
LA ROCHE
EYCENAC
LA CLE DES CHAMPS
DOLAIZON
ST-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON
TALLODE
BELLEGARDE
TALLOBRE
LIAC
LIC
CHAMARD
FREYCENET
NAVES
JABIER
CEREYZET
ESPALE
Situation en 2008 :
Tâche urbaine
Situation en 2018 :
Extensions à vocation d'habitat
Extensions à vocation d'activités économiques et agricoles
0
500
1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019 / Fond de plan : BD Ortho - GéoPortail du Velay
Sources : BD Topo 2008 et 2018 (IGN) et registre des permis de construire

⇒ Mise en regard avec le plan de zonage du PLU en vigueur

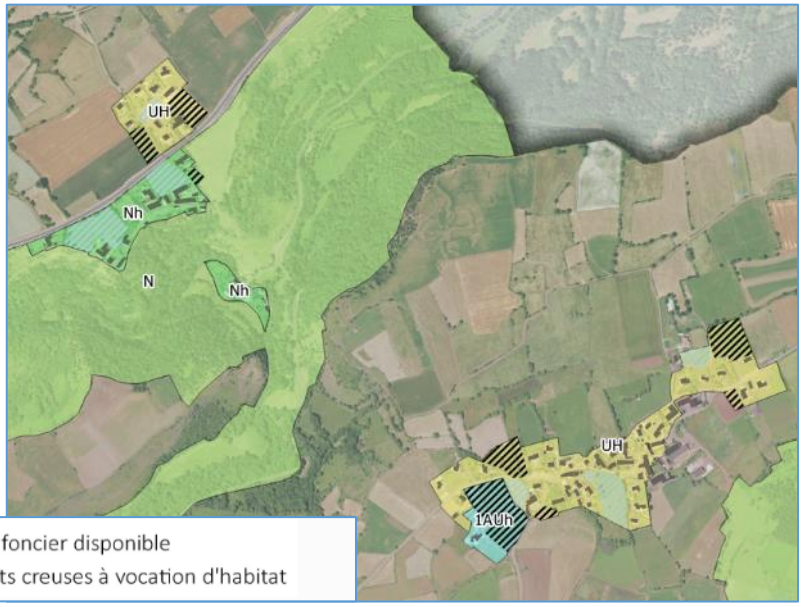
Au regard du tableau des surfaces du PLU en vigueur, **nous constatons que le potentiel foncier constructible serait de 53,7 ha** répartis selon le tableau ci-dessous, **dont 36,1 ha de foncier à vocation d'habitat et 17,6 ha de foncier à vocation d'activités économiques.**

Bilan des surfaces du PLU *Source : PLU approuvé le 20 septembre 2010 et modifié l e 18 février 2019*		Potentiel foncier disponible	*dont potentiel dents creuses*
Zones	**Surface des zones (en ha)**	**ha**	**ha**
Zones urbaines			
Zone UA	4,9	0,2	0,2
Zone UC	16,6	1,0	1,0
Zone UH	45,7	9,5	5,0
Zone UE	2,8	0,4	/
Zone UL	6,3	1,6	0,3
Zones à urbaniser			
Zone 1AUa	2,8	2,7	/
Zone 1AUc	3,8	3,1	/
Zone 1AUh	8,4	7,6	/
Zone 2AU	10,6	10,5	0,2
Zone 2AUe	15,9	15,6	/
Zones agricoles			
Zone A	2127,1	/	/
Zones naturelles			
Zone N	472,5	/	/
Zone NH	7,1	1,5	1,1
TOTAL	**2724,6**	**53,7**	**7,8**

Les principaux enseignements à retenir sont :

- **Un potentiel foncier disponible dans les zones urbaines « des villages à vocation résidentielle » (UH) important estimé à 9,5 ha dont 5,0 ha de dents creuses**. Il se concentre principalement sur les villages de Jabier et Eycenac.
- **Un potentiel foncier de zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones 1AU et 2AU) très important (23,9 ha au total)** reparti sur 10 secteurs dont :
  - 3 secteurs d'urbanisation à court/moyen terme en extension du Bourg (5,8 ha au total) ;
  - 3 secteurs d'urbanisation à court/moyen terme localisés à Bellegarde, Tallobre et Eycenac (7,6 ha au total) ;
  - 4 secteurs à urbaniser dit « strict » (2AU - constructible après modification du PLU) localisés en extension du Bourg et du village de Jabier (10,5 ha au total).
- **Un potentiel foncier notable au sein des hameaux de taille et de capacité d'accueil limité**, implantés dans des secteurs naturels (NH), avec une estimation **de 1,5 ha de terrain constructible**.

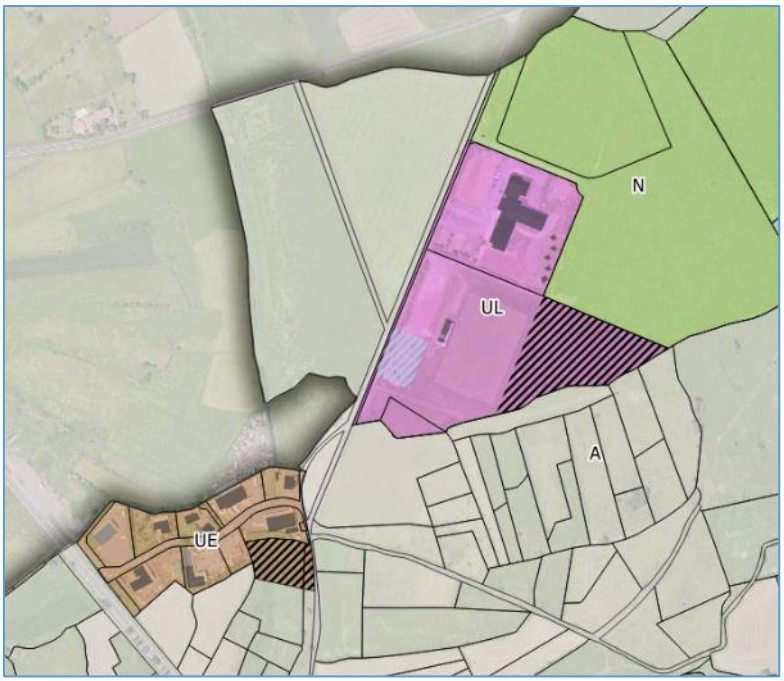
Secteur du bourg de Saint-Christophe



Secteur de La Roche et d'Eycenac

- **Un potentiel foncier disponible à vocation d'activités économiques comprenant :**
  - **0,4 ha constructible (UE) sur la zone artisanale communale « Les Prades »** ;
  - **15,6 ha de réserve foncière (2AUe)** en extension de la Zone d'Activités Economique « Les Fangeas » ;
  - **1,6 ha constructible à vocation d'accueil des activités sportives, culturelles ou de loisirs (UL)** sur la zone de « La Clé des Champs ».

Village de Jabier et secteur d'extension de la ZAE « Les Fangeas »



Potentiel foncier disponible
Dont dents creuses

Zone artisanale « Les Prades » et zone de loisirs « La Clé des Champs »

4.4. Les principales prescriptions et recommandations du SCoT en matière d'urbanisme

⇒ **Orientation 2 (DOO) : « *un modèle de développement maîtrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels* »**

Ces prescriptions sont évoquées dans la partie « le PLU et les documents supra-communaux » (cf p 15 et 16 du rapport).

⇒ **Orientation 3 (DOO) : « *un développement résidentiel organisé* »**

- Délimiter les **différents types de tissus urbains** du territoire afin de hiérarchiser le développement de l'urbanisation en s'appuyant sur les définitions suivantes :
  - **Le centre-bourg** correspond à la centralité principale et à l'espace de vie majeur ou historique de la commune. Caractérisé par une urbanisation continue et agglomérée, le centre-bourg est généralement organisé à partir d'un axe routier structurant et accueille un ou plusieurs commerce(s), équipement(s) ou service(s) ;
  - **Les villages** regroupent plus de 3-5 constructions agglomérées à usage d'habitation et se distinguent du centre-bourg par une densité et une taille plus réduite. 2 types de villages sont identifiés et hiérarchisés (les villages principaux et les villages secondaires) en fonction des critères suivants : le nombre de logements que comporte le village, la présence d'un ou de commerce(s), service(s) et/ou équipement(s), la proximité et les liaisons au centre-bourg, la capacité des réseaux, secs et humides, la présence d'une activité agricole) ;
  - **Les écarts à l'urbanisation** correspondent aux fermes et à l'habitat isolé (mitage) regroupant moins de 3-5 constructions à usage d'habitation ;
  - **L'habitat linéaire** se caractérise par un étalement urbain important réalisé généralement le long d'un axe routier (1 à 2 rideaux d'urbanisation).

a. Les règles d'urbanisation dans les centre-bourgs

- Délimiter dans les documents d'urbanisme l'enveloppe bâtie du centre-bourg ;
- Définir des **secteurs d'urbanisation nouvelle** (sur des espaces agricoles et naturels) prioritairement en extension de l'enveloppe bâtie des centres-bourgs ;
- Prendre en compte les **principes d'aménagement** suivants au sein des secteurs d'urbanisation nouvelle :
  - Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe bâtie existante et privilégier les opérations « en profondeur » et en « second rideau d'urbanisation » ;
  - Conserver les coupures d'urbanisation existantes vis-à-vis des villages et écarts voisins ;
  - Rester en accord avec la structure et la silhouette traditionnelle du centre-bourg (desserte des voiries, rapports à l'espace public, gabarits, etc.) ;
  - Assurer une intégration urbaine et paysagère optimale des nouvelles constructions.

b. Les règles d'urbanisation dans les villages

- Délimiter dans les documents d'urbanisme l'enveloppe bâtie des villages et **identifier les villages principaux et les villages secondaires** ;
- Dans les **villages principaux**, permettre une ouverture à l'urbanisation maitrisée, après l'analyse du potentiel foncier disponible au sein du village et à condition de :
  - Ne pas entrainer une urbanisation linaire entre deux villages ;

- Ne pas impacter sur la fonctionnalité d'une exploitation agricole ;
- Ne pas entrainer d'impact sur un espace naturel protégé ou sur un paysage remarquable ;
- Ne pas remettre en cause le rôle du centre-bourg de la commune ou du centre-bourg de plus proche ;

❖ Dans **les villages secondaires**, permettre l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie existante.

c. Les règles d'urbanisation dans les écarts à l'urbanisation et les secteurs d'habitat linéaire

❖ Dans les écarts à l'urbanisation et les secteurs d'habitat linéaire : **préserver les limites urbaines actuelles** et ne pas entrainer d'**impact supplémentaire** de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et les continuités paysagères ;

❖ **Préserver, voire recréer, des coupures d'urbanisation** afin de conserver des espaces non bâtis, agricoles et naturels, entre le centre-bourg, les villages et les écarts.

⇒ Orientation 4 (DOO) : « *une urbanisation de qualité* »

❖ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour tout secteur de projet en **urbanisation nouvelle** et préciser les principes d'aménagements retenus.

❖ Prendre en compte les enjeux suivants **en amont de tout projet en urbanisation nouvelle** dans les documents d'urbanisme et dans les choix d'aménagement des collectivités :

- L'exposition aux risques et nuisances naturels et technologiques répertoriés et concernés par une servitude d'utilité publique (règlementation des PPRN et des PPRT notamment) ;
- La présence d'un enjeu environnemental : par exemple, présence ou localisation à proximité d'un corridor ou réservoir de biodiversité, localisation à proximité d'une aire de captages, etc.
- L'existence d'un enjeu paysager : par exemple, coupure d'urbanisation, cônes de vue, entrée de bourgs et de villages, etc.
- L'existence d'un enjeu agricole et la qualité agronomique des terres : par exemple, qualité agronomique des terres, besoins des exploitations, etc.
- La situation de la zone vis-à-vis du bourg de la commune et le mode de desserte.

La prise en compte de ces critères lors de la définition du projet de territoire et du choix des zones d'ouverture à l'urbanisation **sera justifiée au sein du rapport de présentation** des documents d'urbanisme.

RECOMMANDATION

❖ Favoriser la réalisation de documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ;

❖ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout secteur de projet de plus de 5 000 m² d'un seul tenant** au sein de l'enveloppe bâtie afin de favoriser une conception d'ensemble lors des projets d'aménagement et limiter l'urbanisation « au coup par coup ». Définir, au sein de l'OAP, les principes d'aménagements retenus en matière :

- De densité de logements à atteindre ;
- De diversification des typologies de logements ;
- D'insertion urbaine et paysagère ;
- D'accessibilité routière et de liaisons douces.

❖ Sur les secteurs de projet en urbanisation nouvelle, préciser les objectifs retenus au sein des OAP en en matière de :

- Diversification des typologies de logements ;
- Limitation des coûts de raccordement aux réseaux.

4.5. Synthèse des dynamiques urbaines

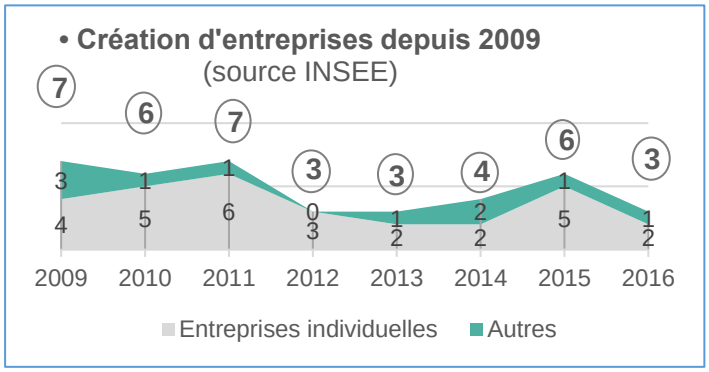
THEMATIQUES	CONSTATS	
DYNAMIQUES URBAINES	– **Une commune qui s'organise autour d'un bourg et qui comprend 18 villages et hameaux caractérisés par leur importante dispersion sur le territoire communal ; on peut distinguer 3 typologies urbaines :** ➢ **Le bourg qui est constitué de 2 secteurs**, résultant de strates historiques successives de construction : le centre-bourg ancien et les extensions contemporaines à vocation résidentielle ; ➢ **Les villages au développement notable, localisés à l'Est de la D 906 (à l'exception de Jabier)**, dont la proximité avec la N 88 et la D 906 est à l'origine d'un développement pavillonnaire souvent important ➢ Les villages qui ont connu peu d'évolution, principalement localisés à l'Ouest de la D 906, avec une vocation agricole marquée	
	– **Un bâti traditionnel fortement représenté dans les villages et les hameaux qui a conservé ses spécificités architecturales.**	
	– **Une entrée de bourg Sud-Ouest, depuis la D 906, véritable vitrine qui véhicule l'image / l'identité de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.**	
	– **Une activité de la construction neuve qui a fortement ralenti depuis 2011** ➢ Des nouvelles constructions concentrées majoritairement sur le village d'Eycenac et le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, et dans une moindre mesure dans les villages de Tallobre, Jabier et La Roche ➢ ¾ de l'activité est tournée vers la maison individuelle et ¼ vers le logement individuel groupé – **Un développement de l'habitat qui s'est essentiellement effectué en extension de la tâche urbaine.**	➢ 42 logements produits en 10 ans soit une moyenne de 4,2 logements produits par an ➢ Aucun nouveau logement produit sur les deux dernières années ➢ Une consommation de 950 m²/ logt en moyenne ➢ 74% des logements ont été produits entre 2007 et 2011
	– **Une consommation des espaces naturels et agricoles de 8,5 ha qui est liée principalement aux activités économiques et agricoles** ➢ Artificialisation de sols agricoles en quasi-totalité – **Un potentiel foncier constructible important (53,7 ha) concentré sur les Fangeas pour les activités économiques, et sur le bourg et Jabier pour l'habitat**	➢ **8,5 ha de consommation foncière** dont 3,4 ha pour l'habitat, 5,1 ha pour les activités économiques et agricoles ➢ **53,7 ha de potentiel foncier dont 36,1 ha de foncier à vocation d'habitat et 17,6 ha de foncier à vocation d'activités économiques** ➢ En matière d'habitat, **le potentiel foncier urbanisable représente 23,9 ha dans les zones à urbaniser** ➢ Un potentiel de dents creuses estimé à 7,8 ha

5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1. Les dynamiques en matière de commerces, services, artisanat…

5.1.1. Un tissu artisanal, commercial et de services de proximité

Globalement, la commune comptait **49 entreprises au 31 décembre 2015** (source INSEE et registre SIRENE des entreprises). La **commune enregistre la création de 39 entreprises sur la période 2009-2016**, dont une majorité d'entreprises individuelles (29). Toutefois, ce chiffre est à relativiser car parmi les nouveaux commerces recensés, un certain nombre d'entre eux ne bénéficient pas d'une visibilité commerciale traditionnelle car ils n'ont pas « *pignon sur rue* » et, par conséquent, ne sont pas « *palpables* » dans le paysage économique local (commerce en ligne, autoentrepreneur…).



⇒ **Quelques commerces et services de proximité qui contribuent à l'attractivité de la commune**

Le centre-bourg et les villages accueillent plusieurs **commerces et services de proximité**[13]. Parmi eux, on distingue notamment **un café-bar-tabac, le restaurant/multiple rural, le café du soleil, plusieurs restaurants** dont deux auberges, un restaurant/pizzeria et une sandwicherie/saladerie, et des services à la personne (coiffeur, institut de beauté).
Un marché local hebdomadaire se tient dans le bourg tous les vendredi après-midi. Sa présence contribue à l'attractivité du bourg et favorise la création de lien social entre les habitants de la commune.

La création d'un restaurant multiple-rural, localisé à l'arrière de la Mairie (maison « Villesèche »)**, vient renforcer l'offre commerciale et de services de proximité pour les habitants de la commune dans le bourg**. D'initiative publique (foncier acquis avec le soutien de l'EPF), ce projet est composé à la fois d'un restaurant et d'un service d'alimentation de première nécessité (pains, viennoiserie, fruits, légumes, épicerie, …). Son ouverture est prévue pour le premier trimestre 2019.

Pour les autres courses, **les habitants se rendent sur le pôle urbain du Puy-en-Velay, avec des temps d'accès aisés vers les services des gammes intermédiaire et supérieure** (temps d'accès compris entre 5 et 10 minutes). Pour rappel, Saint-Christophe-sur-Dolaizon est considérée comme commune résidentielle située dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.

⇒ **Un tissu artisanal diversifié**

Outre ce tissu commercial et de services, l'essentiel de l'activité économique de la commune **se concentre sur les zones d'activités artisanales et économiques de la commune** : zone artisanale du secteur Les Prades, zone d'activités de loisirs La Clé des Champs, et la ZAE du Fangeas (cf partie ci-après).

[13] La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'Insee comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population répartis en trois gammes :
Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste…
Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie …
Gamme supérieure : Lycée, maternité, hyper-marché, agence Pôle Emploi…

Avec une dizaine d'entreprises tournées vers l'artisanat, le territoire dispose d'un bon tissu d'artisans. Les entreprises du secteur de l'artisanat constituent un véritable levier économique sur l'ensemble du territoire. Ces petites structures permettent de maintenir l'activité dans les villages et hameaux.

Le tissu artisanal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est relativement diversifié : entreprise de travaux agricoles, entreprises du BTP, garage automobile…
Cependant, d'autres activités artisanales moins répandues sont également représentées : entreprise de pyrotechnie, artisan en art sacré…

5.1.2. Une offre foncière d'activités

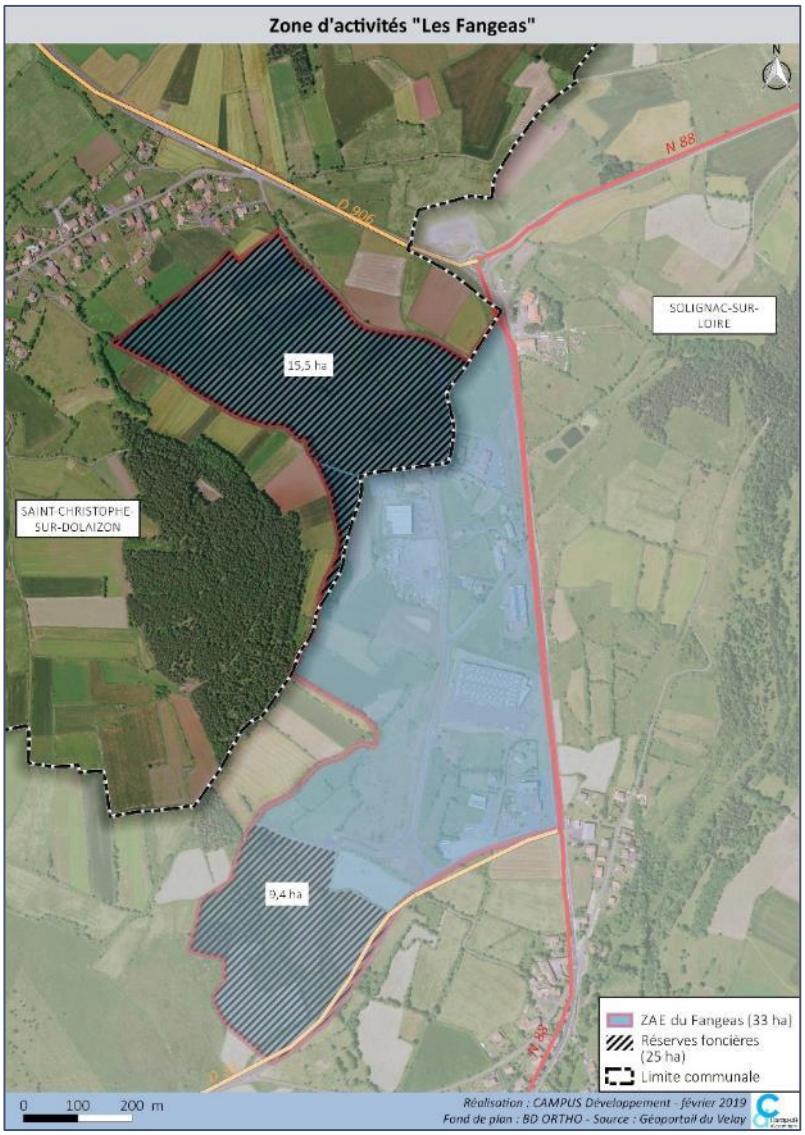
Pour rappel, la CAPEV est compétente en matière d'aménagement et d'entretien des zones d'activités économiques (ZAE) sur l'ensemble du territoire communautaire ; elle permet ainsi aux entreprises locales de pouvoir se développer en proposant une offre foncière capable de répondre à leurs besoins, tout en permettant l'accueil d'entreprises extérieures au territoire.

A l'échelle de la commune de Saint-Christophe, **on distingue deux zones d'activités communautaires identifiées au SCoT, auxquelles s'ajoute une petite zone artisanale, toutes déconnectées du centre-bourg :**

- **La ZAE « *structurante* » du Fangeas**

A cheval sur les communes de Solignac-sur-Loire et Saint-Christophe, et implantée à proximité de la RN 88 et de la D 906, **cette ZAE à vocation mixte s'étend à ce jour sur 35 ha dont 3ha de potentiel foncier directement commercialisable et 10 ha de réserve foncière, localisés exclusivement sur la commune de Solignac.** Néanmoins, il convient de noter **la présence sur Saint-Christophe d'une seconde réserve foncière long terme (classée en 2AUe) d'une superficie de 15,6 ha**, en continuité de la zone existante, qui pourrait répondre le cas échéant à un projet d'extension.

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.



- **La ZAE « la Clé des Champs »**

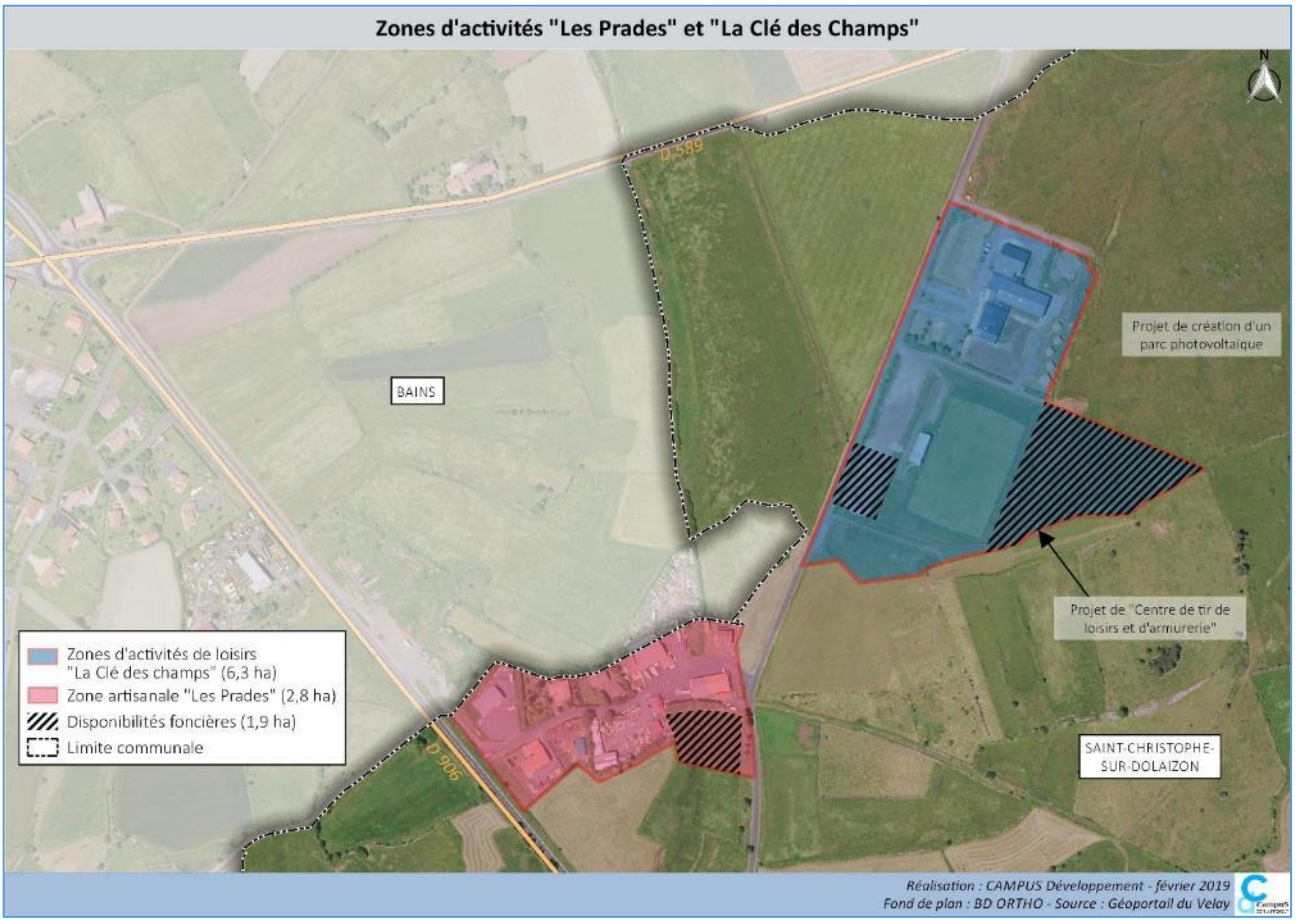
Identifiée comme une zone d'activités d'intérêt communautaire au titre du SCoT, **cette zone se distingue par sa vocation spécifique d'accueil d'activités de loisirs**.
Située sur la frange Nord-Ouest de la commune, à proximité de la D 906, **elle s'étend sur 6,3ha** (dont 1,5 ha disponible) et accueille notamment :

- Le Complexe l'Odyssée, regroupant sur un terrain de 2 ha : un bowling, un restaurant, un Laser Game, une pizzeria, une salle de sports, cinq gîtes de type chalet, une discothèque, un espace soin du corps ;
- Le stade de foot de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.
- **Le projet de construction d'un « Centre de tir de loisirs et d'armurerie »**, projet privé qui consiste à édifier un bâtiment d'accueil/armurerie d'environ 400m² et d'une structure de 120m de long, totalement close en béton (afin de répondre aux normes sécurité et d'insonorisation), pour accueillir un stand de tir en intérieur. **Ce projet a entraîné une modification n°1 du PLU en 2018 afin de permettre sa mise en œuvre**.

Vue, depuis la voie communale, sur le Complexe l'Odyssée, la voie desserte interne à la zone et le stade de football

- **La zone artisanale du secteur des Prades**

Situé en quasi-continuité de la zone d'activités « *La Clé des Champs* », **cette petite zone s'étend sur 2,8 ha et accueille essentiellement des entreprises artisanales** ; 4 000 m² seraient disponibles sur ce site.


Zones d'activités "Les Prades" et "La Clé des Champs"
D 589
BAINS
Projet de création d'un parc photovoltaïque
Projet de "Centre de tir de loisirs et d'armurerie"
SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON
D 906
Zones d'activités de loisirs "La Clé des champs" (6,3 ha)
Zone artisanale "Les Prades" (2,8 ha)
Disponibilités foncières (1,9 ha)
Limite communale
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019
Fond de plan : BD ORTHO - Source : Géoportail du Velay

5.2. Les dynamiques agricoles

⇒ Une baisse importante du poids de l'agriculture depuis 1988

- **43 % des exploitations ont disparu sur les 22 dernières années**

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles *(en unité de travail annuel)*			Superficie agricole utilisée *(en hectare)*		
	2010	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**	**2010**	**2000**	**1988**
Saint-Christophe-sur-Dolaizon	**38**	**45**	**62**	**52**	**85**	**99**	**2235**	**2474**	**2240**

Source : Agreste, 2010

D'après le Recensement Général Agricole, en 2010 la commune comptait **38 exploitations** exploitant une Superficie Agricole Utilisée (SAU[14]) de **2235 hectares** et représentant **52 emplois liés à l'agriculture**.
L'agriculture occuperait 80 % du territoire communal d'après les déclarations de surfaces déposées dans le cadre de la PAC[15] en 2014 (cependant des surfaces agricoles peuvent ne pas être déclarées à la PAC).

L'agriculture a connu une **baisse constante du nombre d'exploitations à Saint-Christophe-sur-Dolaizon depuis 1988.** En une vingtaine d'années, le territoire a dû faire face à la **disparition de 24 exploitations agricoles**, leur nombre passant de 62 à 38 entre 1988 et 2010. Cela représente une **diminution de 38 %** et **révèle un affaiblissement du secteur agricole sur le territoire**. Cette baisse est sensiblement plus faible que la moyenne départementale (-43%) et que celle de l'aire du SCoT du Pays du Velay (-44%) constatées sur la même période.
Il est à noter que la chute du nombre d'exploitations à Saint-Christophe-sur-Dolaizon est moins forte entre 2000 et 2010 (-16 %) qu'entre 1998 et 2000 (-27%).

Entre 1988 et 2010, les UTA présentes sur les exploitations ont quasiment diminué de moitié (47 %).
A l'inverse du nombre d'exploitations, l'essentiel de l'évolution des UTA s'est opéré après 2000.

En revanche, **la SAU a peu évolué puisque cette dernière a décliné de seulement 5 ha sur une période longue 1988-2010**. Au sein de l'aire SCoT et à l'échelle départementale, la perte de SAU a été beaucoup plus marquée avec des diminutions respectives de -5 et -8% sur la même période.
La perte du nombre d'exploitations étant nettement plus forte que la perte de surface agricole, on peut considérer que la taille des exploitations a quant à elle fortement augmentée. Cette tendance a également été observée à l'échelle du SCoT : *« Alors que le nombre d'exploitations diminue (tendance nationale par ailleurs) les exploitations se sont agrandies de 25% »*.

D'après les déclarations PAC, les exploitations ayant leur siège sur la commune ont une surface moyenne déclarée de 63 hectares en 2014, supérieure à la moyenne départementale de l'ordre de 55 hectares.

En conclusion, Saint-Christophe-sur-Dolaizon enregistre depuis les années 90 une baisse importante du poids de l'agriculture dans le paysage économique local. Néanmoins, la commune semble moins touchée que ses homologues de l'aire du SCoT et du département puisqu'**elle réussit, malgré la baisse du nombre d'exploitations, à maintenir une SAU toujours importante**.

[14] La Superficie Agricole Utilisée est celle des exploitations ayant leur siège dans la commune et non celle de la commune. Elle comprend uniquement les superficies utilisées par les exploitations agricoles dont le siège est sur la commune.
[15] Données issues du Porter à Connaissance de l'Etat

- **Des exploitants relativement jeunes**

Le secret statistique nous empêche de définir l'évolution exacte de l'âge des exploitants entre 2000 et 2010. Au regard des chiffres connus il s'avère que **les 50-60 ans constituent la part la plus importante des exploitants** (37%) en 2010.

Toutefois, **Saint-Christophe-sur-Dolaizon dispose également d'un vivier de jeunes exploitants**. En effet, le recensement agricole nous donne un taux des moins de 40 ans de 30 %.

Bien que les plus de 60 ans constituent une faible part des exploitants, la question de la transmission et du renouvellement des actifs est néanmoins présente, à la vue du vieillissement des exploitants entre 2000 et 2010.

Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant									
Ensemble		Moins de 40 ans		40 à moins de 50 ans		50 à moins de 60 ans		60 ans ou plus	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
27	31	8	14	s	10	10	7	s	-

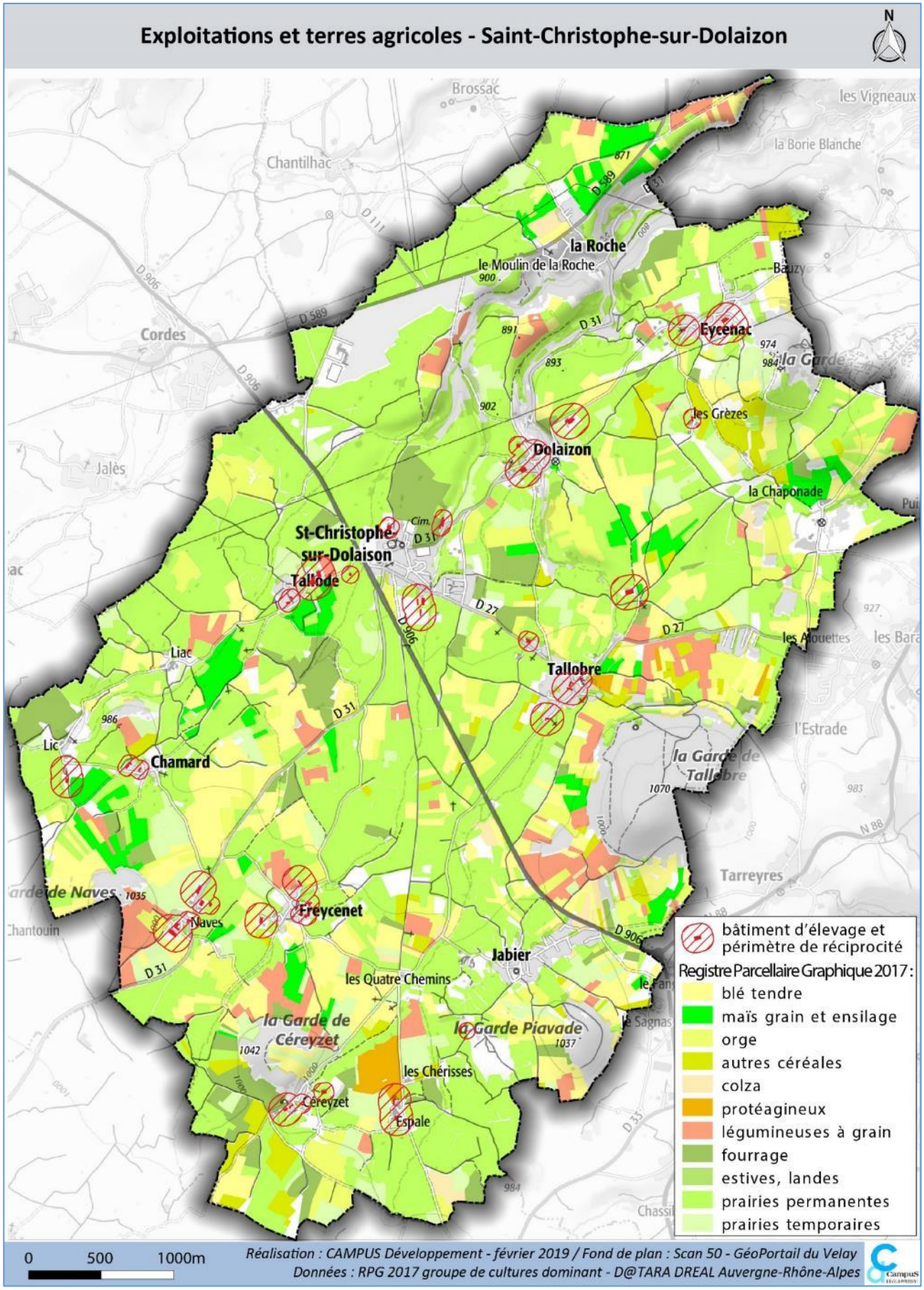
Source : Agreste, 2010

⇒ Des exploitations agricoles disséminées dans la quasi-totalité des villages

Les exploitations agricoles sont **disséminées dans l'ensemble des villages de la commune, hormis les villages de La Roche, Jabier et Liac.** Il est à noter que **le bourg accueille des bâtiments agricoles** dans ces franges Nord et Sud.
Certains villages sont presque uniquement composés de bâtiments agricoles ou ont une vocation agricole qui prédomine largement, à l'image des Espale, Céreyzet, Naves, Freycenet, Lic …
Au sein de ces villages dits « à vocation agricole », l'un des objectifs est de permettre l'évolution des exploitations agricoles en permettant d'éventuels projets d'extension ou de constructions de bâtiments agricoles. Il s'agit de ne pas créer de gêne au fonctionnement et à la modernisation des exploitations, en privilégiant une évolution maîtrisée des terrains constructibles à vocation agricole.

La quasi-totalité des exploitations agricoles du territoire communal compte des bâtiments d'élevages soumis à des règles de recul par rapport aux tiers.
En effet, afin d'éviter toute nuisance (visuelle, sonore ou olfactive) pour les riverains des bâtiments agricoles abritant des animaux et de permettre aux exploitants d'exercer sereinement leurs activités, le Code Rural, au travers de l'article L111-3, instaure le principe de réciprocité. Ce principe crée une exigence d'éloignement à toute nouvelle construction d'habitation vis-à-vis des bâtiments agricoles abritant des animaux et réciproquement, l'implantation ou l'extension de bâtiments d'élevage est soumise au respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations.
Ces distances (généralement 50 ou 100 mètres) sont fixées, selon la taille de l'exploitation (type et nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les bâtiments agricoles de Saint-Christophe-sur-Dolaizon qui génèrent un périmètre de réciprocité sont concernés par une distance de 50 ou de 100 mètres. D'une manière générale, au sein des villages à vocation agricole, il est préférable de ne pas développer les constructions d'habitation, afin de permettre l'évolution de l'exploitation présente et d'éviter toute nuisance pour les riverains, comme l'impose le SCOT en vigueur.


Exploitations et terres agricoles - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Cordes
Eycenac
la Garde
les Grèzes
Dolaizon
Jalès
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Liac
Tallobre
les Mouettes
l'Estrade
Lic
Chamard
la Garde de Tallobre
Tarreyres
la Garde de Naves
Naves
Freycenet
Chantouin
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
bâtiment d'élevage et périmètre de réciprocité
Registre Parcellaire Graphique 2017 :
blé tendre
maïs grain et ensilage
orge
autres céréales
colza
protéagineux
légumineuses à grain
fourrage
estives, landes
prairies permanentes
prairies temporaires
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - février 2019 / Fond de plan : Scan 50 - GéoPortail du Velay
Données : RPG 2017 groupe de cultures dominant - D@TARA DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

⇒ L'élevage bovin domine et particulièrement la production laitière

L'activité agricole est très largement orientée vers la filière « bovin lait », à l'image du territoire du SCoT. Elle représente l'orientation technico-économique de 53% des exploitations de la commune.

Néanmoins, il faut souligner l'importance de la production « grandes cultures » (ici, essentiellement les légumineuses et le blé) qui, avec 7 exploitations, représente près de 20% des activités agricoles de la commune en 2010. On recense également 3 exploitations orientées vers la filière « bovin viande ».

Le faible effectif des autres orientations économiques ne permet pas leur diffusion en application des règles du secret statistique.

Orientation technico-économique de l'exploitation
(Source : Agreste, 2010)

		2010	2000
Nombre d'exploitations	Ensemble	38	45
	Grandes cultures	7	6
	Bovins lait	20	26
	Bovins viande	3	3
	Bovins mixte	s	s
	Ovins et Autres herbivores	s	s
	Elevages hors sol[16]	s	3
	Polyculture, polyélevage	s	5
SAU (ha)	Ensemble	2235	2474
	Grandes cultures	104	121
	Bovins lait	1805	1942
	Bovins viande	68	33
	Bovins mixte	s	s
	Ovins et Autres herbivores	s	s
	Elevages hors sol	s	s
	Polyculture, polyélevage	s	257

D'après les déclarations PAC 2014[17], 4 exploitations de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ont déclaré des vaches au titre de la prime au maintien du troupeau de vaches allaitantes. Deux exploitations sont déclarées au titre de l'aide ovine en 2014.

La commune est incluse dans l'aire géographique de production de lentilles d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Lentille verte du Puy »[18].
Saint-Christophe-sur-Dolaizon est également incluse dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « porc d'Auvergne », « volailles d'Auvergne », « volailles du Velay », « jambon d'Auvergne » et « saucisson sec/saucisse sèche d'Auvergne ».

[16] Elevage hors-sol : Se dit d'un mode d'élevage où l'approvisionnement alimentaire des animaux ne provient pas, pour l'essentiel, de l'exploitation elle-même.
[17] Données issues du Porter à Connaissance de l'Etat
[18] L'article L.112-3 du code rural prévoit que le PLU ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO Aurillac) lorsqu'il concerne une commune incluse dans une aire d'appellation d'origine. En cas de réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC, le PLU ne peut être approuvé qu'après avis conforme de la CDPENAF.

⇒ Une surface agricole dominées par les surfaces toujours en herbe (47%)

Saint-Christophe-sur-Dolaizon est situé dans la petite région agricole (PRA) du bassin du Puy. Cette PRA dispose d'un relief mouvementé dont l'altitude oscille entre 600 et 800 mètres. Les sols sont très diversifiés, assez riches et de bonne profondeur.

	Ensemble des exploitations		
	1988	**2000**	**2010**
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	62	45	38
Superficie agricole utilisée *(en hectare)*	2240	2474	2235
Cheptel *(en unité de gros bétail, tous aliments)*	2520	2724	2291
Orientation technico-économique de la commune	-	Bovins viande	Bovins viande
Superficie en terres labourables *(en hectare)*	1045	1301	1179
Superficie en cultures permanentes *(en hectare)*	0	s	s
Superficie toujours en herbe *(en hectare)*	1194	1171	1055

D'après le recensement agricole de 2010, **la SAU se répartit entre 1 055 hectares de superficie toujours en herbe (STH) soit 47 % et 1 179 hectares de terres labourables soit 53 %.**

Les données issues des déclarations PAC 2014[19] permettent d'affiner l'analyse. La SAU déclarée par les exploitants (au nombre de 36) et située géographiquement sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est de 2 185 hectares. **Parmi les 2 185 ha de SAU communale déclarée**, on relève notamment :

- **1 027 hectares de superficie toujours en herbe (STH)**, soit plus de la moitié du total (47 %),
- **553 hectares de céréales** (25 %),
- 410 hectares de prairies temporaires et **artificielles** (19 %).

En matière de cheptel, **il est évalué à 2 291 bêtes sur la commune soit environ 60 bêtes en moyenne par exploitation.**

[19] Données issues du Porter à Connaissance de l'Etat

5.3. Les dynamiques touristiques et le patrimoine bâti

En matière touristique, la compétence « Tourisme » est portée par la CAPEV via **l'Office de tourisme de l'Agglomération du Puy-en-Velay**. Vitrine et organe centralisateur du territoire, elle est en charge du développement touristique sur l'ensemble du territoire de la CAPEV.

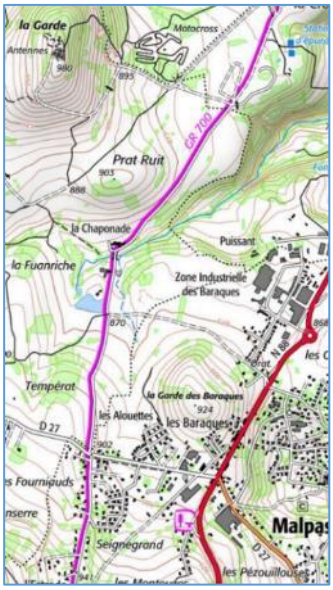
C'est la ville du Puy qui accueille le **siège administratif de l'office du tourisme intercommunal**. Deux autres bureaux d'information maillent le territoire communautaire toute l'année, à La Chaise-Dieu et Craponne-sur-Arzon, qui se voient complétés par deux bureaux d'information supplémentaires en pleine saison (Saint-Paulien et Voray-sur-Arzon). L'ensemble des 5 bureaux d'information touristique ont accueilli plus de **185 000 personnes** (dont 135 000 au Puy-en-Velay).
Sur Saint-Christophe-sur-Dolaizon, **l'activité touristique reste marginale et est réduite à la présence du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.**

⇒ Saint-Christophe : une étape sur le chemin de St-Jacques de Compostelle

Le territoire de Saint-Christophe est parcouru par un grand nombre de sentiers et de chemins de randonnées qui permettent de découvrir les richesses patrimoniales paysagères et historiques de la région du Puy. Parmi eux, on distingue les sentiers de petite randonnée (PR) et les sentiers de grande randonnée (GR).

- **Les sentiers de petites randonnées (PR)**
  - PR 548 : le chemin des Quatres-Vents (St-Christophe – Tallobre – Jabier) 7 km – 2h
  - PR 547 : le chemin des Sources (St-Christophe – Tallobre – Eycenac – Dolaizon – GR65) 9km – 2h35
- **Les sentiers de grandes randonnées (GR)**

Le Puy-en-Velay fait se rencontrer de nombreux itinéraires de randonnée pédestre dont plusieurs sentiers de grande randonnée (GR). **Départ du mythique chemin vers Saint-Jacques de Compostelle,** l'agglomération du Puy-en-Velay est un véritable carrefour pour les marcheurs. De par sa proximité avec la ville du Puy, Saint-Christophe-sur-Dolaizon est sillonnée par 2 d'entre eux :



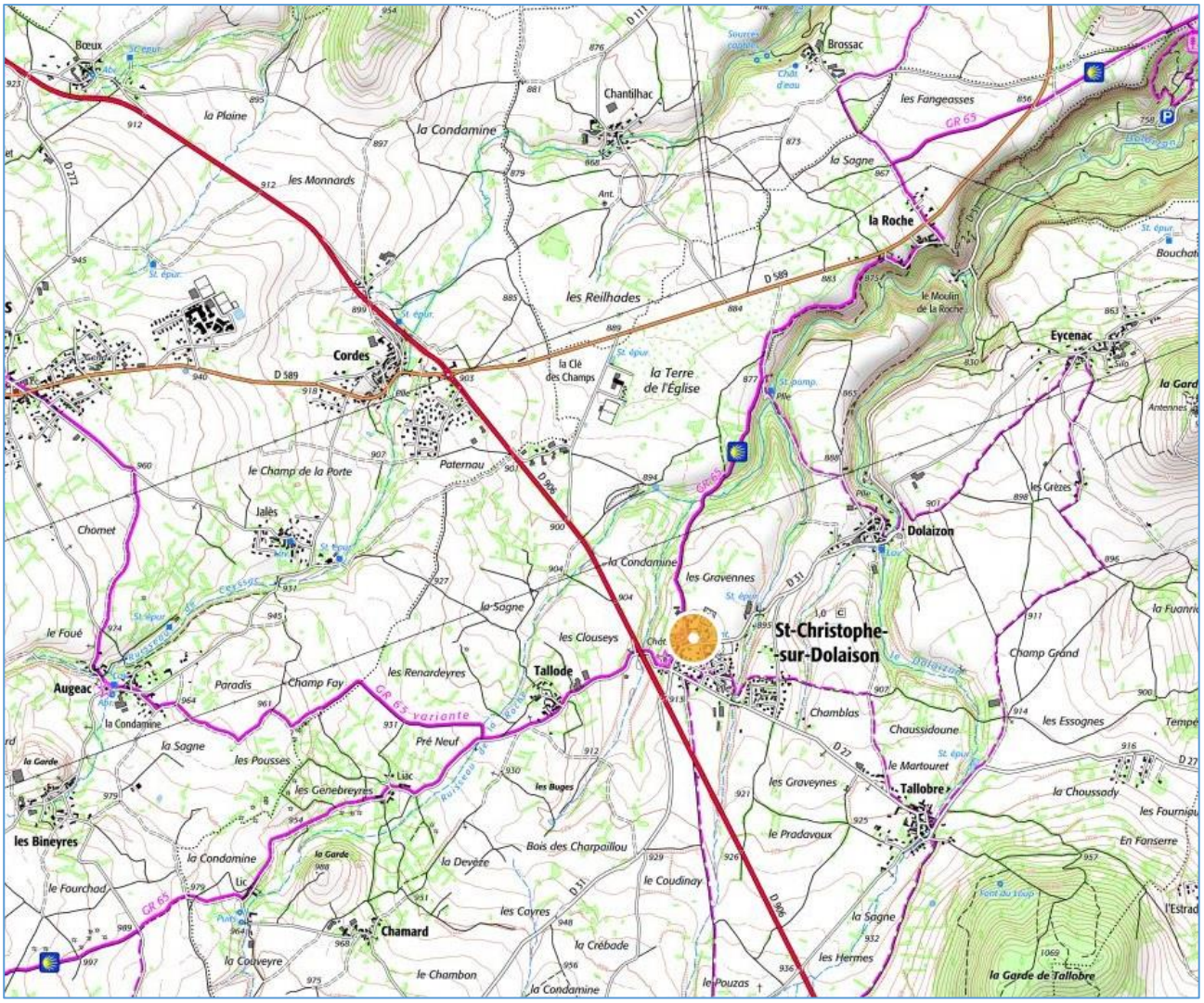
- **GR700 : La Régordane, chemin de Saint-Gilles**

Le chemin de Régordane, aussi appelé chemin de Saint-Gilles (GR 700) est un **itinéraire de randonnée au départ du Puy-en-Velay qui traverse 3 départements (Haute**-Loire, Lozère et Gard) **jusqu'à Saint-Gilles-du-Gard**, non loin l'Arles. **Voie millénaire, empruntée autrefois aussi bien par des marchands et muletiers que des chevaliers,** le chemin de Régordane est d'une longueur de 240 km et peut se parcourir en 10 jours environ. Son itinéraire traverse Saint-Christophe à l'est en passant par La Chaponade, avant de rejoindre les Baraques.

- **GR65 : Chemin de Compostelle du Puy-en-Velay à Figeac**

Le GR 65 ou Via Podiensis, est un **élément phare du tourisme en Haute-Loire**. La Via Podiensis, l'un des quatre principaux chemins de Compostelle débute au Puy-en-Velay, capitale européenne des Chemins de Compostelle. Premier itinéraire culturel européen, elle est qualifiée par de très nombreux marcheurs comme le plus beau tronçon,
L'itinéraire du GR 65 sillonne le nord-ouest de la commune en passant par La Roche, le bourg, Tallode, Liac, les Genebreyres et Lic.

En 2013, ce sont **23 000 pèlerins qui sont enregistrés au départ du Puy-en-Velay**, soit autant de fréquentation directe pour la commune de Saint-Christophe. Par conséquent, la présence de GR reconnus contribue fortement au maintien de l'activité touristique à Saint-Christophe.



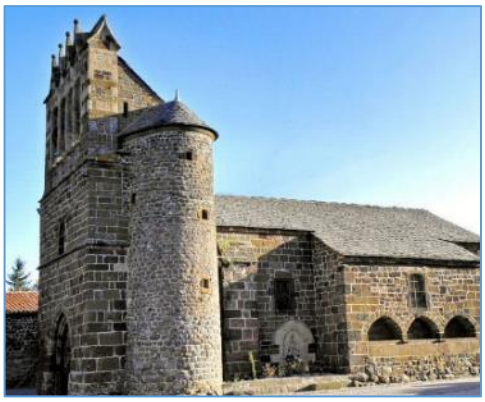
⇒ Activités sportives et de loisirs à Saint-Christophe

La commune se démarque par la présence d'un **complexe important dédié aux activités sportives et de loisirs**, le complexe l'Odyssée, qui rayonne sur l'agglomération du Puy et les communes du plateau rural.

Situé dans la zone d'activité de loisirs de la Clé des Champs, ce complexe propose plusieurs activités sur le même site, avec un bowling de 10 pistes, un restaurant, un espace jeux vidéo, une salle de billard, 2 salles de séminaire, une salle de jeu avec labyrinthe laser-game évolutif, et une discothèque. L'offre du complexe se voit compléter d'un centre de remise en forme « Forme et wellness » comprenant sauna, hammam, jacuzzi, piscine, musculation, fitness, électrostimulation...
En 2019, l'offre du complexe va encore se diversifier puisqu'il accueillera la première salle de réalité virtuelle en Haute-Loire sur un espace de 300m² dédié.

⇒ Le patrimoine de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

– L'Eglise de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

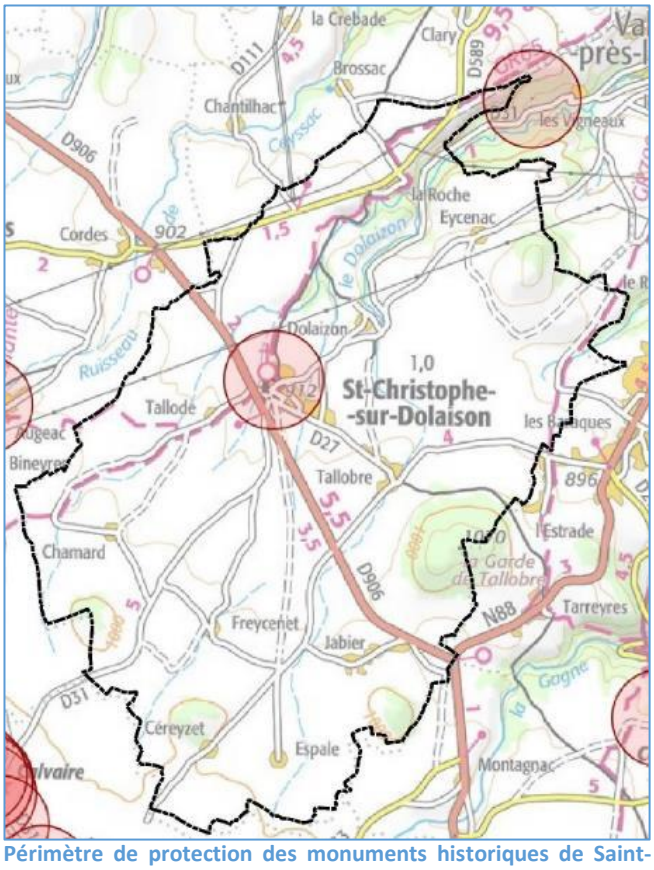


L'Eglise de Saint-Christophe-sur-Dolaizon paraît remonter au 12ème siècle. Elle constitue un des points d'intérêt de la commune en terme patrimonial. Elle est construite en brèche volcanique rougeâtre avec un clocher à peigne percé de quatre ouvertures. Elle se compose d'une nef de deux travées voûtées en berceau, d'un transept peu saillant dépourvu d'absidioles et d'une abside en cul de four. Une chapelle a été également construite à la fin du XIXe siècle. **Cette église est classée Monuments Historiques par arrêté du 16 septembre 1907, ce qui génère un périmètre de protection de 500 mètres.**

– Le Château de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

Le château de St-Christophe, quant à lui, apparaît dès le XIVe siècle dans divers documents. Au XVIe siècle, les guerres de Religion ravagent le Velay, et en 1589, le château est assiégé et incendié. Depuis, remanié et restauré plusieurs fois, il est passé aux mains de différents propriétaires. Son architecture est simple : de plan carré, il est flanqué de deux tours d'angle à l'avant. Le portail du mur d'enceinte est surmonté d'un fronton triangulaire percé de trois jours allongés. **Ses parcs et jardins sont recensés dans l'inventaire général du patrimoine culturel du Ministère de la Culture.**

A noter que **la Chibotte du bois de Lirate** située sur la commune de Vals-près-Le-Puy, inscrite aux monuments historiques le 28 avril 1986, possède un **périmètre de protection de 500m qui empiète sur le territoire communal de Saint-Christophe à l'extrême Nord de la commune.**



Périmètre de protection des monuments historiques de Saint-Christophe-sur-Dolaizon / Source : Atlas des patrimoines

– Le petit patrimoine bâti de Saint-Christophe

Parmi le petit patrimoine bâti de la commune, on recense :

- Les carrières et les grottes

Plusieurs grottes sont connues, notamment dans le secteur de La Roche et de son moulin, ainsi que dans les deux vallées du nord-est de la commune. D'autres existent aussi à Céreyzet qui comptent parmi les plus vastes de la Haute-Loire : récentes, elles ont été creusées de main d'homme pour en extraire de la pouzzolane, et les agriculteurs les utilisent encore comme remises. L'une d'elles fournissait une magnifique pierre rouge, très dure, utilisée en construction.

- Une multitude d'autres éléments de petit patrimoine bâti (croix, calvaires, lavoirs, puits,…) :

Patrimoine lié à l'eau (abreuvoir, ponts, …)▲

Croix et calvaires ▲

Porches et linteaux de portes ▲

Maison d'assemblée et son clocheton

Four à pain

Le four banal de Saint-Christophe

- **Les animations culturelles de Saint-Christophe**

Tous les vendredis en fin d'après-midi a lieu le **marché hebdomadaire** place des Jardins et place de la Mairie. Le marché débute à 15h en hiver et à 16h en été.
En lien avec un tissu associatif développé, de nombreuses rencontres sont également organisées tout au long de l'année (repas dans les villages, Téléthon, animations culturelles, randonnées pédestre…).

⇒ Une offre en hébergements touristiques composée essentiellement de gîtes et du centre d'hébergement Atlantys

La capacité en lits de l'agglomération du Puy-en-Velay s'élève à **8 680 lits marchands** dont 28% de meublés, 28% pour l'hôtellerie de plein air, et 16 % d'hôtels. Les hébergements collectifs et les chambres d'hôtes ne représentent chacun seulement 8% de l'offre. **Saint-Christophe-sur-Dolaizon ne contribue que faiblement** à la capacité de lits marchands touristiques de la CAPEV. Quant à la nature de l'offre communale en hébergements touristiques, elle est faiblement diversifiée puisque répartie entre **des chalets et des gîtes.**

- **Le centre d'hébergement Atlantys**

Le centre dispose d'un ensemble de 4 chalets de 35 m² et 1 chalet de 60 m² (correspondant à une offre pouvant aller jusqu'à 42 couchages) situé sur la zone d'activité touristique La Clé des Champs, en lien avec le complexe l'Odyssée.

- **Les gîtes de la commune**

Dispersés dans les hameaux, les gîtes de la commune sont souvent **aménagés à partir d'anciennes fermes.**

- Gîte 3 épis « Le Champ de l'Oustau » : Gîte mitoyen à la ferme familiale (production de lait et de lentilles vertes du Puy AOP bio) dans une bâtisse en pierres de pays au cœur du village d'Eycenac.
- Gîte « La Chaponie » : Gîte de groupe (14 personnes) avec de grands espaces pouvant accueillir des stages, des résidences artistiques, séminaires, etc.
- Gîte « Au Tilleul » : Gîte d'étape et de séjour situé au lieu-dit « Jabier » d'une capacité d'accueil pouvant aller jusqu'à 14 personnes.
- La Maison Vieille à Tallode : Chambre d'hôte et gîte de 14 places à 500 mètres après le village de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.
- Auberge de la Chaponade : située dans le hameau du même nom l'auberge propose 5 chambres d'hôtes restaurées dans un vieux corps de ferme d'avant-guerre.

- **Aire de vidange des camping-cars**

Saint-Christophe-sur-Dolaizon dispose d'une aire de camping-car située derrière la mairie. Dans cet espace, qui fonctionne toute l'année, les personnes possédant un camping-car peuvent accéder à l'eau courante et changer leurs eaux usées. L'accès à l'aire se fait grâce à des jetons payants (2€) en vente à la Mairie ou au café du soleil.

5.4. Les principales prescriptions et recommandations du SCoT sur le volet économique

Sur ce volet économique, les prescriptions ne sont pas exhaustives, **bon nombre d'entre elles seront précisées dans le cadre du schéma de développement économique qui est en cours d'élaboration**.

⇒ Orientation 5 (DOO) - Un développement économique volontariste et optimisé

- Créer les conditions permettant d'accueillir près de **8 000 emplois sur le Pays du Velay entre 2016 et** 2035 pour accompagner la croissance démographique d'un développement économique volontariste permettant de poursuivre l'augmentation du taux d'emplois constatée entre 1999 et 2013 ;
- Inscrire les projets de développement économique des EPCI dans le respect des stocks fonciers suivants :

	Stocks fonciers économiques (ha) à prévoir entre 2016 et 2035	Dont surfaces disponibles dans les ZAE existantes (ha)	Dont foncier économique maximum à prévoir en urbanisation nouvelle (ha)
SCoT Pays du Velay	~ 300ha	~ 112ha	~ 188ha

- Mettre en cohérence les projets de création de nouvelles zones d'activités ou d'extension de zones existantes (zone industrielles, artisanales et commerciales) des EPCI avec la répartition suivante :

	Stocks fonciers économiques (ha) à prévoir entre 2016 et 2035	Surfaces disponibles dans les ZAE existantes		Foncier économique maximum à prévoir en urbanisation nouvelle	
		ha	*%*	ha	%
CA du Puy-en-Velay	~ 253ha	~ 104ha	93,1%	~ 149ha	79%
CC du Meygal – Mezenc	~ 33ha	~ 8ha	6,9%	~ 25ha	13,5%
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	~ 14ha	~ 0ha	0%	~ 14ha	7,5%
SCoT Pays du Velay	~ 300ha	~ 112ha	100%	~ 188ha	100%

- Phaser à l'échelle de chaque EPCI le développement des zones d'activités via la mise en place d'un schéma de développement économique.

⇒ Orientation 6 (DOO) – Des zones d'activités requalifiées

- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout projet de création ou d'extension de zone d'activité en urbanisation nouvelle de plus d'1ha et préciser :
  - Les conditions de desserte en réseaux divers, en liaisons douces et en matière d'aménagement numérique ;
  - Les modalités de gestion du stationnement ;
  - Les conditions d'intégration urbaine et paysagère en lien avec le tissu existant.

⇒ Orientation 19 (DOO) – Prescriptions relatives au commerce1 de moins de 1 200m² de surface de plancher

PRESCRIPTIONS

Sur l'ensemble du territoire du Pays du Velay :

- Prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de moins de 1 200m² de surface de plancher au sein des centre-bourgs et des villages principaux des communes ;
- Favoriser la création de commerces au sein des cellules commerciales vacantes et des espaces libres non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie.

RECOMMANDATIONS

- Encourager la mise en œuvre d'outils règlementaires et opérationnels en faveur de la redynamisation du commerce de proximité :
  - Etudier la possibilité de définir des linéaires commerciaux dans les documents d'urbanisme afin de maitriser le changement d'affection des bâtiments existants et favoriser la diversité commerciale ;
  - Etudier l'intérêt de créer un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat pour permettre le recours au droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.
- Répertorier les cellules commerciales vacantes dans les documents d'urbanisme.

⇒ Orientation 9 (DOO) – « *Des espaces agricoles préservés et mis en valeur* »

- Fixer des limites intangibles à l'urbanisation, y compris en s'appuyant sur la présence d'éléments physiques matérialisant ces limites ;
- Préserver et protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique, et/ou particulièrement les « espaces agricoles fonctionnels », les zones de « productions agricoles labellisées » (principe du code rural), ainsi que les « zones d'épandage » ;
- Limiter l'urbanisation des zones agricoles fonctionnelles, à l'exception des projets nécessaires à l'équipement rural (exemple : eau potable, eau pluviale, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, équipements d'intérêt général, liaisons douces). Ces projets devront justifier l'impossibilité d'être réalisés ailleurs, évaluer leurs impacts, réduire les impacts par les travaux, et compenser les impacts ;
- Mettre en valeur les espaces d'AOC/AOP.

⇒ Orientation 10 (DOO) – « *Garantir les conditions de viabilité des exploitations et de fonctionnalité des espaces agricoles* »

- Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire, et notamment : proscrire le mitage, éviter le morcellement et les effets de coupures, interdire l'enclavement des sièges d'exploitation et définir des règles de réciprocité, garantir l'accessibilité et la circulation, et contrôler le changement de destination ;
- Favoriser des zones agricoles (A) autour des sièges d'exploitation, sauf zones à sensibilité environnementale fortes.

⇒ **Orientation 26 (DOO) : *« Valoriser les routes et sentiers du pays, vecteurs d'images clés du territoire »***

- **Eviter les nouvelles urbanisations linéaires le long du chemin de St Jacques de Compostelle et du chemin de Stevenson. Les extensions des enveloppes bâties se faisant en profondeur sont autorisées si un traitement paysagé de qualité est associé. L'implantation de bâtiments agricoles ne devra pas impacter les vues à cause d'un positionnement trop proche des chemins touristiques. Les implantations d'équipements ou d'hébergements touristiques sont également permises** ;
- Inciter, en fonction des activités, l'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sur l'arrière des constructions et encourager les traitements paysagers pour réduire les impacts visuels depuis l'espace public ;
- Favoriser l'intégration paysagère (clôtures végétales, etc.) des constructions existantes qui bordent ou sont visibles depuis l'axe de St Jacques de Compostelle et de Stevenson, saut pour les zones déjà urbanisées.

5.5. Synthèse des dynamiques économiques

THEMATIQUES	CONSTATS
COMMERCE / ARTISANAT	– **Une commune résidentielle sous l'influence du pôle urbain du Puy en Velay avec des temps d'accès aisés** – **Un tissu artisanal, commercial et de services de proximité qui contribue à l'attractivité de la commune** ▪ Des commerces-services : café-bar-tabac, restaurants, agence postale, services de santé, restaurant/multiple rural… ▪ Un tissu artisanal diversifié : entreprise de travaux agricoles, entreprises du BTP, garage automobile…
	– **Une offre foncière bien présente avec deux zones d'activités communautaires identifiées au SCoT, auxquelles s'ajoute une petite zone artisanale,** toutes déconnectées du centre-bourg ▪ **La ZAE « *structurante* » du Fangeas (35 ha)** à cheval sur St-Christophe et Solignac sur Loire : présence d'une réserve foncière de 15,6 ha ▪ **La ZAE « *la Clé des Champs* » à vocation d'accueil d'activités de loisirs (6,3 ha dont 1,5 ha disponible) :** elle accueille notamment le complexe de l'Odyssée et bientôt le projet de construction d'un « Centre de tir de loisirs et d'armurerie » ▪ **La zone artisanale du secteur des Prades** (2,8 ha dont 4 000 m² disponible), situé en quasi-continuité de la zone d'activités « *La Clé des Champs* »
AGRICULTURE	– **Un poids de l'agriculture qui faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 ;** ▪ 43 % des exploitations ont disparu sur les 22 dernières années (perte de 24 exploitations depuis 1988 soit -38%) ▪ en 2010, la commune comptait **38 exploitations** exploitant une SAU de **2235 hectares** et représentant **52 emplois liés à l'agriculture** – **Des exploitants relativement jeunes : 30% ont moins de 40 ans** ▪ Malgré tout, la question de la transmission des exploitations reste de mise
	– **Des exploitations agricoles disséminées dans la quasi-totalité des villages** ▪ Des villages dits « à vocation agricole » : Espale, Céreyzet, Naves, Freycenet, Lic …

THEMATIQUES	CONSTATS
AGRICULTURE	– **L'activité agricole très largement orientée vers la filière « bovin lait » : avec près de 53% des exploitations de la commune.** ▪ La production « grandes cultures » (ici, essentiellement les légumineuses et le blé) représente une part importante, avec 7 exploitations, qui représente près de 20% des activités agricoles de la commune en 2010 ▪ La commune est incluse dans l'aire géographique de production de lentilles d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Lentille verte du Puy » mais aussi dans l'aire géographique des IGP « porc d'Auvergne », « volailles d'Auvergne », « volailles du Velay », « jambon d'Auvergne » et « saucisson sec/saucisse sèche d'Auvergne » – **Une SAU de 2 185 ha (données PAC 2014) qui se répartit comme suit :** ▪ 1 027 hectares de superficie toujours en herbe (STH), soit plus de la moitié du total (47 %), ▪ 553 hectares de céréales (25 %), ▪ 410 hectares de prairies temporaires et artificielles (19 %).
TOURISME	– **Une activité touristique marginale et liée essentiellement à la présence du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.** ▪ Deux sentiers de grande randonnée traversent la commune au départ du Puy : GR700 « La Régordane », chemin de Saint-Gilles et GR65 « Via Podensis » Chemin de Compostelle du Puy-en-Velay à Figeac – **Une commune qui se démarque par la présence d'un complexe l'Odyssée dédié aux activités sportives et de loisirs,** qui rayonne sur les communes du plateau rural et en partie sur l'agglomération du Puy
	– **Un patrimoine bâti de qualité dans le bourg marqué par la présence de l'Eglise de Saint-Christophe (**inscrite au titre des MH par arrêté du 16 septembre 1907)**, le Château avec ses parcs et jardins … mais aussi un petit patrimoine bâti d'une grande diversité** (grottes, croix, calvaires, lavoirs, puits,…)
	– **Une offre en hébergements touristiques composée essentiellement de gîtes souvent aménagés dans d'anciens corps de ferme… et du centre d'hébergement Atlantys (5 chalets)**

6. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS

6.1. Un commune périurbaine dotée d'équipements et services de proximité

Commune périurbaine de l'agglomération du Puy, Saint-Christophe-sur-Dolaizon, bénéficie de l'offre d'équipements et de services des gammes intermédiaire et supérieure du Puy-en-Velay mais dispose tout de même d'un certain nombre **d'infrastructures publiques de proximité, correspondant aux besoins d'une commune à caractère résidentiel.** Il convient de noter que la commune bénéficie toujours d'une présence postale grâce à **l'agence postale communale.**

6.1.1. Une offre spécifique de services à vocation sociale et de santé

⇒ **Des services d'aide à la personne**

Deux structures principales dispensent des services d'aide à la personne : **l'ADMR et le CCAS de Saint-Christophe.**

- **L'association ADMR : une aide à la personne pour tous**

L'aide à domicile est assuré par **l'association ADMR Bains – Saint-Christophe-sur-Dolaizon**, qui fait partie des 70 associations locales de la fédération ADMR Haute-Loire.
Les services proposés s'adressent aux personnes âgées, personnes handicapées et aux familles afin de leur apporter une aide dans la vie quotidienne, que ce soit de manière occasionnelle ou dans la durée. Les services proposés sont entre autres : aide à la personne, ménage, entretien du linge, courses, préparation et portage de repas, téléassistance, garde d'enfants à domicile.
Cette association est agréée ce qui permet des prises en charge financières des caisses de retraite, de la CAF, du conseil général (APA, PCH).
Les interventions des bénévoles et salariés permettent de tisser un lien social au sein de la commune.

- **Le CCAS de Saint-Christophe-sur-Dolaizon : des services destinés aux personnes en difficultés**

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est un établissement public communal, en charge de la politique municipale en faveur des personnes en difficulté, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Le CCAS est un service administratif dont les attributions sont nombreuses : fournir aux familles des informations pour les orienter au mieux dans le foisonnement des diverses aides et subventions existantes, aider les familles à faire valoir leurs droits sociaux, participer à la lutte contre l'exclusion et la pauvreté…**Un repas des anciens de la commune** est offert chaque année par le CCAS de Saint-Christophe.

⇒ **Une offre de santé représentée par les professions libérales**

Deux cabinets infirmiers et d'étiopathie sont constitutifs de l'offre de soins du territoire.

- ***Le cabinet d'infirmiers du Dolaizon***

Le cabinet d'infirmiers du Dolaizon*, ouvert depuis janvier 2017 compte* ***deux professionnels de santé (infirmiers libéraux)****. Le cabinet est situé dans le local au rez-de-chaussée de la Mairie. Il est ouvert 7 jours sur 7 et les soins peuvent se faire à domicile ou au cabinet sur rendez-vous.*

- **Cabinet d'étiopathie**

L'étiopathie est une médecine qui traite les pathologies à la source. Elle s'appuie sur l'étude anatomo-physiologique du corps humain et soigne à l'aide de techniques manuelles. Elle n'utilise ni instrument, ni médicament. **Le cabinet est situé à Lic.**

6.1.2. Une offre en faveur de la jeunesse organisée à l'échelle intercommunale

Hormis l'école primaire publique, la commune ne dispose pas directement d'infrastructures dédiées à la jeunesse/petite enfance. Néanmoins, l'offre mise à disposition par la CAPEV garantit une **couverture territoriale satisfaisante pour Saint-Christophe qui peut accéder** à ce type de services dans les communes limitrophes.

⇒ L'école Jacques Brel de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

La commune dispose **d'une école primaire publique et d'un restaurant scolaire situés dans le bourg**.
En 2017, avec des effectifs en légère hausse**, 71 élèves** sont scolarisés (69 en 2016) dans les **trois classes** que compte l'école.

Depuis 2015, l'établissement fait partie du **réseau « Eco-école »** pour ses actions en faveur de l'éducation à l'environnement.

⇒ Les services et équipements intercommunaux dédiés à la jeunesse/petite enfance à proximité de Saint-Christophe

Saint-Christophe ne dispose pas directement d'infrastructures intercommunales dédiées à la jeunesse/petite enfance mais peut bénéficier des services mis en place par la CAPEV sur les communes limitrophes.

- **La micro-crèche « Les petits pas » de Cussac-sur-Loire**

Il existe **22 structures collectives d'accueil dédiées à la petite enfance** (multi-accueil et micro-crèche) gérées par la CAPEV et réparties sur le territoire intercommunal. Saint-Christophe bénéficie de la micro-crèche « Les Petits pas » de Cussac-sur-Loire située à proximité. Ouverte en 2013, elle peut accueillir jusqu'à **10 enfants.**

- **Le Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) intercommunal « Le Petit ours » ou relais petite enfance**

Le Relais Petite Enfance informe :

- les familles sur tous les modes d'accueil des jeunes enfants
- les assistantes maternelles, mais aussi les gardes à domicile sur les modalités d'exercice de leur profession et le droit du travail
- les candidats aux métiers de la petite enfance

Le Relais accompagne les parents et les professionnelles dans l'accueil de l'enfant et dans la relation « employeur/salarié »

Saint-Christophe dépend du relais petite enfance « Le Petit Ours » dont les permanences se font au pôle enfance à Coubon, en mairie de Cussac-sur-Loire, en mairie de Bains ainsi qu'au relais d'assistantes maternelles de Solignac/Loire en fonction des jours et heures de la semaine.
À Saint-Christophe-sur-Dolaizon, **8 assistantes maternelles** sont agréées, et actuellement, 5 sont en activité.

6.1.3. Une vaste offre culturelle, sportive et de loisirs

⇒ Les équipements sportifs et de loisirs

- Un terrain multisports
- Le complexe de loisirs l'Odyssée : il s'agit d'un complexe de loisirs privé situé dans la zone de la Clé des Champs permettant l'accès à plusieurs activités sportives et de loisirs (laser-game, bowling, billard, espace détente, …).

- Un terrain de foot à la Clé des Champs
- Une salle polyvalente

⇒ Les équipements culturels

- La bibliothèque

Sous réserve d'un abonnement de 12 euros annuel, la bibliothèque municipale, située dans les locaux de la mairie à St Christophe, offre aux lecteurs de la commune, adultes et enfants, un large panel d'ouvrages où tous les genres sont représentés. Une partie est propriété de la commune et provient pour une grande part de dons effectués par les habitants, l'autre fonctionne avec la bibliothèque départementale de la Haute Loire (BDHL). La bibliothèque municipale est ouverte le mercredi, le vendredi de 10h30 à 12h, le 1ier et le 3ième samedi de chaque mois de 10h30 à 12 h.
Depuis 2016, la bibliothèque est installée dans de nouveaux locaux, au rez-de-chaussée de l'ancienne cure, avec le Point Relais-Jeux.

- Le point relais-jeux

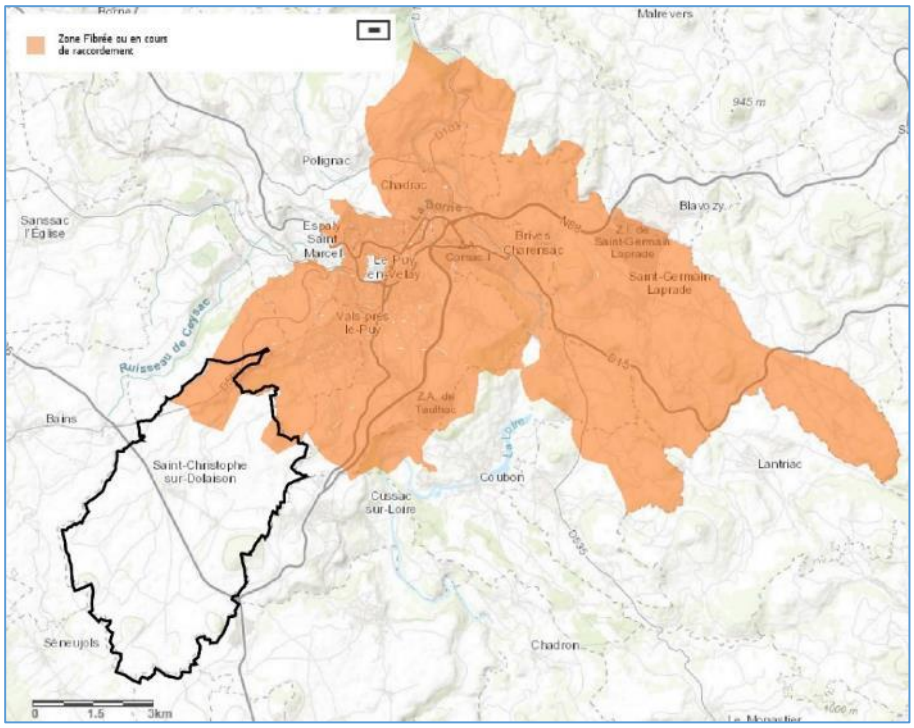
Le point relais-jeux, ouvert en mars 2015, est un espace ouvert à tous. Avec **27 adhérents en 2017**, la fréquentation du point relais jeux ne fait qu'augmenter depuis son ouverture en 2015. Le point-relais jeux dispose de **100 jeux** de tout type et pour tous les âges. Plus de 370 jeux ont été empruntés depuis l'ouverture de cet espace.

Le point-relais jeu est tenu par 4 bénévoles dans le local de la bibliothèque. Il est ouvert 2 fois par mois les 1ers et 3èmes vendredis de chaque mois de 16h30 à 18h30.

6.2. La couverture numérique du territoire

⇒ Le déploiement de la fibre optique en cours

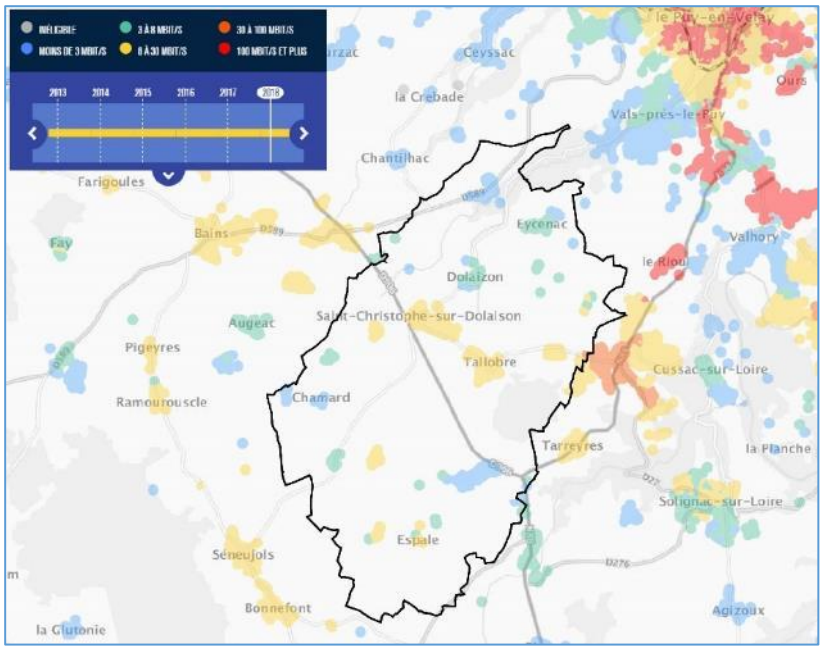
Le Puy-en-Velay fait partie des zones conventionnées, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'annonces de déploiement en fibre optique par les opérateurs privés (Orange en l'occurrence). Une convention signée le 7 février 2012 entre l'Agglomération, l'Etat et l'opérateur Orange, organise le calendrier et le suivi. A ce jour, 7 700 prises sont déployées sur le périmètre de l'agglomération (soit environ 20 % des prises) et la convention prévoit un **déploiement intégral d'ici 2022.**
Le déploiement de la FTTH est en cours sur Saint-Christophe-sur-Dolaizon où le nord de la commune, le long de la D 589, **est fibrée ou en cours de raccordement** (source : Orange).



Carte de couverture fibre – Source : Orange

⇒ Une couverture numérique encore disparate et très insuffisante sur Saint-Christophe

- Aucun secteur ne bénéficie d'une couverture suffisante (30 à 100Mbit/s).
- **Le bourg de Saint-Christophe ainsi que quelques écarts** (Tallode, Tallobre, Freycenet, Céreyzet, et Espale) bénéficient d'un **niveau de couverture minimum** (entre 8 et 30 Mbit/s).
- **Le reste du territoire ne dispose pas d'une couverture numérique suffisante** (< 8Mbit/s). Or l'aménagement numérique du territoire communal est un enjeu important pour le confort des habitants, l'attractivité résidentielle et économique mais aussi dans un souci d'accès aux services dans un contexte de dématérialisation.



Source : observatoire.francethd.fr

6.3. Les conditions de mobilité sur la commune : infrastructures et modes de transport

Pour rappel, la commune est couverte par un **Plan de déplacements urbains et communautaires (PDUC) approuvé le 15 juin 2006.** Le PDUC concerne les 28 communes de l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay. Parmi les principaux objectifs fixés en lien avec l'urbanisation, il convient de souligner :

- **Développer la mixité fonctionnelle** (zones d'habitat, zones d'emploi, zones commerciales, zones de loisirs…)
- **Conditionner l'urbanisation à la prise en compte des modes alternatifs à l'automobile,** notamment en :
  - Urbanisant en priorité les secteurs situés […] près des centres de vie
  - Evitant d'urbaniser les secteurs pentus
  - Prenant en compte l'accessibilité par les transports publics, la marche et le vélo dans les documents d'urbanisme et les projets d'équipements.
- **Intégrer les modes alternatifs à l'automobile dans les aménagements urbains**, par l'organisation du réseau de voirie et l'aménagement des espaces publics

6.3.1. Des modes de transports dominés par la voiture individuelle

⇒ **Un usage prédominant de la voiture individuelle**

Pour rappel, la commune est marquée par **l'omniprésence de la voiture individuelle** : **95,5 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture** et 56,7 % en ont au moins deux. L'utilisation de la voiture est prépondérante et concerne près de 88 % des déplacements.

⇒ **Les transports collectifs**

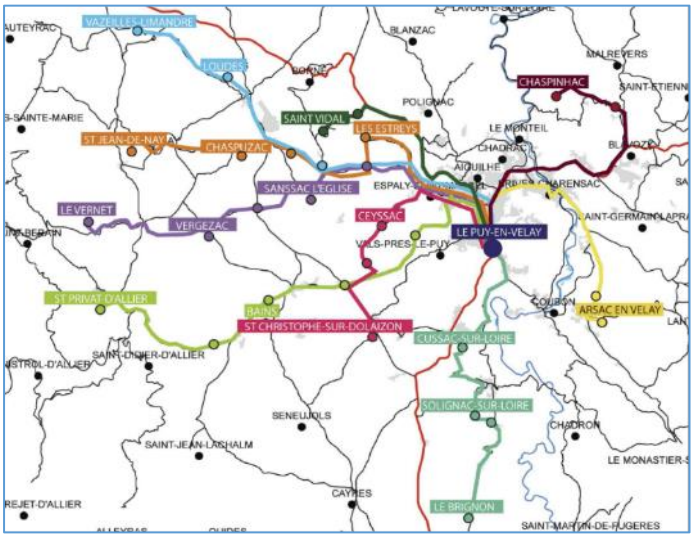
- **TUDIP, le réseau de transports de la CAPEV**

  - **Réseau de transports urbains**

La commune n'est pas desservie par le réseau urbain de la CAPEV.

  - **Le service TAXI-TUDIP, un service de transport à la demande**

Dans le souci de favoriser le déplacement des usagers au sein du territoire intercommunal, la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay propose le service TAXI-TUDIP permettant le transport en direction du Puy en Velay, le mercredi ou le samedi, en fonction de la commune de départ. Le service TAXI-TUDIP fonctionne sur le principe d'un service de **transport à la demande avec réservation par téléphone obligatoire la veille du trajet. Deux circuits proposent la liaison St-Christophe – Le Puy :**



- Le mardi matin depuis la mairie de St-Christophe (8h50) via le circuit St-Christophe/Ceyssac/Le Puy)
- Le samedi matin depuis l'abribus de La Roche (8h50) via le circuit St-Privat d'Allier/Bains/Le Puy)

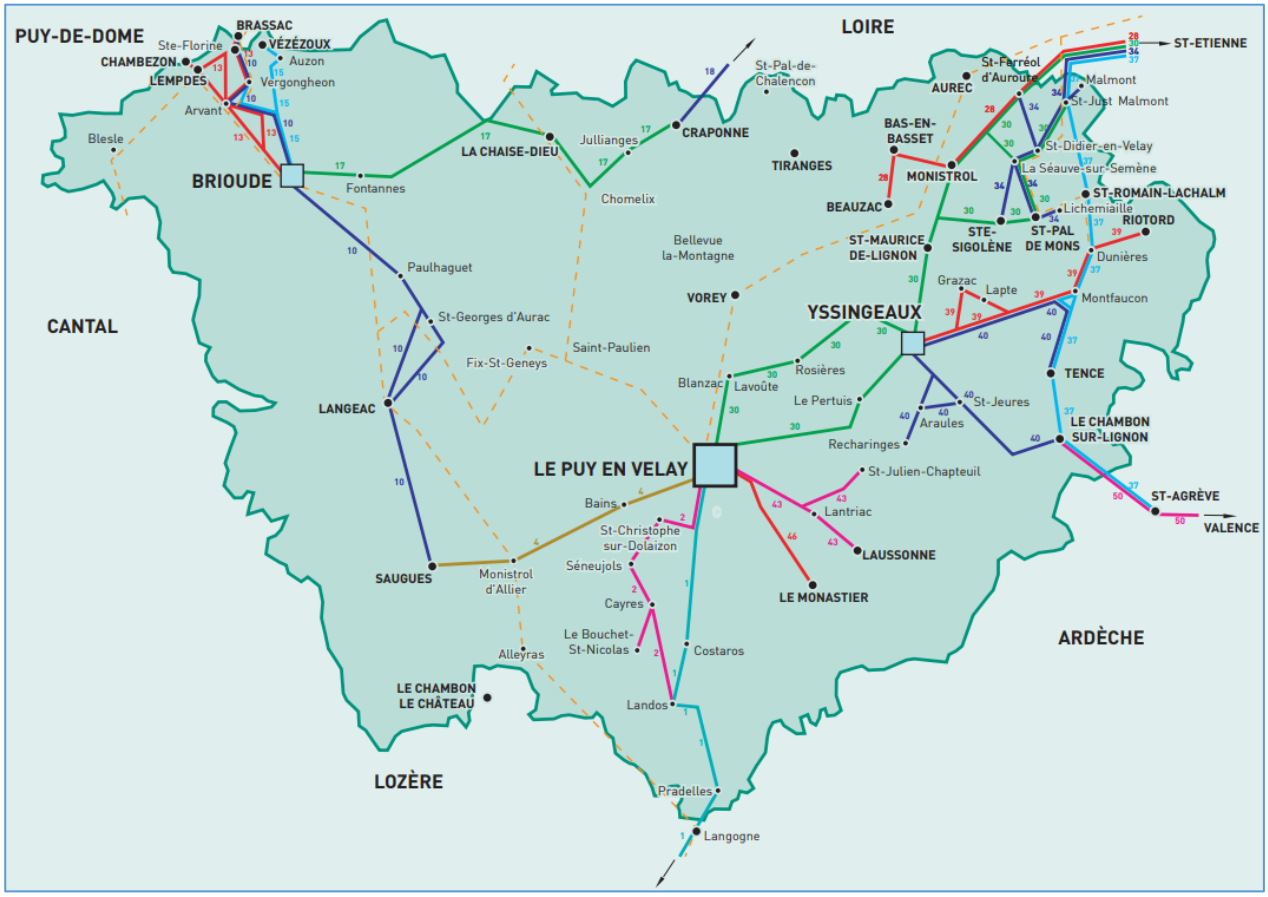
– Transports scolaires et interurbains Département de Haute-Loire

Depuis le 1er janvier 2017, et en application de la loi NOTRe, la Région est compétente sur les transports interurbains et scolaires. Pour assurer la continuité du service public et l'efficacité d'une gestion de proximité, les deux collectivités ont signé une convention de délégation au Département allant jusqu'au 31 décembre 2022. Par conséquent, **les transports interurbains sont assurés conjointement par le Département de la Haute-Loire et la Région Auvergne-Rhône-Alpes.**

Les services réguliers de transport de voyageurs relient les villes et les principaux centres bourgs de Haute-Loire. Ces dernières peuvent être empruntées dans le cadre de migrations pendulaires (domicile-travail) puisqu'elles ont vocation à proposer un temps de trajet concurrentiel à celui de la voiture et constituer ainsi un mode de transport en commun quotidien à part entière.

Le réseau des transports interurbains de voyageurs comporte une vingtaine de lignes régulières. Saint-Christophe-sur-Dolaizon est desservie par la **ligne 2 Le Bouchet Saint-Nicolas – Cayres – Le Puy-en-Velay assuré par l'organisme « Transports Migratour ». Quatre arrêts sont présents sur le territoire communal : Naves, St-Christophe Centre, St-Christophe lotissement Serpoulious et Tallobre.**

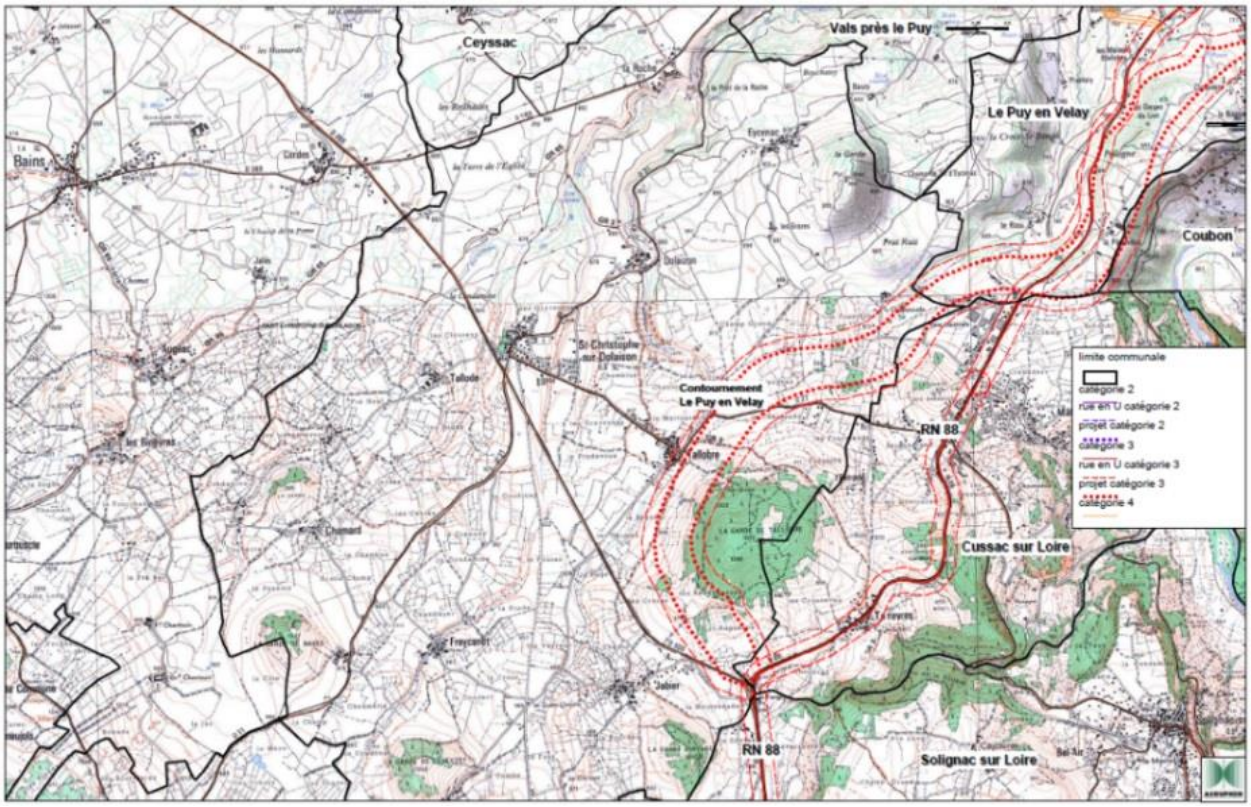
La majorité de la clientèle étant composée de scolaires, ces lignes fonctionnent pour la plupart, quotidiennement, au moins en période scolaire, avec également, en complément pour certaines, une liaison hebdomadaire avec Le Puy-en-Velay, tout au long de l'année.
Pour Saint-Christophe-sur-Dolaizon, le transport scolaire quotidien est assuré par les lignes régulières du réseau départemental.



6.3.2. Une trame viaire particulièrement dense et structurante

Située aux portes du Puy-en-Velay, Saint-Christophe bénéficie d'une très bonne accessibilité grâce à des infrastructures routières de qualité. **On distingue ainsi trois axes majeurs et deux voies secondaires qui participent au maillage du territoire** :

- **Trois axes majeurs dont une nationale, la N 88, et deux départementales, la D 906 et la D 589, voies structurantes du réseau routier départemental :**
  - **La N88** qui assure la liaison entre Lyon et Toulouse. Elle met la commune à 1h20 de Saint-Etienne, à 1h30 de Mende (85 km), et à 2h de Lyon, capitale régionale située à 145 km. **En 2017, le trafic est estimé à 1 466 véhicules/jour sur l'axe à hauteur de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.**
    - Il convient de noter que **cet axe fait d'un projet de déviation qui impacte la commune de Saint-Christophe.** Ce projet s'inscrit dans le cadre du vaste contournement du Puy-en-Velay qui est engagé depuis plusieurs années. Une dernière séquence de travaux reste à engager pour terminer le **prolongement du contournement du Puy-en-Velay** jusqu'aux Fangeas.
    - Pour Saint-Christophe, **cela se traduit par une nouvelle section de RN 88 qui traversera le territoire communal entre Tallobre et La Garde de Tallobre**. L'emprise prévue pour ce tronçon de RN 88 doit permettre à terme d'aménager une voie bidirectionnelle (2x2 voies).



Extrait du PAC de l'Etat

Le prolongement du contournement du Puy-en-Velay jusqu'aux Fangeas avec une section neuve de RN 88 bidirectionnelle est également en projet. Les documents d'urbanisme des communes de Cussac-sur-Loire et de Saint-Christophe-sur-Dolaizon devront intégrer le fuseau acquis par l'État pour cette opération.

- **La D 906**, **axe de liaison entre Saint-Christophe et le nord-ouest du territoire départemental** permet, via la N 102, de rejoindre Brioude (1h), l'A 75 (1h10) et Clermont-Ferrand (1h50). Il s'agit d'un axe

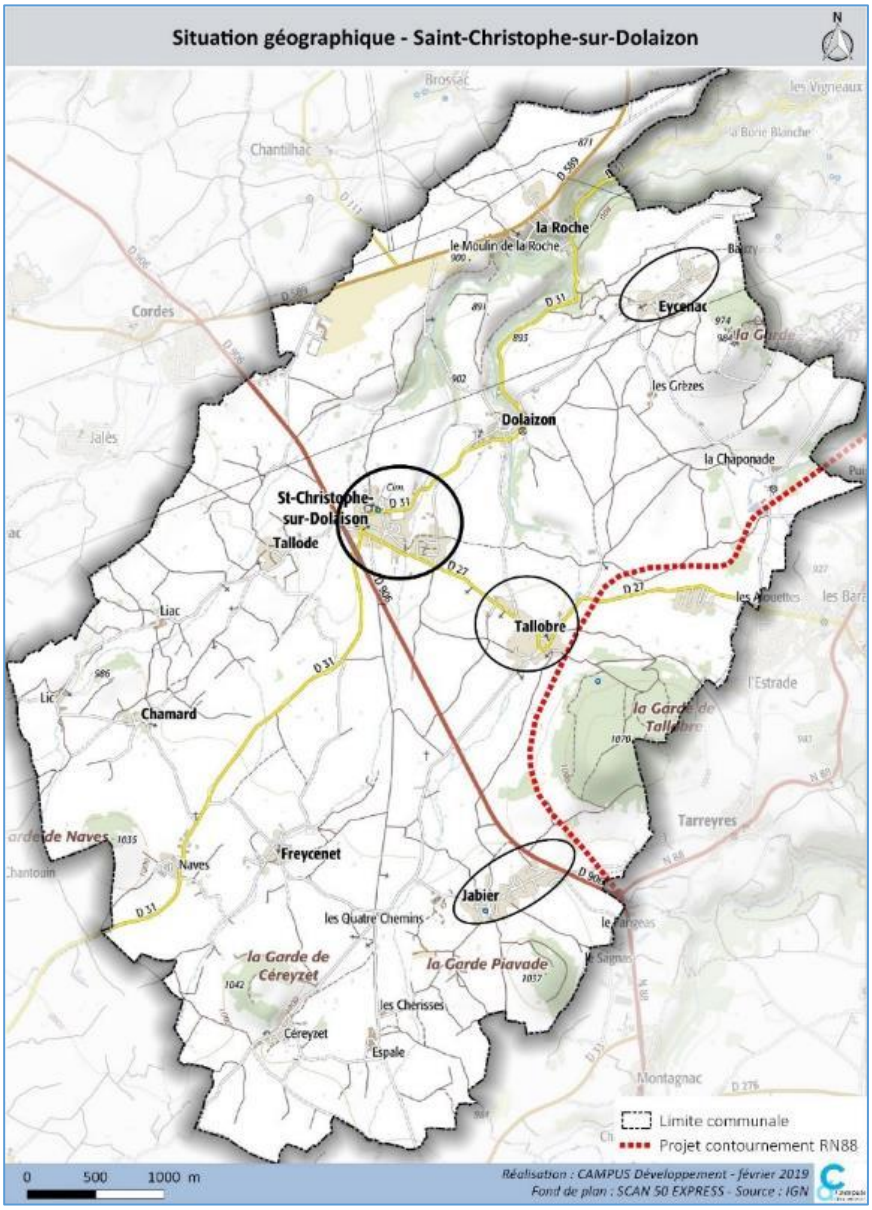
très emprunté qui comptabilise **5 083 véhicules/jour** à hauteur de Saint-Christophe. La D 906 traverse le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est, desservant ainsi le bourg et Jabier.

- **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.

Il convient d'indiquer que la N 88 et la D 906 sont des voies classées à grande circulation par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Ces deux voies sont donc soumises à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier (Article L.111-6 du CU), en dehors des zones urbanisées.
Néanmoins, **une étude dérogatoire *« Entrée de ville »* permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers**, comme elle est prévue dans les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme 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.

- **Les voies secondaires qui contribuent au maillage du territoire**

  - **La D 27 assurant la liaison de Saint-Christophe avec les communes du sud-est du Département** (Solignac-sur-Loire, Le Monastier-sur-Gazeille). Elle dessert le bourg et les villages de Tallobre et Bellegarde.
  - **La D 31** qui irrigue le territoire du nord (Le Puy-en-Velay) au sud (Cayres, …) en passant par la Roche, Dolaizon, le bourg, et Naves.



6.4. Les principales prescriptions du SCoT en matière d'équipements, services et déplacements

⇒ **Orientation 29 (DOO) : « *S'engager en faveur d'une couverture en équipements équilibrée et cohérente* »**

- Assurer la **cohérence entre l'offre en équipements et la structuration du territoire** afin de rapprocher les différents espaces de la vie quotidienne (logements, entreprises, commerces/services) et limiter les temps de déplacement quotidien des ménages :

Localisation préférentielle	Gammes d'équipement (catégories INSEE)	Temps d'accès moyen
Le cœur urbain **Le pôle rurbain de Craponne/Arzon** *Rayonnement SCoT*	**EQUIPEMENTS SUPERIEURS** **Exemples : Lycée, formation supérieure et professionnelle, pôle emploi, hôpital, médiathèque, salle de spectacle, théâtre, musée, etc.*	*25-30mn*
Les communes structurantes *Rayonnement de proximité*	**EQUIPEMENTS INTERMEDIAIRES** *Exemples : Collèges, formation professionnelle, EHPAD, maisons de santé, offre culturelle et de loisirs intermédiaire (bibliothèques, centres culturels), etc.*	*10-15mn*
Les autres communes *Rayonnement local*	**EQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ** *Exemples : Equipements sportifs et de loisirs, banque, équipement petite enfance, bureau de poste, relais de service publics, pharmacie, médecin généraliste, etc.*	*5-10mn*

**Pour chaque niveau d'équipements (équipements supérieurs, équipements intermédiaires et équipements de proximité), le SCoT indique plusieurs exemples à titre indicatif. Les exemples cités ne sont pas exhaustifs, n'ont pas de portée règlementaire et visent à illustrer le schéma d'organisation global des équipements et des services à l'échelle du Pays du Velay.*

- Poursuivre la **mutualisation** de l'offre d'équipements et de services pour maintenir une **couverture de qualité** sur l'ensemble du territoire et améliorer **l'accès aux services** des ménages ;
- Prévoir **l'implantation préférentielle** des projets d'équipements et de services au sein des **centralités ou des espaces équipés** existants afin de contribuer à la mixité des fonctions et à l'animation urbaine des communes ;

⇒ **Orientation 30(DOO) : « *offrir une gamme d'équipements complète et adaptée aux besoins des ménages et entreprises* »**

- Soutenir les projets **d'équipements culturels, sportifs et de loisirs** pour développer le lien social et l'animation de proximité sur l'ensemble du territoire ;
- Conforter les **équipements scolaires** existants et étudier les conditions de développement d'une offre nouvelle en fonction de l'évolution des besoins ;

⇒ **Les prescriptions pour les infrastructures et les réseaux de communications électroniques**

- **Permettre le raccordement très haut débit sur l'ensemble du territoire ;**
- **Améliorer l'accès aux services numériques pour les ménages et les entreprises** : résorber les « zones blanches » 3G, développer les espaces publics numériques, etc.

⇒ **Orientation 16 (DOO) : « *Poursuivre le désenclavement routier et ferroviaire du territoire* »**

- Soutenir les projets de **modernisation et de sécurisation** du réseau routier structurant :
  - *Sur l'axe Lyon/Saint-Etienne/Le Puy/Toulouse, par la poursuite de la mise à 2x2 voies de la RN88 et l'achèvement du contournement routier du Puy-en-Velay ;*

- Conforter le service de **transport interurbain départemental**, notamment sur les communes structurantes et les autres communes du territoire ;

⇒ **Orientation 17 (DOO) : « *Déployer une offre de mobilité durable adaptée aux caractéristiques du territoire* »**

- Développer les services de **transport à la demande** en priorité sur les secteurs situés à l'écart des réseaux de transports en commun ou confrontés à une problématique d'accès à la mobilité.
- Poursuivre le développement d'aménagements dédiés aux **transports partagés** (covoiturage, autopartage, etc.) afin de réduire l'engorgement routier du cœur urbain et limiter la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens des ménages :
  - *Développer les **actions de promotion et de communication** autour des équipements dédiés au covoiturage, en lien avec les plateformes départementales existantes (Covoiturage 43) ;*
  - *Etudier les **modalités de réalisation de nouveaux équipements** en priorité sur les communes structurantes et aux « portes d'entrées » du cœur urbain, en fonction de l'évolution des besoins, de la fréquentation des équipements existants et des capacités de mutualisation de l'offre de stationnement ;*
  - *Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple).*

⇒ **Orientation 18 (DOO) : « *Renforcer les liens entre urbanisation et mobilité* »**

- Compléter le maillage de **liaisons douces** pour faciliter les déplacements de proximité des ménages sur l'ensemble du territoire et notamment :
  - *Entre le Puy-en-Velay et les autres communes du cœur urbain ;*
  - *Entre les communes structurantes du territoire et le cœur urbain ;*
  - *Au sein des communes : entre le centre-bourg, les villages et les espaces d'activités économiques ;*
- Renforcer les déplacements doux et **l'accès aux places publiques** pour les piétons
  - *Développer les pistes cyclables et les zones piétonnes ;*
  - *Réduire le stationnement de surface aux seules dessertes locales ;*

6.5. Synthèse des dynamiques en matière d'équipements, services et déplacements

THEMATIQUES	CONSTATS
EQUIPEMENTS / SERVICES	– **Une commune périurbaine qui bénéficie de l'offre d'équipements et de services des gammes intermédiaire et supérieure du Puy mais qui dispose tout de même de plusieurs infrastructures publiques de proximité** ▪ Des équipements et services de proximité : agence postale, école primaire et restaurant scolaire, services à la personne (CCAS, ADMR), cabinets infirmiers et d'étiopathie, équipements culturels, sportifs et de loisirs… – **Des services et équipements intercommunaux dédiés à la jeunesse/petite enfance à proximité de Saint-Christophe :** la micro-crèche « Les petits pas » de Cussac-sur-Loire, le Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) intercommunal « Le Petit ours »… – **Une commune qui se distingue par la présence d'un complexe de loisirs privé** situé dans la zone de la Clé des Champs permettant l'accès à plusieurs activités sportives et de loisirs (laser-game, bowling, billard, espace détente, …).
COUVERTURE NUMERIQUE	– **Une couverture numérique disparate et insuffisante sur St-Christophe ; néanmoins le déploiement de la fibre optique est en cours**
DEPLACEMENTS	– **Une commune qui bénéficie du réseau de transports à la demande TAXI-TUDIP, porté par la CAPEV** – **Une commune desservie par la ligne régulière interurbaine 2 du réseau de transport départemental avec 4 arrêts présents sur le territoire : Naves, St-Christophe Centre, St-Christophe lotissement Serpoulious et Tallobre**
	– **Une commune très accessible grâce à une trame viaire particulièrement dense et structurante qui contribue au maillage du territoire : N88, D906, D 589, D27, D31…** – **Une commune impactée par le projet de déviation de la N88 qui s'inscrit dans le prolongement du contournement du Puy-en-Velay jusqu'aux Fangeas ; une nouvelle section de RN 88 traversera le territoire communal entre Tallobre et La Garde de Tallobre.**

2NDE PARTIE- JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Pour rappel, **le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.
Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.1. Les fondements du PADD

Le PADD de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT du Pays du Velay et le PLH de la CAPEV ;
- Les orientations stratégiques du PLU en vigueur.

1.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

⇒ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003**

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

⇒ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services**.

⇒ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.
Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

⇒ La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

1.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux

Depuis la loi « Grenelle 2 » de 2010, **lorsqu'il existe un SCoT approuvé comme cela est le cas avec le SCoT du Pays du Velay**, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH). **Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE, charte PNR, SRADDET et PGRI** ; il est donc directement compatible avec ces documents de portée supérieure.

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon doit donc être compatible avec les trois schémas/plans suivants :**

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay**, approuvé le 3 septembre 2018 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV**, approuvé le 27 décembre 2019.
- **Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC)**, approuvé le 15 juin 2006. Néanmoins, les impacts du PDUC sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sont très limités jusqu'à présent, le document étant très ancien.

⇒ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay

– **La stratégie du SCoT**

Pour rappel, afin de favoriser un développement équilibré sur le Pays du Velay, la stratégie du SCoT est basée sur l'armature territoriale suivante :

- Le cœur urbain du Puy-en-Velay, qui comprend 8 communes y compris la ville centre,
- Le pôle secondaire de Craponne-sur-Arzon,
- Les communes structurantes, dont 12 sont situées dans la CA du Puy-en-Velay.
- **Les autres communes dans lesquelles figure Saint-Christophe-Sur-Dolaizon.**

En termes d'orientations stratégiques, le SCoT repose ainsi sur 4 ambitions pour le développement du territoire à l'horizon 2035 :

- Un développement économique qui valorise les richesses locales, ouvert sur l'extérieur et les filières d'avenir ;
- L'accessibilité du territoire qui est une condition nécessaire à l'attractivité résidentielle et économique ;
- La valorisation des identités du Pays du Velay : ruralité, authenticité, savoir-faire, qualité de vie et paysages
- Un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur urbain puissant.

– **Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Pays du Velay**

Pièce opposable du SCoT, **le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des 4 ambitions formulées par les élus du Pays du Velay au sein du PADD**, soit sous forme de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

Les principales prescriptions et recommandations valant pour la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sont mises en évidence dans le diagnostic par thématiques et ont été prises en compte dans le PADD.

– Focus sur le scénario de développement retenu par le SCoT

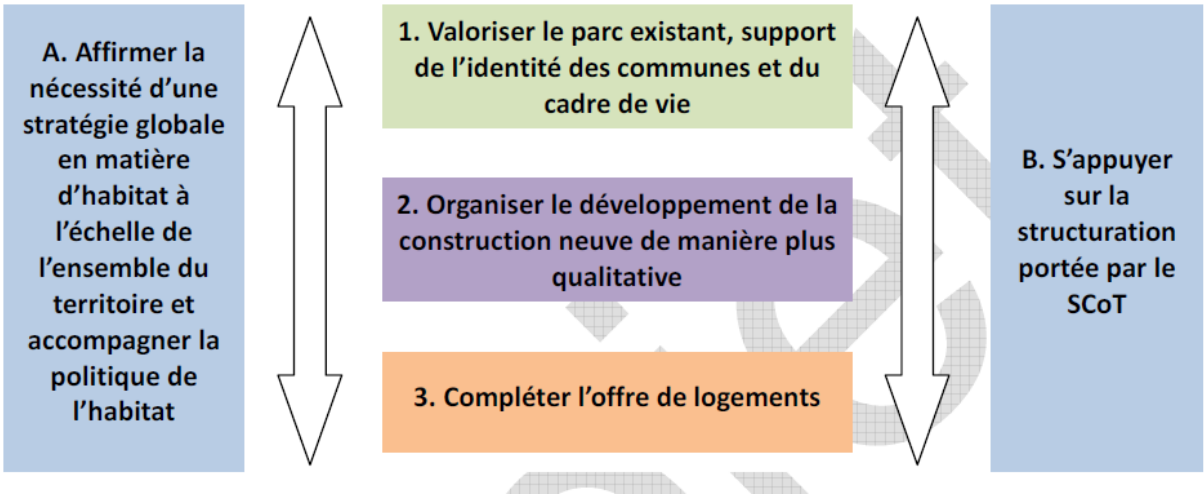
Pour la période 2016-2035, il convient de retenir pour Saint-Christophe les préconisations suivantes :

- **Un taux de croissance démographique de 0,55% par an,** pour la période 2016-2035 ;
- **Une production de 1 910 logements pour les « autres communes »** (96 logements programmés par an), soit une production théorique pour Saint-Christophe de 40 logements sur la période 2016-2035, soit 20 logements tous les 10 ans ;
- **Un besoin foncier total compris entre 160 ha – 192 ha pour les « autres communes »** dont 64 ha – 77 ha au sein des enveloppes bâties et 96 ha – 115 ha en urbanisation nouvelle.
- **Une densité comprise entre 10 logts/ha – 12 logts/ha** afin de limiter la consommation de l'espace.

⇒ Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025

Aujourd'hui, la CAPEV dispose d'un nouveau PLH approuvé le 27 juin 2019. Sur un plan territorial, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est classée comme une commune résidentielle** dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.

Le nouveau projet stratégique du PLH se structure autour de **deux orientations stratégiques transversales** qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et **trois orientations à portée opérationnelle**.



– Focus sur le scénario de développement à prendre en compte pour le PLH

Au travers du scénario d'objectif retenu, les évolutions envisagées entre 2014 et 2030 à l'échelle de la CAPEV portent sur 3 paramètres essentiels qui conditionnent les besoins en logements :

- **Une croissance démographique de l'ordre de 0,55% par an entre 2015 et 2029 inclus,** conformément aux objectifs du SCoT ;
- **Une taille moyenne des ménages en baisse** : -0,38% par an en moyenne (-0,48% par an entre 2009 et 2014) pour tenir compte du renforcement de l'attractivité du territoire.
- **La récupération de logements vacants :** -0,30% par an en moyenne pour les communes dites résidentielles.

In fine, **le volume de production de logements attribué à Saint-Christophe est compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans (2019-2025)**, soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans. Cet objectif est supérieur à celui du SCoT qui est beaucoup plus contraint (20 logements à produire tous les 10 ans).

1.1.3. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU)

La CAPEV dispose **d'un Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC), approuvé le 15 juin 2006, qui porte sur l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération**.

Ce PDUC se structure autour de trois axes stratégiques (cf ci-contre) qui visent à réduire les déplacements motorisés et développer les modes alternatifs à l'automobile sans restreindre l'activité économique et sociale.

Les impacts du PDUC sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon semblent limités. Néanmoins, ces orientations sont prises en compte dans l'élaboration du PLU, notamment en terme de « *cohérence urbanisme/déplacements* ».

Modifier la structure des déplacements

- Diminuer la longueur des déplacements, principalement en agissant sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire.
- Diminuer le nombre de déplacements, notamment en réduisant les besoins d'accompagnement.

Développer l'usage des modes alternatifs à l'automobile

- Développer, quantitativement et qualitativement, l'offre en transports collectifs.
- Favoriser la pratique de la marche et du vélo par des aménagements adaptés.
- Pour les déplacements qui peuvent difficilement s'effectuer autrement qu'en automobile, améliorer le taux de remplissage des véhicules en développant le covoiturage.

« Dé-faciliter » l'usage de l'automobile

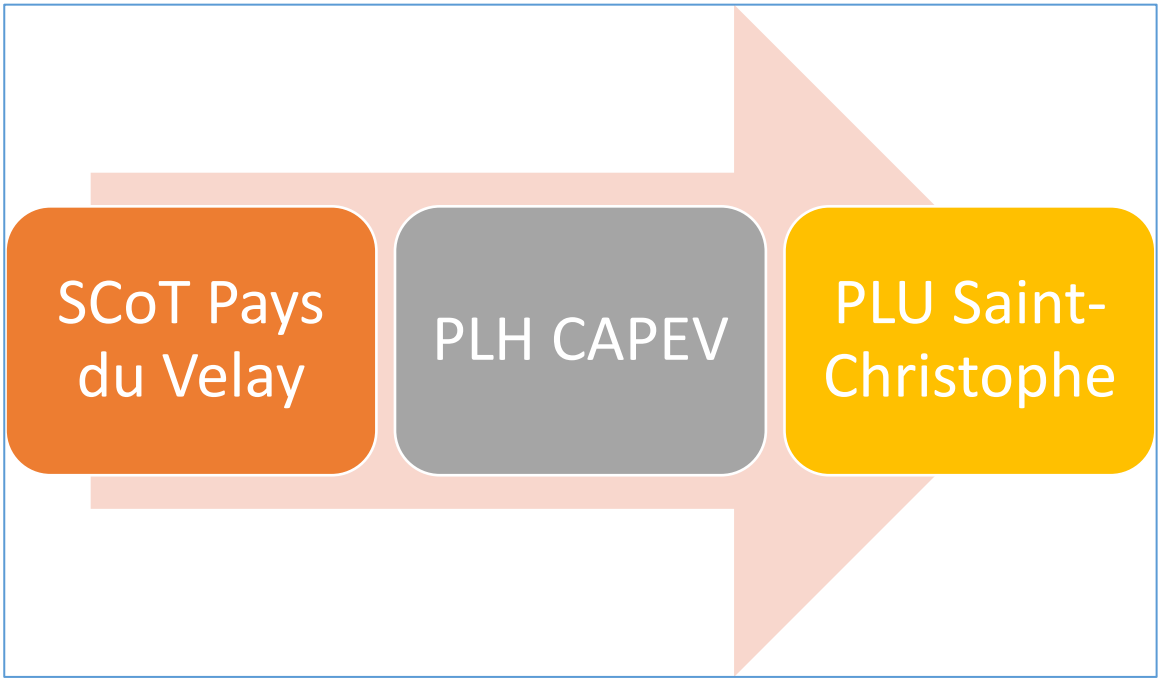
L'expérience des villes ayant une politique avancée en matière de déplacements montre qu'améliorer les conditions d'usage des modes alternatifs ne permet de grignoter que quelques % sur la part de l'automobile, sauf si, dans le même temps, on rend l'usage de celle-ci un peu moins facile, notamment pour les courts déplacements.

Cela passe notamment par des actions sur :

- Le stationnement, qui constitue un des principaux leviers des politiques de déplacements.
- Les vitesses (ce qui contribue dans le même temps à améliorer la sécurité routière et à réduire les impacts sur l'environnement).
- Les plans de circulation.
- La capacité des voies.

1.2. Le parti d'aménagement – le scénario de développement retenu

Saint-Christophe-sur-Dolaizon a décidé de calquer son scénario de développement sur les bases des scénarii de développement du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV, documents de planification très récents. Il convient de noter que le scénario de développement du PLH s'est lui-même fortement appuyé sur les objectifs définis dans le SCoT.



1.2.1. Le scénario démographique retenu

Saint-Christophe-sur-Dolaizon souhaite relancer sa croissance démographique qui s'est largement ralentie au cours des 5-6 dernières années en raison d'une pénurie de foncier. **Elle envisage ainsi d'avoir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre les 1012 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 60 habitants),** objectif basé sur un rythme de croissance de +0,55% par an conformément aux ambitions du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- **D'une part dans une volonté de relancer l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités**
- **D'autre part dans une logique de conforter la centralité du bourg : pérennisation des équipements existants, maintien du tissu commercial et de services…**

Population en 2016 (en habs)	Taille moyenne des ménages en 2015	Population espérée dans 12 ans	Gain de population souhaité par an
952	**2,4**	**1012**	**60**

1.2.2. Les besoins en logements et fonciers

⇒ **La méthode appliquée**

Pour définir les besoins théoriques en logements et en matière foncière, nous appliquons une méthode d'estimation basée sur les indicateurs et projections suivantes :

- **Un sensible desserrement des ménages à 2,25 pers./ménage dans 12 ans** (contre 2,4 pers./ménage en 2015). Cette hypothèse s'appuie sur le scénario du PLH qui prévoit une légère baisse de la taille des ménages de -0,38% par an en moyenne pour tenir compte du renforcement de l'attractivité du territoire. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population mais suppose également une réelle capacité à maintenir et attirer les ménages avec enfants.

- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est à dire la construction souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète, et les logements démolis, et les éventuelles transformations de résidences principales en résidences secondaires.

- **La variation du parc de logements vacants :** étant donné le potentiel de logements vacants (55 logements en 2015), la commune se fixe comme objectif **de reconquérir environ 10% de son parc de logements vacants (soit 6 logements vacants remis sur le marché en 12 ans)**. Cette perspective raisonnable est en adéquation avec les objectifs du PLH qui prévoit une baisse de la vacance de -0,30% par an en moyenne pour les communes dites « résidentielles ».

- **Une densité de construction efficiente, respectant les prescriptions du SCoT en la matière à savoir une densité comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare pour les « autres communes ».**
  - **L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : 100% des logements produits avec une densité moyenne de 10 logts/ha** (soit 1 000 m² en moyenne par logement), ce qui est similaire aux tendances observées sur la dernière décennie.

- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 40% en lien avec les difficultés rencontrées par la municipalité pour mobiliser du foncier au cours des dix dernières années.**

⇒ Focus sur la justification du taux de rétention foncière

- **C'est quoi la rétention foncière ?**

Elle correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti (en particulier dans le bourg). Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles.

- **Méthodologie**

Afin d'estimer la rétention foncière sur une période de 10 ans (2010-2020), nous avons procédé à une analyse à partir de la superposition des deux couches SIG suivantes :

- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le zonage du PLU approuvé en 2010 (zones « U »)
- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le projet de zonage du PLU établi en 2020 (zones « U »)

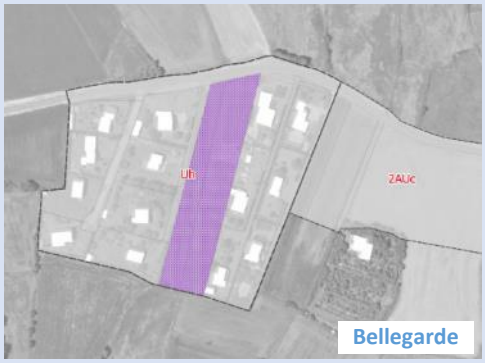
Ce travail nous a ainsi permis de repérer les parcelles pouvant être considérées comme de la rétention foncière

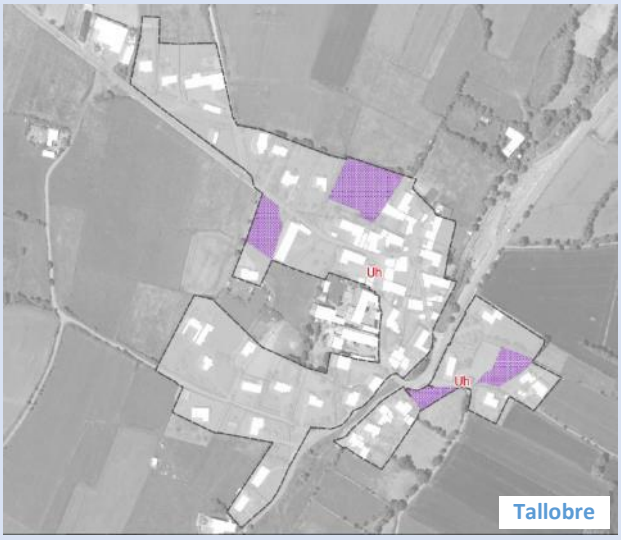
- **Résultats**

À l'échelle de Saint-Christophe, **nous estimons qu'environ 4 ha de foncier potentiellement urbanisable peuvent être considérés comme de la rétention foncière soit environ 48% du potentiel foncier urbanisable figurant dans le projet de PLU** (sur la base de 8,3 ha – hors zone 2AU). Nous pouvons noter que l'essentiel de cette rétention foncière se localise dans les villages de Jabier, Tallobre, La Roche…

In fine, le parti pris a donc été de retenir un taux de 40%.

- **Quelques illustrations**





⇒ Les besoins estimés

Partant des indicateurs évoqués ci-dessus, **les besoins en matière de logement en 2032 pour atteindre les objectifs de développement du PLU sont estimés à 62 logements dont :**

- **+27 logements supplémentaires** en lien avec les perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+26 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+15 logements supplémentaires** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-6 logements vacants** remis sur le marché soit 10% des logements vacants

Pour rappel, selon les objectifs du PLH, le volume de production de logements pour Saint-Christophe est compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans (2019-2025) soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans. **L'objectif de production de 62 logements défini dans le cadre du PLU de St-Christophe est très proche des objectifs du PLH.**
Sur le plan foncier, et au regard des besoins en logements, **les besoins fonciers sont estimés à environ 9ha (dont environ 6,5 ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser)**, sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière

	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat (en ha)		Objectifs de densité (logt/ha)
				Foncier à mobiliser	Foncier à mobiliser (+ rétention)	
St-Christophe /Dolaison	**60**	**62**	**6**	**6,5**	**9**	**10 logt/ha**

En résumé, si on effectue une comparaison avec le PLU précédent, **la commune consent donc un effort considérable puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU existant étant estimé en 2019 à 36 ha à vocation d'habitat.**

1.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

Le PADD de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon (2020 – 2032) s'inscrit dans une perspective de renforcement de l'attractivité de la commune. Projet à moyen et long terme, il se distingue par l'affirmation de choix qui nécessiteront une mise en œuvre progressive.

Ce projet communal s'organise autour de **3 grandes orientations stratégiques** qui constituent un cadre de référence pour l'action.

1.3.1. Orientation n°1 : Saint-Christophe, une vocation résidentielle à renforcer

A travers cette orientation, la commune de Saint-Christophe souhaite **relancer sa croissance démographique** qui s'est largement ralentie aux cours des 5-6 dernières années en raison d'une pénurie de foncier. Néanmoins, **ce développement s'inscrit dans une volonté de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification des enveloppes bâties.**

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Saint-Christophe-sur-Dolaizon, une commune résidentielle de 952 habitants. **Une attractivité résidentielle, en lien avec les effets de la périurbanisation de l'agglomération du Puy-en-Velay**, marquée par : ➢ **Une croissance démographique modérée depuis 1999** (+45 habitants) liée à un solde naturel positif, mais qui tend à se stabiliser aujourd'hui ➢ Une commune jeune où l'indice de jeunesse est de 1,20 en 2015 et la part des moins de 20 ans s'élève à 23,4 %. **Une commune périurbaine qui dispose de plusieurs infrastructures publiques de proximité** : agence postale, école primaire et restaurant scolaire, services à la personne (CCAS, ADMR), cabinets infirmiers et d'étiopathie, équipements culturels, sportifs et de loisirs…	**Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon** tout en maîtrisant d'une part l'urbanisation future, et en limitant d'autre part le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel	**FAVORISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AFIN DE GARANTIR L'USAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, EN PARTICULIER L'ECOLE** **Afin de relancer sa croissance démographique, la commune envisage d'avoir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre <u>les 1012 habitants à un horizon de 12 ans</u> (soit un gain de 60 habitants),** objectif basé sur un rythme de croissance de +0,55% par an conformément aux ambitions du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV. Cette ambition démographique s'inscrit : ➢ D'une part dans une volonté de relancer l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités ➢ D'autre part dans une logique de conforter la centralité du bourg : pérennisation des équipements existants (école…), maintien du tissu commercial et de services…

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Une structuration urbaine autour du bourg et de 18 villages et hameaux dont les principaux sont Jabier, Tallobre et Eycenac ; **Une commune impactée par le projet de déviation de la N88** qui s'inscrit dans le prolongement du contournement du Puy-en-Velay jusqu'aux Fangeas ; une nouvelle section de RN 88 traversera le territoire communal entre Tallobre et La Garde de Tallobre. **Une activité de la construction neuve qui a fortement ralenti depuis 2011** (74 % des logements ont été produits entre 2007 et 2011). 42 logements ont été produits sur les dix dernières années pour une consommation foncière moyenne estimée à 950 m²/logt. **Un développement de l'habitat qui s'est essentiellement effectué en extension de la tâche urbaine**. **Un potentiel foncier constructible important (53,7 ha) dont 36,1 ha de foncier à vocation d'habitat et 17,6 ha de foncier à vocation d'activités économiques ; il est** concentré sur les Fangeas pour les activités économiques, et sur le bourg et Jabier pour l'habitat. **Une consommation des espaces naturels et agricoles estimée à 8,5 ha dont 3,4 ha pour l'habitat et 5,1 ha pour les activités économiques et agricoles**.	**Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon** tout en maîtrisant d'une part l'urbanisation future, et en limitant d'autre part le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel	**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE** ➢ **Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « *dents creuses* »** ▪ Tendre vers un développement urbain peu consommateur d'espace que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour du bourg, privilégier l'urbanisation des « *dents creuses* » et interstices ; ▪ Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ; ➢ **Définir une stratégie d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat, en particulier dans le bourg et les villages à vocation résidentielle**, tout en veillant à leur adéquation avec le réseau d'assainissement ▪ Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en privilégiant les opérations « en profondeur » et en « second rideau de l'urbanisation » ; ▪ Prendre en compte le projet de déviation de la N88 dans les choix de planification future, en particulier dans le secteur de Tallobre ; ▪ Prioriser l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser (AU) en distinguant les réserves foncières à court terme et les réserves foncières long terme. ➢ **Préserver les limites urbaines actuelles des villages** (notamment secteur sud-ouest du territoire) afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Une commune à vocation résidentielle avec une forte proportion de résidences principales (83,6% du parc) **Un taux de vacance de 11,4%** (soit 55 logements vacants) … mais un taux qui semble en décalage avec la réalité du terrain. Des résidences principales qui se caractérisent par : - Un parc récent composé exclusivement de maisons individuelles - Une surreprésentation des grands logements - Une majorité de ménages propriétaires - Un parc social peu significatif Un PLH (2019-2025) qui fixe l'objectif suivant : **un volume de production de logements pour Saint-Christophe compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans**, soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans.	**Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon** tout en maîtrisant d'une part l'urbanisation future, et en limitant d'autre part le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel	**DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES** ➢ **Proposer une offre foncière facilement mobilisable pour de l'habitat individuel (lots à bâtir) afin de « *capter* » les jeunes couples**. Aujourd'hui, Saint-Christophe fait face à une raréfaction du foncier alors qu'elle dispose d'un potentiel foncier à urbaniser à vocation d'habitat relativement important mais qui n'est pas mobilisable car les propriétaires ne souhaitent pas vendre (phénomène de rétention foncière). ➢ **Encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant que ce soit dans le bourg ou dans les villages. En lien avec le SCoT, la commune se fixe un objectif de 10 % de sortie de vacance** (soit 6 logements vacants remis sur le marché en 12 ans), perspective raisonnable au regard du potentiel de logements vacants actuel. La mise en œuvre de cet objectif peut passer par des dispositifs d'OPAH portés par la CAPEV et/ou d'opérations de revitalisation de centre-bourg, ou alors relever d'initiatives privées. ➢ **Privilégier une offre d'habitat mixte (accession à la propriété, logements locatifs) afin d'assurer une diversité de réponses adaptées à l'évolution des besoins de la population**. Il s'agit de privilégier la réalisation de programmes de logements mixtes dans certaines opérations d'aménagement nouvelles mais également dans le cadre d'opérations de réhabilitation en cœur de bourg.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Une commune très accessible grâce à une trame viaire particulièrement dense et structurante qui contribue au maillage du territoire : N88, D906, D 589, D27, D31… **Une commune qui bénéficie du réseau de transports à la demande TAXI-TUDIP**, porté par la CAPEV **Une commune desservie par la ligne régulière interurbaine 2 du réseau de transport départemental** avec 4 arrêts présents sur le territoire : Naves, St-Christophe Centre, St-Christophe lotissement Serpoulious et Tallobre **Une couverture numérique disparate et insuffisante sur St-Christophe** ; néanmoins le déploiement de la fibre optique est en cours	**L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité** ➢ Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité… ➢ Favoriser le développement des modes doux (piétons et vélos) dans le cadre des différents projets urbains (lotissements) afin d'établir des connexions entre le centre historique et les secteurs d'extensions contemporaines ➢ Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire	**ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE** ➢ **Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité** : ▪ Optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD « Taxi-TUDIP » porté par la CAPEV ; ▪ Développer et encourager les pratiques de covoiturage au quotidien en s'appuyant entre autres sur les aires existantes et sur l'utilisation partagée de véhicules (Autopartage) ; ▪ Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple). ➢ **Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité** ▪ Développer le maillage de **liaisons douces** pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ; ▪ Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ; ▪ **Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg** afin de renforcer son attractivité. ➢ **Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire afin de renforcer son attractivité économique et résidentielle**

1.3.2. Orientation n°2 : Saint-Christophe, une vocation économique à conforter

Commune résidentielle sous l'influence du pôle urbain du Puy-en-Velay, **Saint-Christophe dispose d'une part d'un tissu artisanal, commercial et de services de proximité** qui contribue à l'attractivité de la commune**, et d'autre part de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire** qu'il convient de conforter.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Une commune résidentielle sous l'influence du pôle urbain du Puy-en-Velay avec des temps d'accès aisés **Un tissu artisanal, commercial et de services de proximité** qui contribue à l'attractivité de la commune : ➢ Des commerces-services : café-bar-tabac, restaurants, agence postale, services de santé, restaurant/multiple rural ➢ Un tissu artisanal diversifié : entreprise de travaux agricoles, entreprises du BTP, garage automobile…	Le maintien des équipements et services de proximité qui contribuent à l'attractivité résidentielle de la commune : école, agence postale, restaurant/multi-services, services de santé…	**CONFORTER LA CENTRALITE DU BOURG AFIN DE GARANTIR LA VITALITE ET L'ANIMATION DU CENTRE-BOURG, ET DE MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES** A travers cet objectif, il s'agit de **maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements**.
Une offre foncière bien présente avec deux zones d'activités communautaires identifiées au SCoT, auxquelles s'ajoute une petite zone artisanale, toutes déconnectées du centre-bourg ➢ **La ZAE « *structurante* » du Fangeas (35 ha)** à cheval sur St-Christophe et Solignac sur Loire : présence d'une réserve foncière de 15,6 ha	La valorisation des espaces d'activités en lien avec la politique économique de la CAPEV ➢ Renforcer l'attractivité de la zone de loisirs « *la Clé des Champs* » en favorisant son intégration urbaine et paysagère en lien avec le tissu existant (aménagements paysagers à prévoir)	**VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES D'INTERET COMMUNAUTAIRE EN LIEN AVEC LES AMBITIONS ECONOMIQUES DE LA CAPEV** ➢ **Accompagner le développement de la zone d'activité structurante du Fangeas** qui est à cheval sur les communes de Solignac/Loire et Saint-Christophe ; cette zone est considérée dans le SCoT comme un espace d'accueil prioritaire

➢ **La ZAE « *la Clé des Champs* » à vocation d'accueil d'activités de loisirs (6,3 ha dont 1,5 ha disponible) :** elle accueille notamment le complexe de l'Odyssée et bientôt le projet de construction d'un « Centre de tir de loisirs et d'armurerie » ➢ **La zone artisanale du secteur des Prades** (2,8 ha dont 4 000 m² disponible), situé en quasi-continuité de la zone d'activités « *La Clé des Champs* »	➢ S'interroger sur le devenir de la réserve foncière de la zone d'activités structurante du Fangeas	pour les porteurs de projets exogènes et les entreprises principales du Pays du Velay. ▪ Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ; **une réserve foncière d'environ 10 ha est envisagée sur ce secteur**. ▪ Favoriser un traitement qualitatif renforcé de cette zone d'activités localisée à un carrefour d'axes routiers structurants (N88 et D906). ➢ **Renforcer l'attractivité de la zone d'activités « *la Clé des Champs* » en favorisant son intégration urbaine et paysagère en lien avec le tissu existant** Située sur la frange Nord-Ouest de la commune, à proximité de la D 906, c**ette zone se distingue par sa vocation spécifique d'accueil d'activités de loisirs qui lui permette de rayonner sur les communes du plateau et en partie sur l'agglomération du Puy-en-Velay.** ➢ **Limiter le développement de la zone artisanale des Prades à son enveloppe urbaine existante** afin de ne pas altérer les espaces agricoles situés à proximité.

1.3.3. Orientation n°3 : Saint-Christophe, un cadre de vie de qualité à préserver

A travers cette orientation, **la commune de Saint-Christophe souhaite d'une part assurer une gestion durable de son territoire, et d'autre part préserver la qualité de ses espaces naturels « identitaires » du plateau du Devès**.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Un poids de l'agriculture qui faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 : ➢ 43 % des exploitations ont disparu sur les 22 dernières années (perte de 24 exploitations depuis 1988 soit -38%) ➢ en 2010, la commune comptait **38 exploitations** exploitant une SAU de **2235 hectares** et représentant **52 emplois liés à l'agriculture** **Des exploitants relativement jeunes : 30% ont moins de 40 ans** ➢ Malgré tout, la question de la transmission des exploitations reste de mise **Des exploitations agricoles disséminées dans la quasi-totalité des villages** ➢ Des villages dits « à vocation agricole » : Espale, Céreyzet, Naves, Freycenet, Lic …	**La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique** (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) **et de cadre de vie** (en termes de paysage notamment)	**PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI CONTRIBUE A LA FOIS A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET A LA VALORISATION DU CADRE DE VIE** Malgré une baisse régulière du nombre d'exploitations agricoles, Saint-Christophe dispose encore d'une tradition agricole marquée. Pour le territoire, **il s'agit avant tout de préserver cette activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire** (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) **à la préservation de la biodiversité** (pastoralisme, entretien des haies...) et **à la valorisation du cadre de vie** (en termes de paysage notamment) ; cela passe par : ➢ **Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation**. Cela peut se traduire par la définition de zones agricoles protégées (non constructibles), au regard de la sensibilité écologique et/ou paysagère de certains sites. ➢ **Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles (Espale, Céreyzet, Naves, Freycenet, Lic) afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire**. Il s'agit notamment de favoriser le développement des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité)

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Une commune située au sein du plateau du Devès, et caractérisée par les gardes et par la vallée encaissée du Dolaizon à l'extrême Nord du territoire **Un secteur à fort enjeu paysager** : le site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes », et un second avec des enjeux moindres sur le territoire communal : le site inscrit de la « Région du Puy-Polignac » **Un territoire couvert par 3 zonages d'inventaire du patrimoine naturel** (ZNIEFF), ciblant principalement la vallée du Dolaizon au Nord et la moitié Sud-Ouest de la commune **Une trame verte et bleue** composée essentiellement par : ▪ **Des corridors écologiques bocagers** à proximité des villages de Jabier, Liac, Chamard et Céreyzet ▪ **Un réservoir de biodiversité au niveau de la vallée du Dolaizon** ▪ Des continuités écologiques aquatiques (cours d'eau, zones humides et ripisylves)	**Le maintien des continuités écologiques transversales, la préservation de la qualité et la diversité des paysages**, vecteurs d'attractivité. ➢ Eviter l'urbanisation linéaire, le mitage urbain et l'étalement entre les villages. ➢ Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines. ➢ Préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les gardes)	**PRESERVER LES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE BATI, GARANT DE SON CADRE DE VIE** ➢ **Préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les Gardes) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires** (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC). ➢ **Maintenir les continuités écologiques transversales, préserver la qualité et la diversité des paysages, vecteurs d'attractivité**. ▪ Eviter l'urbanisation linéaire, le mitage urbain et l'étalement entre les villages. ▪ Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines. ▪ Maintenir les points de vue remarquables sur des paysages bâtis ou naturels. Ces points de vue seront préservés grâce au maintien de la vocation agricole ou naturelle de ces espaces qui présentent un réel intérêt paysager. ▪ Mettre en valeur les cheminements et notamment le chemin de St-Jacques (GR 65), veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes visibles depuis le Chemin de St-Jacques ➢ **Préserver les atouts patrimoniaux ou architecturaux identifiés comme éléments remarquables du paysage** (bâtiments remarquables, fours, ponts croix, lavoirs…) ; ces éléments patrimoniaux pourront être protégés, le cas échéant, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
La gestion de l''alimentation en eau potable et de l'assainissement (collectif et non collectif) **est assurée par le Syndicat de Gestion d'Eau et d'Assainissement du Velay Rural (SEAVR) – Territoire Cayres-Solignac.** ➢ Deux captages d'eau sont exploités sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon : sources du Roumey et de la Gazelle, sources de Dolaizon…	**Une optimisation de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques**	**ASSURER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES** ➢ **Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau** ▪ Veiller à la protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) présents sur la commune : « *Sources du Roumey et de la Gazelle* » et « *Sources de Dolaizon* » ▪ Privilégier l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux existants ont une bonne capacité. ▪ Prioriser l'urbanisation des villages qui seront reliés au réseau d'assainissement collectif.
Une commune soumise aux risques : inondations, mouvement de terrain, risque sismique, tempête et radon. Toutefois, la récurrence et la vulnérabilité des aléas pour ces risques sont faible sur la commune **Le projet de contournement du Puy-en-Velay est classé comme secteur affecté par le bruit routier**. **Le bourg ainsi que les villages de Jabier, Talobre, Tallode et Eycenac sont raccordées à un dispositif d'assainissement collectif**. Le reste des villages et hameaux de la commune sont en assainissement non collectif.	**La mise en œuvre d'une transition écologique et énergétique basée sur la sobriété et les potentialités du territoire**.	➢ **Accompagner la mise en œuvre de projets visant la production des énergies renouvelables** : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse… ▪ Un projet de parc photovoltaïque au sol sur 19 ha est notamment envisagé à proximité de la zone de loisirs « *la Clé des Champs* ».

2. JUSTIFICATION DES MESURES REGLEMENTAIRES

2.1. Justification des choix retenus en matière de règlements graphiques et écrits

2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus

⇒ **L'établissement du plan de zonage – Les principes retenus**

Pour rappel, la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon disposait initialement d'un PLU approuvé le 20 septembre 2010. Le présent **projet de révision s'appuie donc sur le zonage existant du PLU, qui a été « *mis à plat* » pour l'adapter aux contraintes et potentialités du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

D'une façon générale, le plan de zonage du PLU révisé a été établi au regard de plusieurs critères et besoins :

- **L'organisation urbaine du territoire communal** : le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et les villages résidentiels de La Roche, Eycenac, Dolaizon, Tallobre, Bellegarde et Jabier forment les principales entités bâties structurantes de la commune. Leurs enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre.
- **La vocation agricole des villages** : les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La valorisation des secteurs d'activités existants** : Il s'agit notamment du centre-bourg pour les commerces et les services, de la Z.A. « Les Prades » à dominante artisanale et Z.A. « La Clé des Champs » à dominante loisirs.
- **L'extension de la zone d'activités du « Fangeas »** en phase avec les ambitions économiques de la CAPEV : Cette ZAE, structurante au titre du SCoT, bénéficie d'une réserve foncière au sein de l'ancien PLU (zone 2AUe) localisée aux abords du projet de contournement du Puy-en-Velay.
- **L'intégration du projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay** : ce projet de déviation de la N 88 traverse le territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en passant à proximité de Tallobre jusqu'au carrefour giratoire du Fangeas.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques…
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides…** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages d'Eycenac, de Dolaizon, de Tallobre et de Jabier).
- **L'existence d'opportunités foncières** à vocation d'habitat et/ou économique facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

⇒ Synthèse des zones du PLU

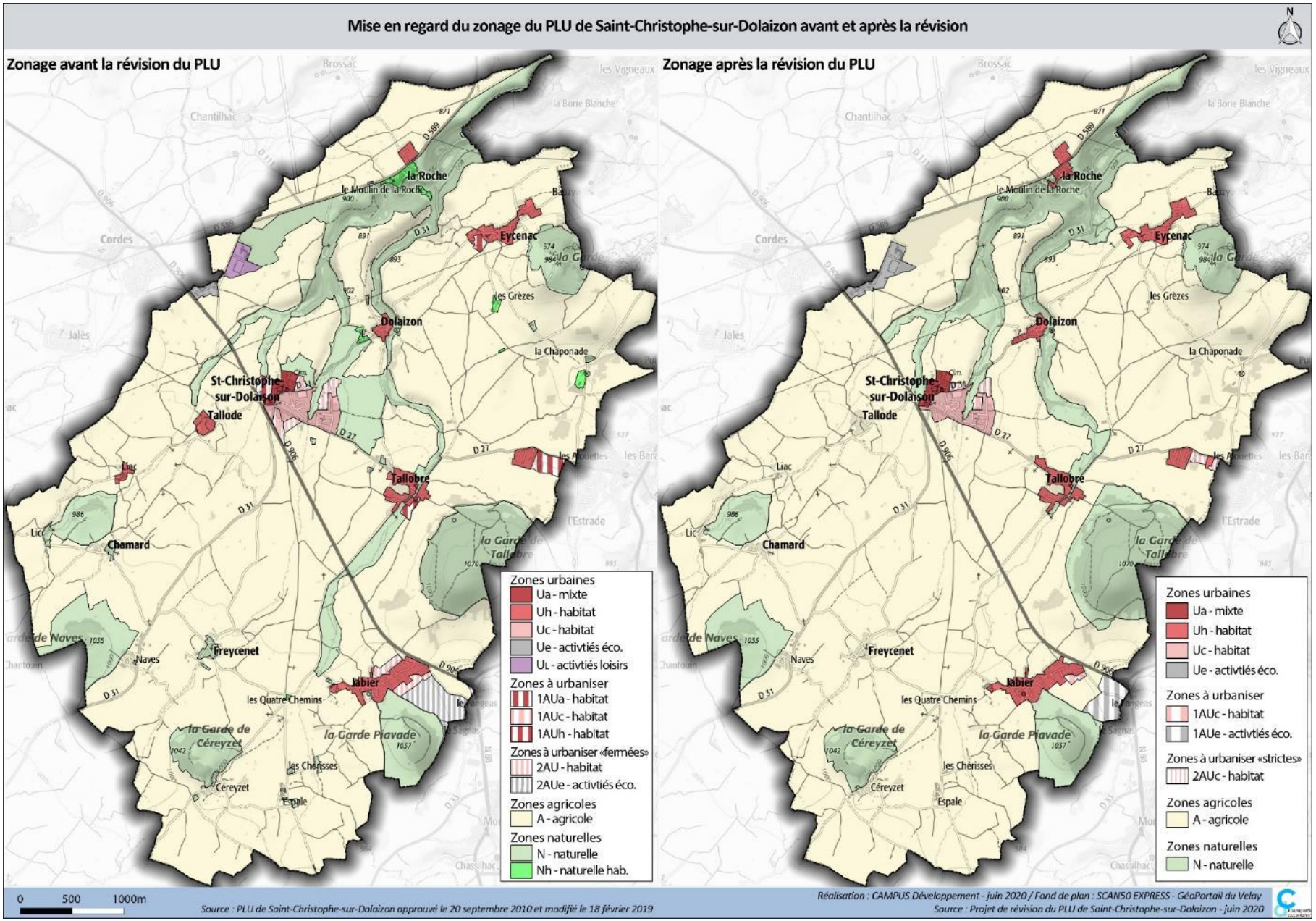
Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-25), **le plan de zonage distingue quatre types de zones**, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

Type de zone	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	Ua	Secteur urbain à vocation mixte correspondant au bourg historique	5,3	0,2 %
	Uh	Secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	46,1	1,7 %
	Uc	Secteur urbain résidentiel correspondant aux extensions en périphérie du bourg	16,5	0,6 %
	Ue	Secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	10,5	0,4 %
		Sous-total zones U	**78,4**	**2,9 %**
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	2,4	0,1 %
	1AUe	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	11,5	0,4 %
	2AUc	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat	5,1	0,2 %
		Sous-total zones AU	**19,0**	**0,7 %**
Zones Agricoles (A)	A	Secteur agricole à préserver	2°188,6	80,3 %
		Sous-total zones A	**2°188,6**	**80,3 %**
Zones Naturelles (N)	N	Secteur naturel et forestier à préserver	438,9	16,1 %
		Sous-total zones N	**438,9**	**16,1 %**
		TOTAL	**2°724,9**	**100%**

La répartition des zones du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon fait apparaitre que **96,4 % de la superficie de la commune est classée en zones agricole et/ou naturelle**.
Quant aux zones urbaines et à urbaniser, elles ne représentent que respectivement 2,9% et 0,7% de la superficie communale.

Au sein des zones urbaines, **les secteurs à dominante d'habitat (Ua, Uh et Uc) occupent une large place, ils représentent 67,9 ha** soit 87% de l'ensemble des zones U.

Traduction spatiale de son ambition en matière de développement économique, l'extension de la zone d'activité structurante du Fangeas (zone 1AUe) représente 11,5 ha. **Les secteurs urbanisés à vocation d'activités économiques (Ue) « Les Prades » et « La Clé des Champs » représentent eux 10,5 ha.**


Mise en regard du zonage du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon avant et après la révision
Zonage avant la révision du PLU
Zonage après la révision du PLU
la Roche
le Moulin de la Roche
Eycenac
Dolaizon
les Grèzes
la Chaponade
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
Chamard
Freycenet
Naves
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Cherisses
Céreyzet
Espale
Zones urbaines
Ua - mixte
Uh - habitat
Uc - habitat
Ue - activtiés éco.
UL - activtiés loisirs
Zones à urbaniser
1AUa - habitat
1AUc - habitat
1AUh - habitat
Zones à urbaniser «fermées»
2AU - habitat
2AUe - activtiés éco.
Zones agricoles
A - agricole
Zones naturelles
N - naturelle
Nh - naturelle hab.
Zones urbaines
Ua - mixte
Uh - habitat
Uc - habitat
Ue - activtiés éco.
Zones à urbaniser
1AUc - habitat
1AUe - activtiés éco.
Zones à urbaniser «strictes»
2AUc - habitat
Zones agricoles
A - agricole
Zones naturelles
N - naturelle
0 500 1000m
Source : PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon approuvé le 20 septembre 2010 et modifié le 18 février 2019
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : SCAN50 EXPRESS - GéoPortail du Velay
Source : Projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon - juin 2020

⇒ Évolution de la nomenclature du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU

Type de zone	Ancien PLU *PLU approuvé le 20 septembre 2010 et modifié le 18 février 2019*		Nouveau PLU *Projet de révision du PLU*	
Zones Urbaines (U)	**UA**	Secteur d'habitat dense du centre bourg	**Ua**	Secteur urbain à vocation mixte correspondant au bourg historique
	UH	Secteur d'habitat des villages	**Uh**	Secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle
	UC	Secteur d'habitat discontinu du bourg type pavillonnaire	**Uc**	Secteur urbain résidentiel correspondant aux extensions en périphérie du bourg
	UE	Secteur d'activités économiques	**Ue**	Secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
	UL	Secteur d'activités sportives, culturelles ou de loisirs		
Zones à Urbaniser (AU)	**1AUa**	Secteur à urbaniser en extension du centre-bourg, à dominante résidentielle		
	1AUc	Secteur à urbaniser du bourg, à dominante résidentielle	**1AUc**	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
	1AUh	Secteur à urbaniser des villages, à dominante résidentielle		
			1AUe	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles
	2AU	Secteur à urbaniser « stricte » à vocation résidentielle	**2AUc**	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat
	2AUe	Secteur à urbaniser à urbaniser « stricte » à vocation économique		
Zones Naturelle	**A**	Secteur agricole	**A**	Secteur agricole à préserver
	N	Secteur naturel et forestier	**N**	Secteur naturel et forestier à préserver
	Nh	Secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées		

D'une façon générale, les zones urbaines ne subissent pas de modifications majeures. Le PLU révisé s'appuie sur les enveloppes urbaines existantes. Les changements notables concernent :

- **La redéfinition des zones à urbaniser à vocation d'habitat**. Les zones 1AU et 2AU de l'ancien PLU ont été redéfinies et hiérarchisées, entrainant la suppression de certaines zones ou une modification/réduction de leur délimitation. On notera notamment : la suppression de la zone 1AUa en extension du bourg, la suppression des zones 1AUc et 2AU au Sud du bourg, la suppression de la zone 1AUh en extension d'Eycenac, la suppression de la zone 2AU au Nord de Jabier et le reclassement en 1AUh d'une partie de la zone 2AU au Sud de Jabier, la suppression de la zone 1AUh de Tallobre située au contact du projet de contournement du Puy-en-Velay.
- **Lorsque le PLU révisé maintien toute ou partie du zone 1AUh de l'ancien PLU, cette dernière est reclassée en zone 1AUc**. En effet, ces deux zones disposaient d'un règlement quasiment similaire dans l'ancien PLU hormis les règles encadrant l'emprise au sol. Ces dispositions étant supprimées dans le PLU révisé, il n'y a plus lieu de distinguer deux zones à urbaniser à vocation résidentielle.
- **La suppression du « pastillage » Nh** en cohérence avec les lois « LAAAF » et « ALUR » de 2014, qui rendent exceptionnel le « pastillage » dans les zones naturelles et agricoles et le soumet à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). En contrepartie, ces lois autorisent désormais les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle, en dehors du « pastillage », dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.
- **Un ajustement de la délimitation des zones agricoles et des zones naturelles** en se basant sur l'état de connaissance du parcellaire agricole exploité et des sensibilités environnementales et paysagères de la commune.

⇒ Bilan du potentiel foncier urbanisable du PLU

Le plan de zonage du PLU prévoit à court/moyen terme un **potentiel foncier urbanisable[20] total de 26,1 ha** dont :

- 6,0 ha en zones urbaines à dominante d'habitat (Uh et Uc)
- 2,7 ha en zones urbaines à vocation d'activités économiques (Ue)
- 2,4 ha en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc)
- 10,2 ha en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUe)

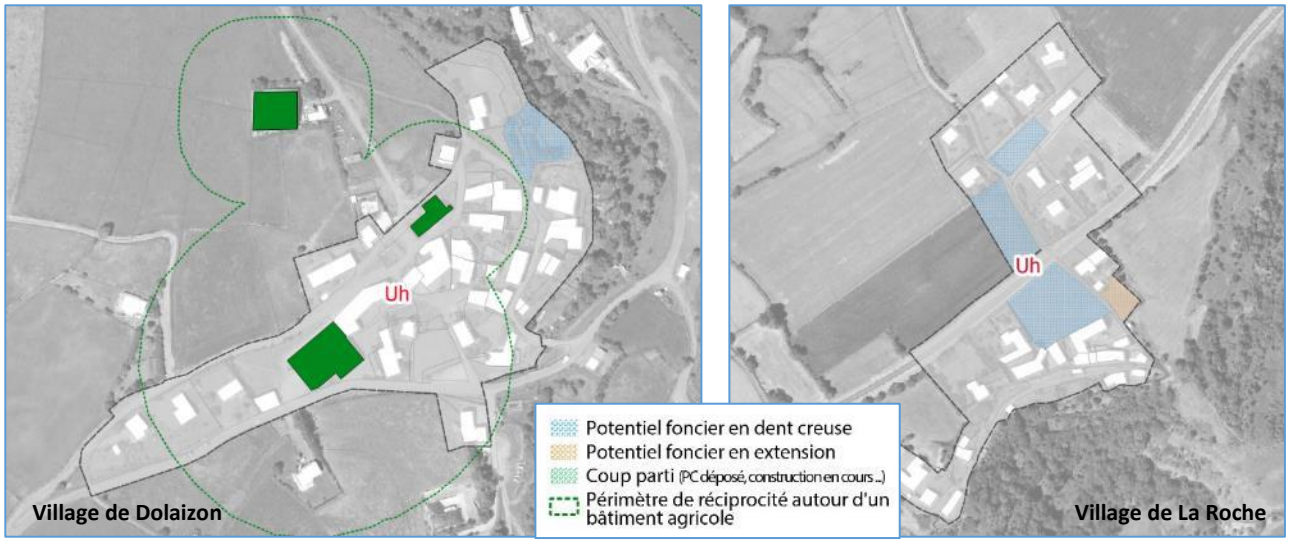
En termes de réserves foncières (2AUc - zones à urbaniser « fermées »), 4,9 ha sont inscrits au PLU pour de l'habitat répartis au sein de quatre zones : deux localisées en extension du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et deux autres à Bellegarde.

Type de zone	Nom de la zone	Surface (ha)	Potentiel foncier urbanisable (ha)	dont Dents Creuses (ha)
Zones Urbaines (U)	Ua	5,3	0,0	0,0
	Uh	46,1	4,9	3,8
	Uc	16,5	1,1	1,0
	Ue	10,5	2,7	0,3
	Sous-total	**78,4**	**8,7**	**5.1**
Zones à Urbaniser « ouvertes » (1AU)	1AUc	2,4	2,4	1,2
	1AUe	11,5	10,2	0,0
	Sous-total	**13,9**	**12,6**	**1,2**
Zones à Urbaniser « fermées » (2AU)	2AUc	5,1	4,9	0,0
	Sous-total	**5,1**	**4,9**	**0,0**
TOTAL		**97,4**	**26,1**	**6,2**

– Potentiel constructible à vocation résidentielle

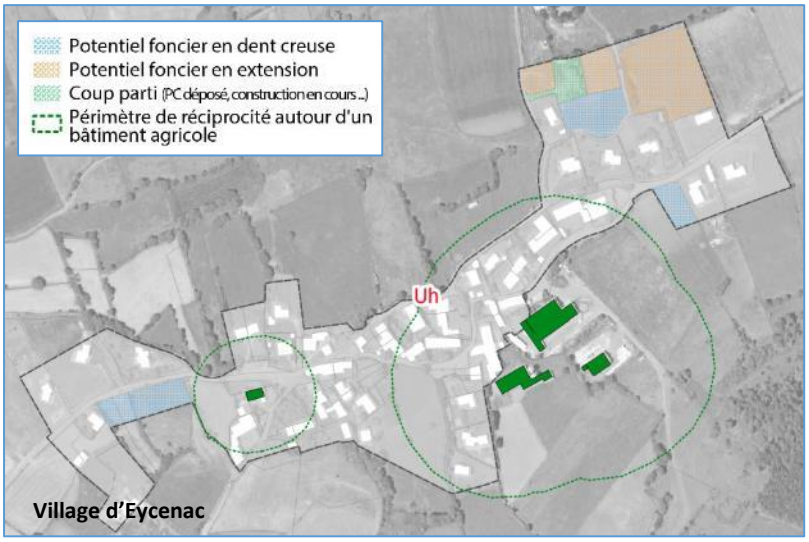
Globalement, **le PLU prévoit un potentiel foncier de 13,2 ha à vocation d'habitat** (zones U, 1AU et 2AU incluses), **dont 8,3 ha mobilisables à court/moyen termes** (zones U et 1AU), en cohérence avec les besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD estimés à 9 ha.

Au sein des zones urbaines, sur les 6 ha de potentiel constructible, 80% correspondent à des « dents creuses » (parcelles non bâties insérées dans un tissu construit).

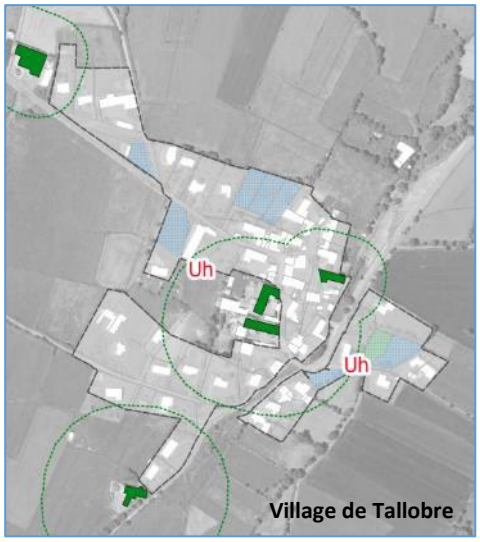


[20] Le potentiel foncier urbanisable correspond aux surfaces libres (parcelles non bâties dont la surface est supérieure à 500 m²), déduites des parcelles en forte pente, des parcelles comprises dans un périmètre de réciprocité autour d'un bâtiment agricole, des parcelles en cours de construction ou ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

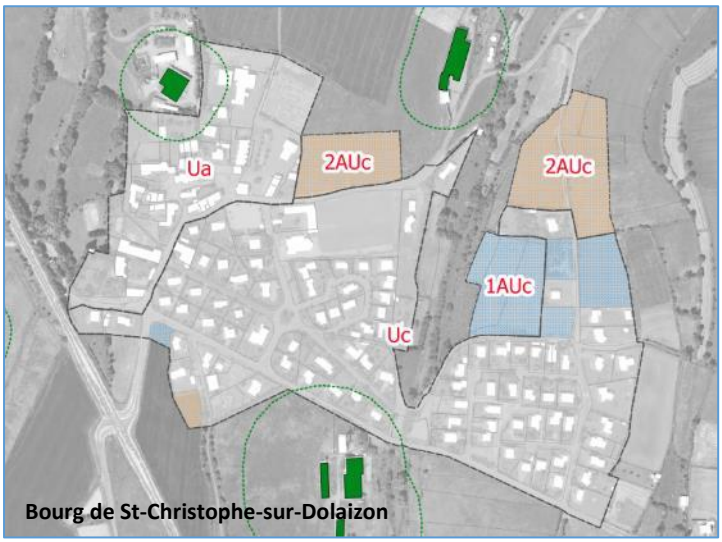
Les secteurs d'urbanisation à court/moyen terme (1AUc) représentent eux 2,4 ha de potentiel constructible répartis sur deux secteurs : le village de Jabier et le secteur « les Cuminaux » correspondant à un espace interstitiel (dent creuse d'environ 1,2 ha) inséré dans les extensions résidentielles contemporaines du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.



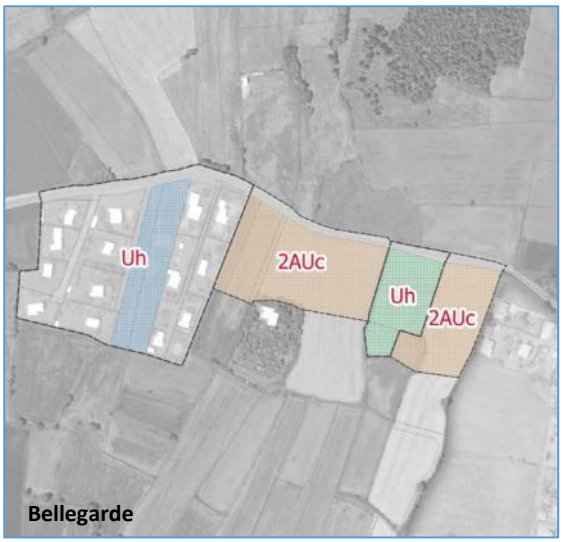
Village d'Eycenac



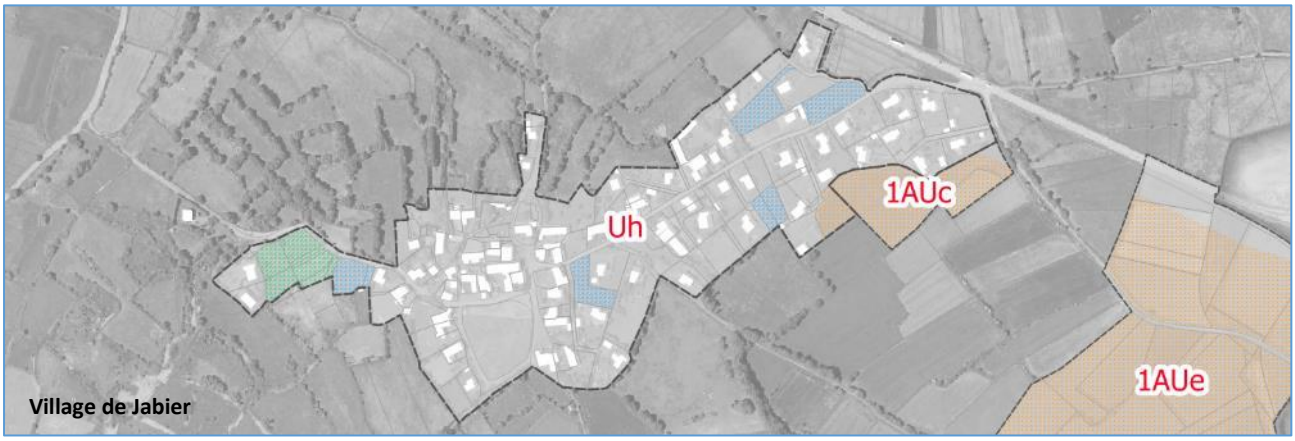
Village de Tallobre



Bourg de St-Christophe-sur-Dolaizon



Bellegarde

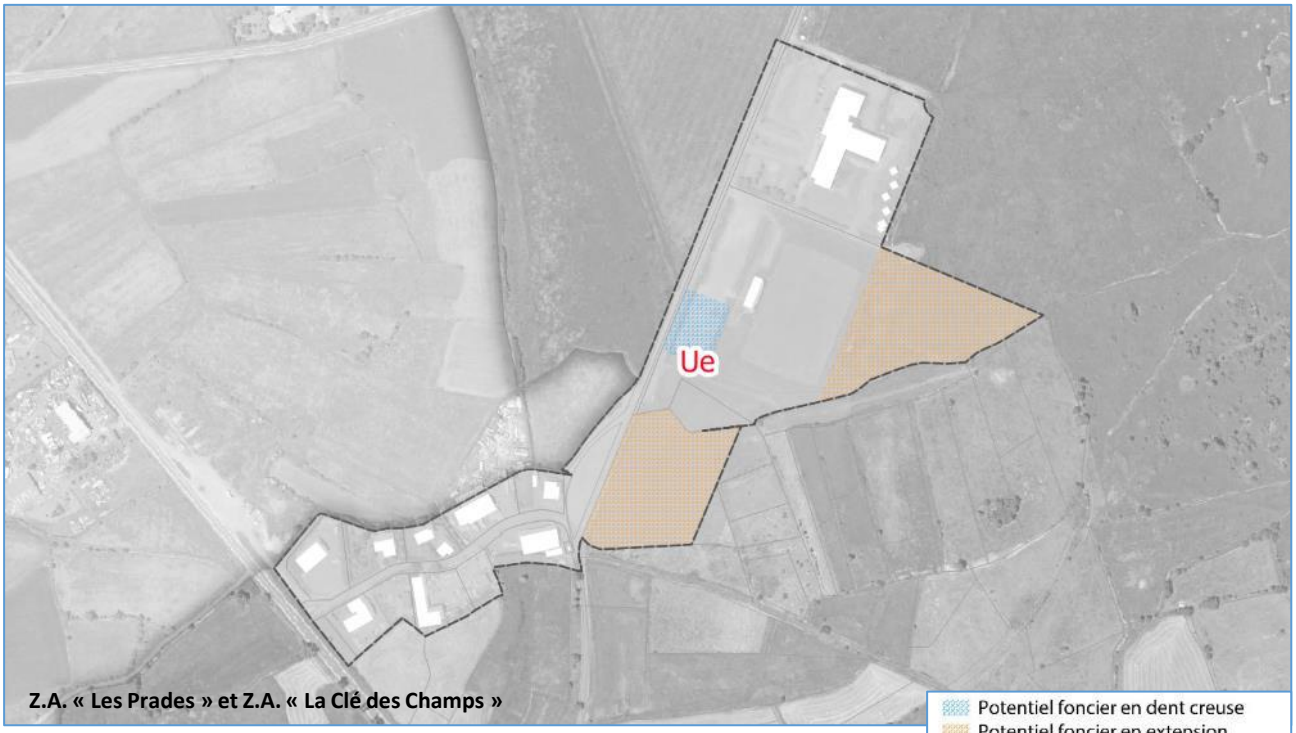


Village de Jabier

- **Potentiel constructible à vocation économique**

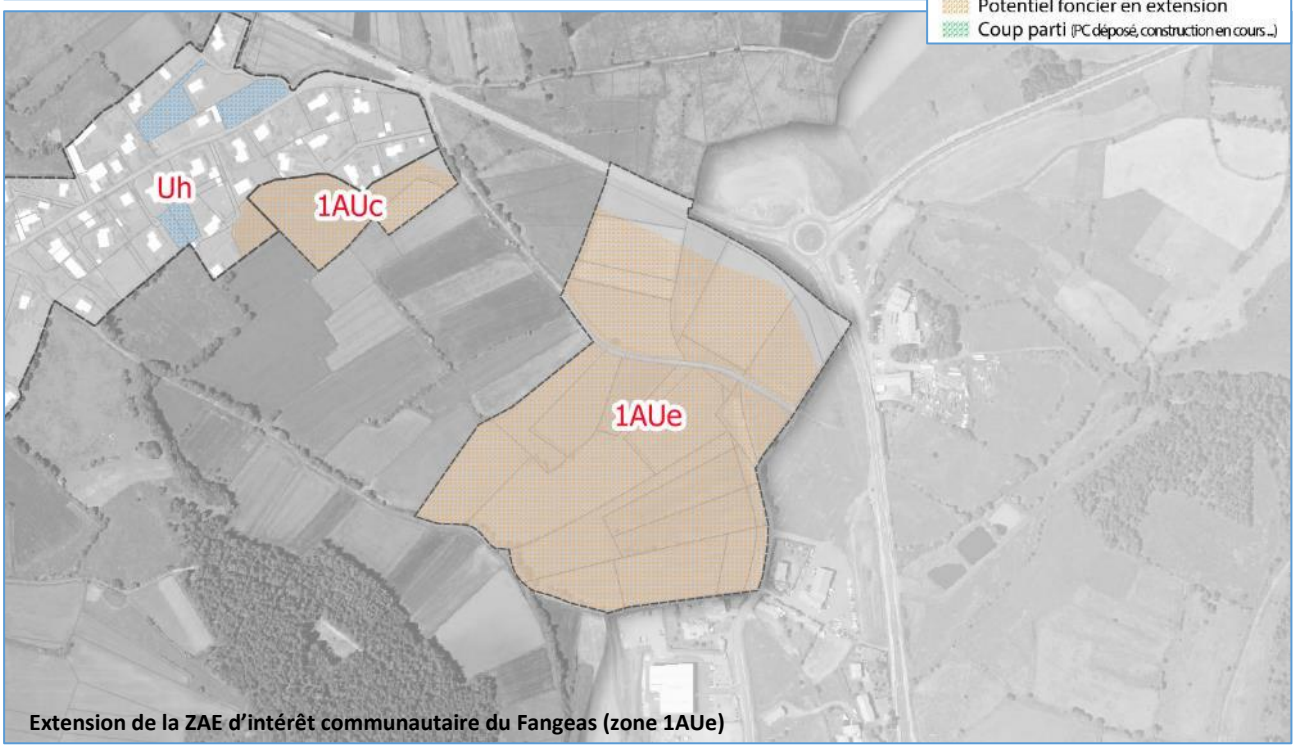
En matière d'activités économiques, le PLU prévoit une enveloppe globale de 12,9 ha de potentiel foncier urbanisable dont 2,7 ha en zone U et 10,2 en zone AU « ouverte ».
Cette enveloppe se partage à hauteur de :

- 2,7 ha sur la Z.A. « Les Prades » et Z.A. « La Clé des Champs », classées en zone Ue uniquement. Il est à noter que 2°650m² sont localisés en dent creuse.
- 10,2 ha sur la 1AUe « Le Fangeas », correspondant à l'extension de la ZAE d'intérêt communautaire existante sur la commune voisine. Il est à noter que ce secteur, dévolu au activités artisanales et industrielles, était déjà identifié comme une réserve foncière à vocation économique dans le PLU en vigueur (zone 2AUe).



Z.A. « Les Prades » et Z.A. « La Clé des Champs »

Potentiel foncier en dent creuse
Potentiel foncier en extension
Coup parti (PC déposé, construction en cours...)



Extension de la ZAE d'intérêt communautaire du Fangeas (zone 1AUe)

2.1.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

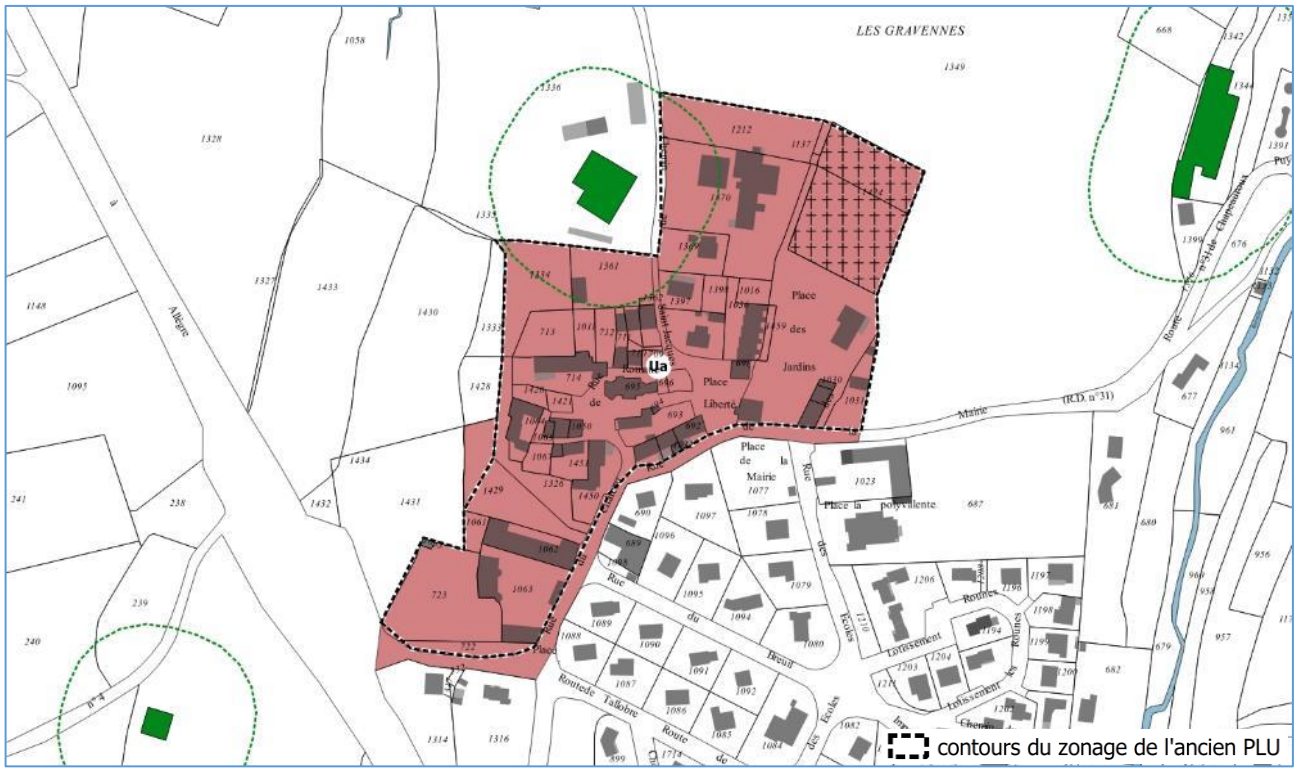
Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les zones urbaines sont dites « zones U ».

⇒ Zone Ua

La zone Ua correspond au bourg historique de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un bâti traditionnel de qualité, caractéristiques d'un tissu urbain ancien.
Le développement des services de proximité et la préservation des qualités patrimoniales sont recherchés au sein de cette zone.

- **Le zonage**

La zone Ua recouvre le secteur bâti le plus ancien du bourg, correspondant au bourg historique de Saint-Christophe-sur-Dolaizon. Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation à l'alignement des voies (à minima une façade ou un pignon).
Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.
La délimitation de la zone Ua coïncide avec la zone éponyme de l'ancien document d'urbanisme.
Cette zone s'étend sur 5,3 ha et elle ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable.



- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ua est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour **préserver la morphologie urbaine du bourg ancien**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone et les règles du PLU précédent.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.
Ces prescriptions, applicables dans le cadre de constructions neuves ou de rénovations, visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles de la commune**. Ces dispositions réglementaires **répondent aux objectifs suivants issus du PADD *« Préserver les atouts patrimoniaux ou architecturaux identifiés comme éléments remarquables du paysage ».***

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Au sein de la zone Ua, ces dispositions relatives aux eaux pluviales sont recommandées et non prescrites étant donné les contraintes liées à la forme du parcellaire et la densité bâtie dans la zone.

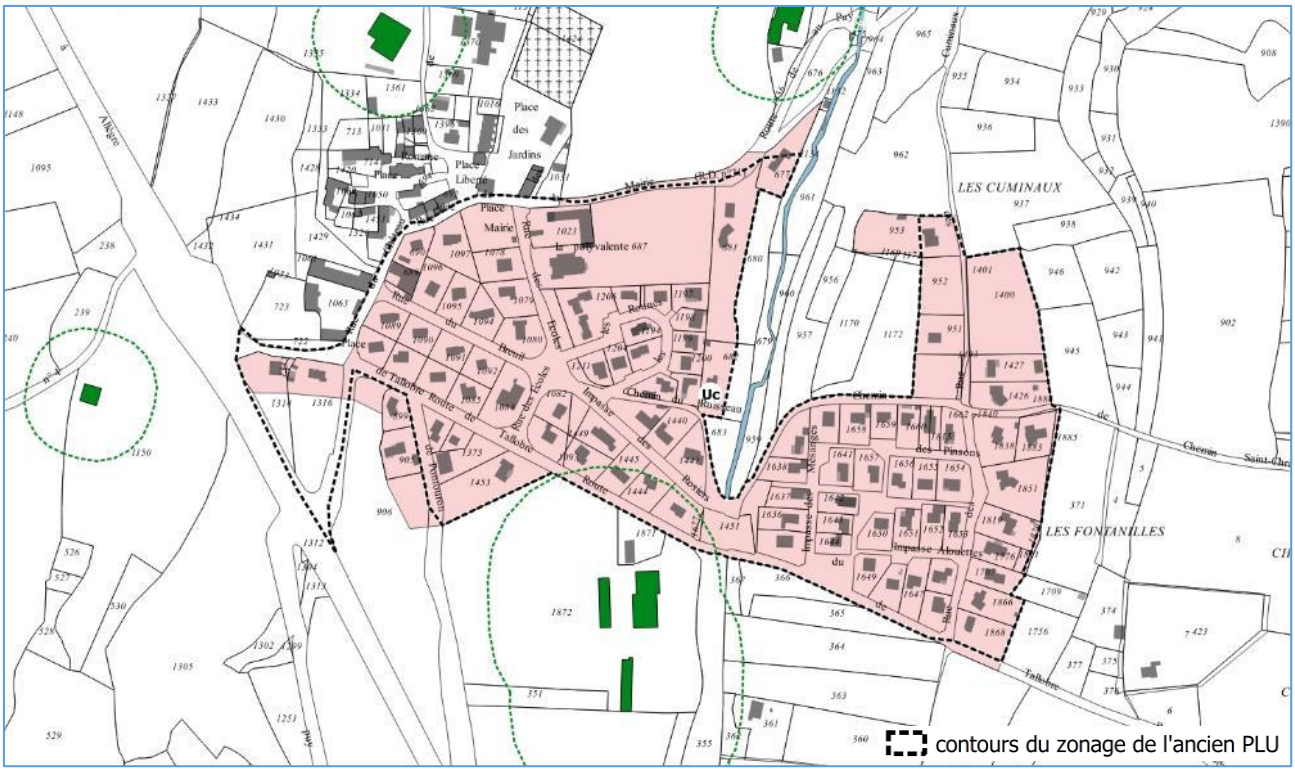
⇒ Zone Uc

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat « spontané ». Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

– Le zonage

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon (lotissements « Le Breuil », « Serpoulious » et « les Rounes »). L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.
La délimitation de la zone Uc coïncide en grande partie avec la zone éponyme de l'ancien document d'urbanisme.

Cette zone s'étend sur 16,5 ha et comprend 1,1 ha de potentiel foncier urbanisable dont 90% (soit 1,0 ha) sont localisés en dents creuses.



– Le règlement

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uc, même si elle est à dominante d'habitat, autorise certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle (commerces et services) à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations *« exploitation agricole et forestière, restauration, commerce de gros, activités des secteurs secondaires ou tertiaire »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une meilleure optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement (la précédente réglementation imposée un recul de 5 m minimum). De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone et les règles du PLU précédent.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux…) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.
Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement au centre-bourg et en maintenant la lisibilité du bourg ancien.

Les dispositions du précédent PLU exigeant la création de places de stationnement pour les constructions nouvelles sont maintenues et précisées. Il est notamment demandé 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m².

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

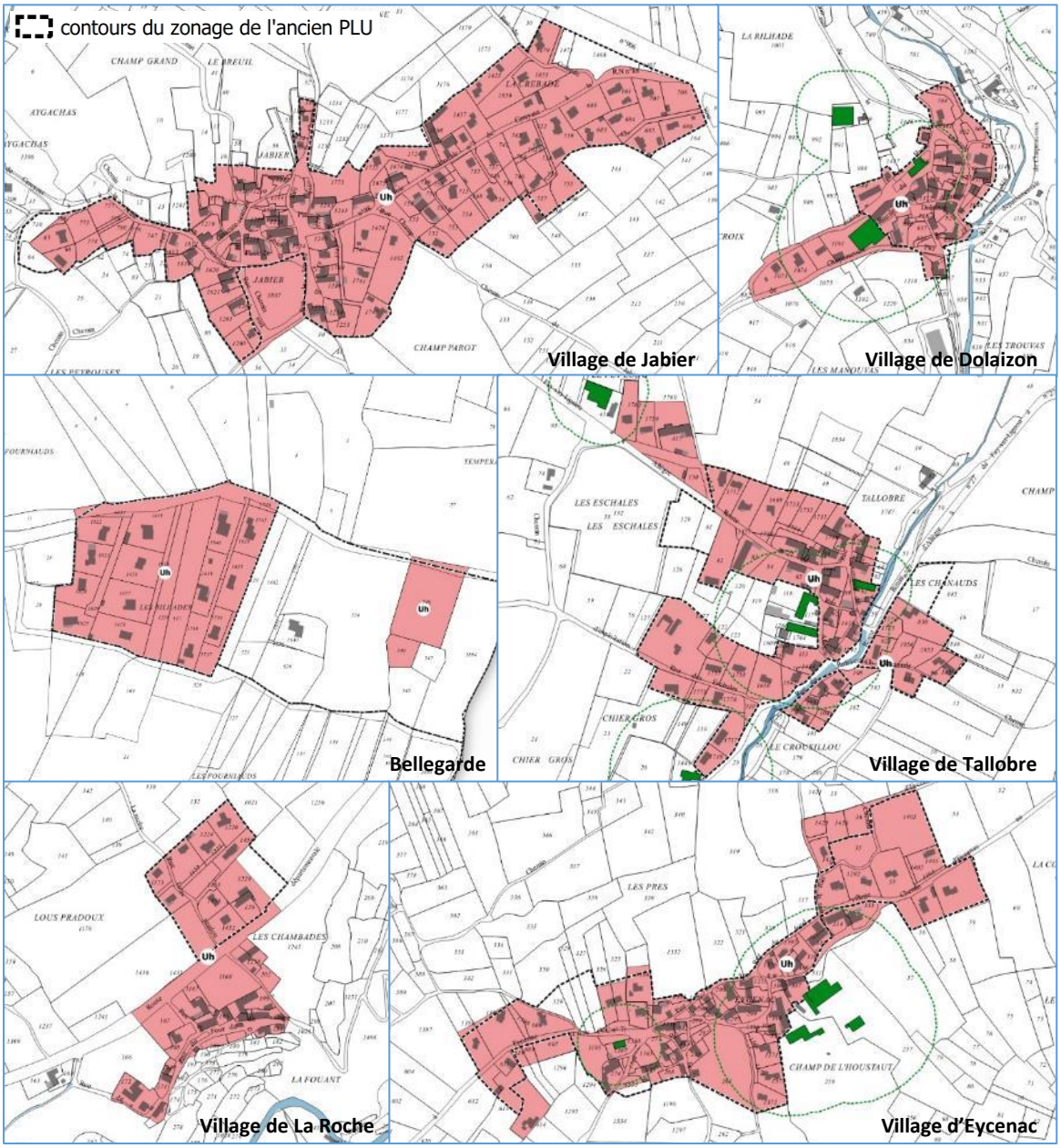
Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.
Ces dispositions réglementaires sont une **traduction concrète de l'objectif suivant issu du PADD *« Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau »*.**

⇒ Zone Uh

La zone Uh correspond aux villages de La Roche, Eycenac, Dolaizon, Tallobre, Jabier et Bellegarde. Elle comprend le tissu bâti ancien traditionnel et les extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale.

– Le zonage

La zone Uh recouvre le secteur bâti à vocation résidentiel des villages de La Roche, Eycenac, Dolaizon, Tallobre, Bellegarde et Jabier. Le secteur a la particularité de regrouper d'anciens corps de ferme à l'architecture traditionnelle et des pavillons plus ou moins récents.
Son tracé reprend en grande partie celui de l'ancien PLU, hormis pour les villages de Tallode et Liac qui ont été exclus de la zone Uh étant donné leur vocation agricole prédominante. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uh, dans la mesure du possible.
Cette zone s'étend sur 45,7 ha et comprend 4,9 ha de potentiel foncier urbanisable dont 78% (soit 3,8 ha) sont localisés en dents creuses.



- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uh est un secteur résidentiel dans lequel l'implantation de locaux à usage artisanal (sous conditions), de professions libérales, d'hébergements touristiques … sont possibles afin de favoriser l'animation du secteur.

Les destinations *« exploitation agricole et forestière, activités des secteurs secondaires ou tertiaire »* sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions du secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. **Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne**.
En cohérence avec les règles du PLU précédent les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou selon un recul de 3 mètres minimum, afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour.
Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone et les règles du PLU précédent.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturale et paysagère visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux…) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.
Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.
Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain villageois et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des villages classées en zone Uh, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement.

➢ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Au sein de la zone Uh, ces dispositions relatives aux eaux pluviales sont recommandées et non prescrites étant donné les contraintes liées à la forme du parcellaire.

⇒ Zone Ue

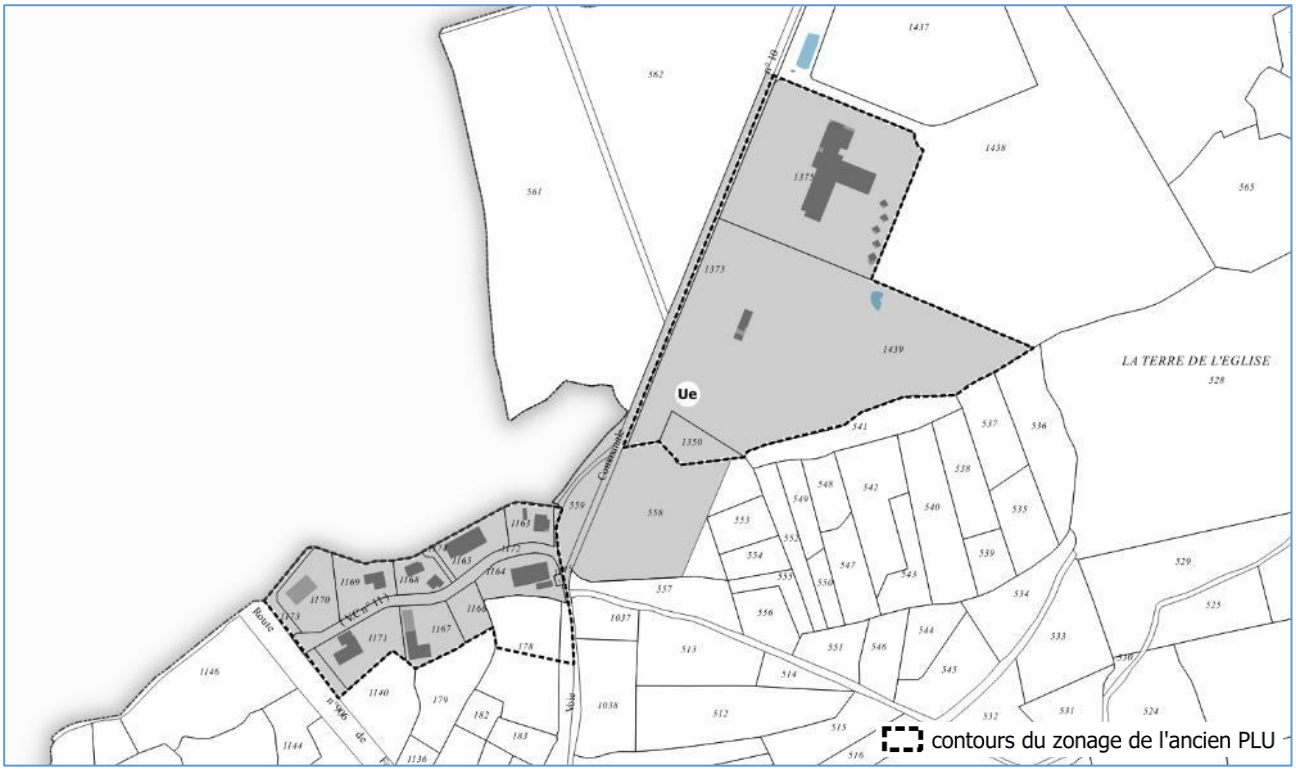
La zone Ue correspond aux zones d'activités contiguës « Les Prades » à dominante artisanale et « La Clé des Champs » à dominante loisirs. Ces deux zones d'activités regroupent artisanat, industries, loisirs et équipements sportifs.

– Le zonage

La zone Ue regroupe les zones d'activités « Les Prades » et « La Clé des Champs ».
Dans l'ancien PLU, la zone Ue couvrait uniquement « Les Prades ». Elle englobe désormais l'ancienne zone UL (zone d'activités de loisirs) correspondant à « La Clé des Champs ».
L'objectif du regroupement de ces deux zones d'activités contigües est de les orienter vers une vocation commune : les activités artisanales et industrielles.

La délimitation de la nouvelle zone Ue n'a pas fait l'objet de modifications majeures par rapport aux périmètres des précédentes zones urbaines (Ue et UL), si ce n'est l'ajout d'une parcelle afin de relier les deux secteurs.

Cette zone s'étend sur 10,5 ha et comprend 2,7 ha de potentiel foncier urbanisable dont 0,3 ha sont localisés en dents creuses.



– Le règlement

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ue est destinée à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau, entrepôt). Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs …) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité.
Il s'agit de **garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone**.

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant et avec la réglementation d'urbanisme applicable auparavant sur la zone, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à la voie publique.
Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone et les règles du PLU précédent.
La hauteur maximale des installations techniques, telles que les silos, a été revue à la hausse par rapport à l'ancien PLU, passant de 10 m à 12 m, afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines installations artisanales et industrielles.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces de gros et les activités de services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les industries, les entrepôts et les bureaux.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».

⇒ **Zone 1AUc**

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

- **Le zonage**

La zone 1AUc regroupe 2 secteurs d'extension de l'urbanisation, dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

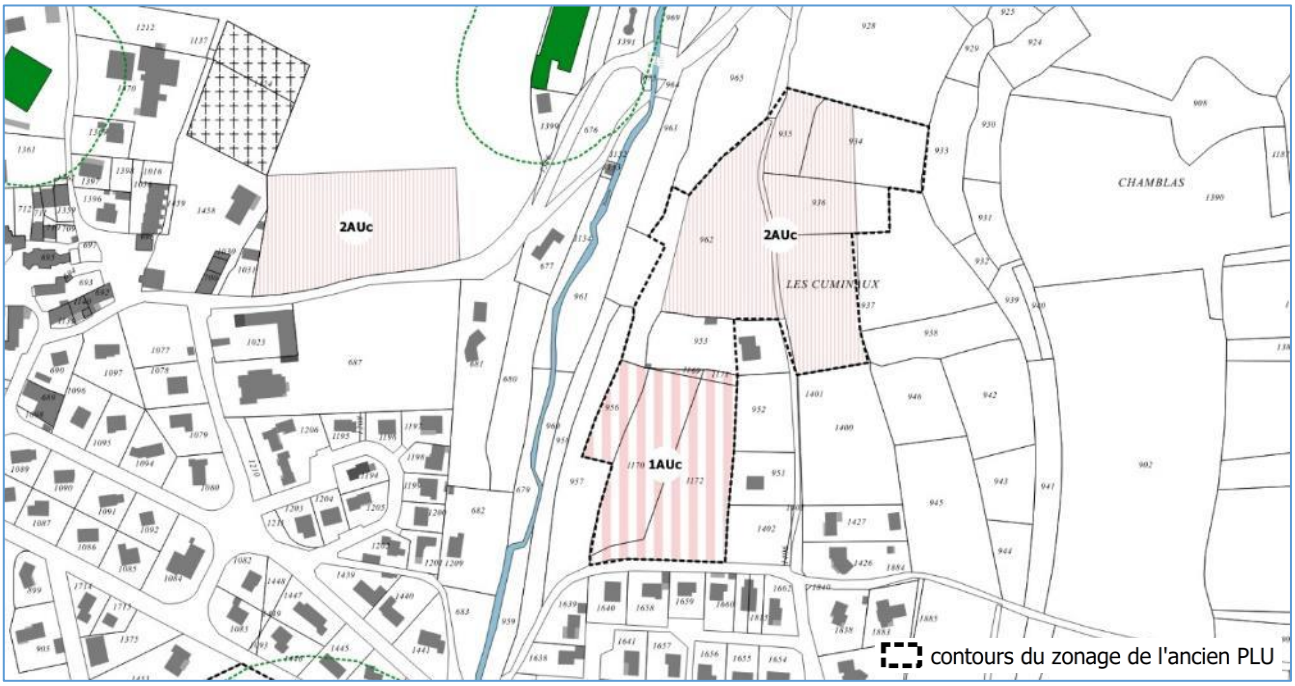
Cette zone s'étend au total sur 2,4 ha et comprend autant de potentiel foncier urbanisable dont 1,2 ha sont localisés en dents creuses au sein de la zone 1AUc « les Cuminaux ».

➢ **Délimitation de la zone 1AUc « Les Cuminaux »**

Le secteur « Les Cuminaux » est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en continuité du lotissement pavillonnaire de « Serpoulious ».
Le caractère stratégique de ce site est lié à son articulation avec le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et ses extensions résidentielles contemporaines :

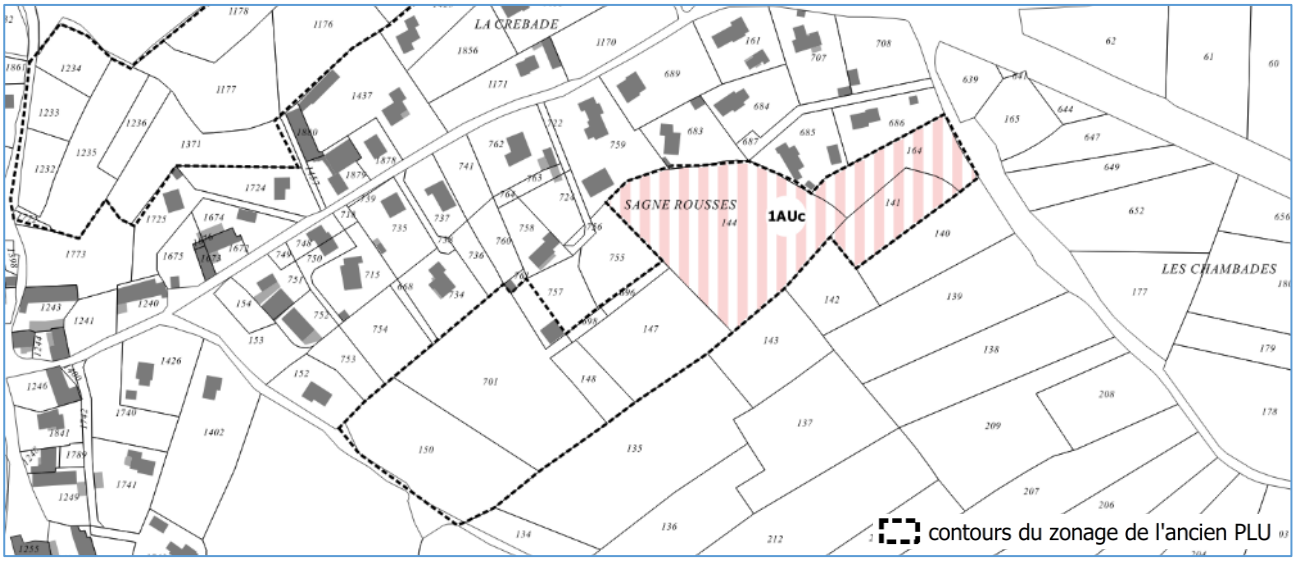
- Il bénéficie d'un accès aisé aux équipements et aux services à la population du fait de la proximité du centre-bourg ;
- Il correspond à une vaste « *dent creuse* » entourée de pavillons ;
- Il s'inscrit dans un contexte urbain qui présente des qualités résidentielles avec un cadre paysager attractif du fait d'un espace de respiration au sein de l'urbanisation du bourg (le ruisseau et son vallon) et la présence de cheminements dévolus aux déplacements doux connectés les uns aux autres ;

Le site s'étend sur environ 1,2 ha, il est desservi à l'Est par la rue des Cuminaux et au Sud par le chemin du Ruisseau.
Sous l'ancien PLU, la zone était classée au sein d'un vaste secteur 2AU (réserve foncière à vocation d'habitat) qui a été réduit quasiment de moitié au sein du PLU révisé (la seconde moitié a été en grande partie classée en réserve foncière 2AUc).



- **Délimitation de la zone 1AUc « Jabier »**

Le secteur « Jabier » est situé en continuité de l'enveloppe urbaine du village éponyme. Il constitue un site stratégique du fait de sa situation en greffe du village de Jabier, localisé à proximité immédiate de deux axes routiers structurants (N88 et D906).
Sous l'ancien PLU, la zone était classée au sein d'un vaste secteur 2AU (réserve foncière à vocation d'habitat), qui a été réduite quasiment de moitié et classé en zone à urbaniser « ouverte ».
Le site s'étend sur environ 1,2 ha et est desservi à l'Est par la voie communale n°3 dite « chemin de la Moutounade ».



- **Le règlement**

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

⇒ Zone 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités artisanales et industrielles.
Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

– Le zonage

La zone 1AUe correspond à un seul secteur situé en limite Sud-Est de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en continuité de la zone existante du Fangeas, qui est quant à elle localisée sur la commune de Solignac-sur-Loire.

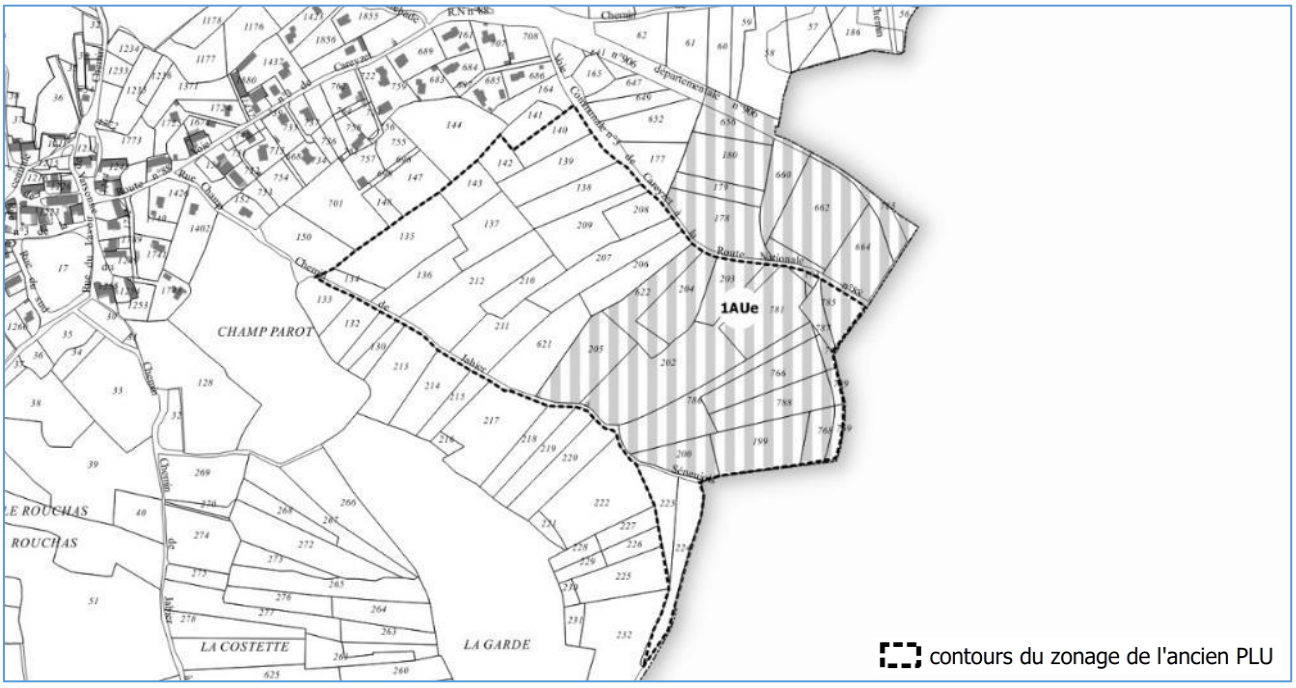
Au travers de son Projet d'Aménagement et de de Développement Durable (PADD), la commune souhaite *« valoriser les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques de la CAPEV »* qui passe notamment par ***« le développement de la zone d'activité structurante du Fangeas 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.

Dans le précédent PLU, le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas est à cheval sur la zone à urbaniser dite « fermée » à vocation économique (2AUe) et la zone agricole (A).
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). 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** 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.

Cette zone s'étend sur 11,5 ha et comprend 10,7 ha de potentiel foncier urbanisable.



- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUe est destinée à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau, entrepôt) dans la continuité de la zone d'activité existante du Fangeas.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une hiérarchisation de la desserte interne par les voiries et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

➢ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales (forme, couleurs …) qui visent à **garantir l'intégration paysagère des constructions, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone**.

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant sur la zone du Fangeas, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à la voie publique.
Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m maximum, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur maximale des installations techniques, telles que les silos, est limitée à 12 m, afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines installations artisanales et industrielles.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces de gros et les activités de services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les industries, les entrepôts et les bureaux.

De par sa situation **à proximité immédiate de la D 906 et de la N 88, classées voies à grande circulation**, la 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**.
Cette bande inconstructible a été réduite à 40 m au droit de la zone 1AUe du Fangeas, via la réalisation d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte des enjeux paysagers, architecturaux, sécuritaires et en matière de nuisances.
À 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.
- Pour partie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Fangeas ». Cette OAP couvre l'intégralité de l'emprise de la zone 1AUe du Fangeas. Elle permet de préciser et de spatialiser les dispositions règlementaires.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

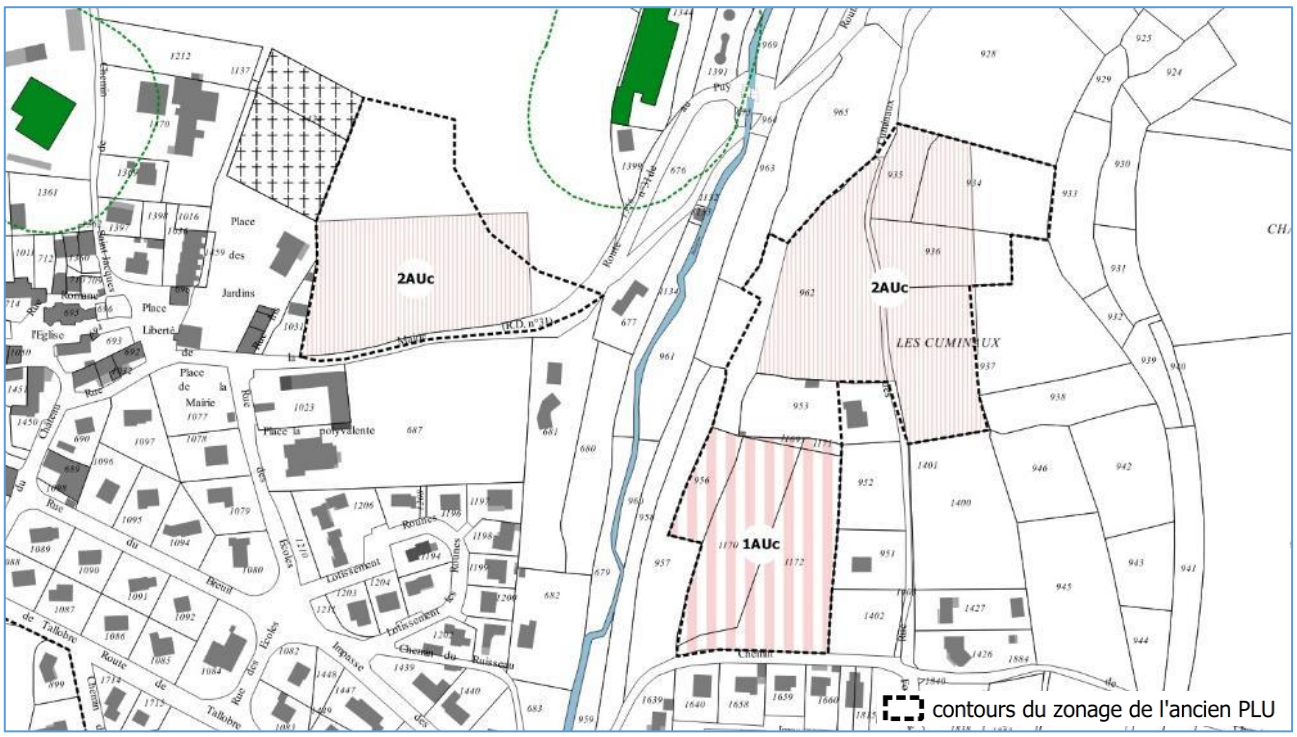
⇒ Zone 2AUc

La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

– Le zonage

La zone 2AUc correspond aux secteurs insuffisamment équipés, destinés à accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la commune.
Cette zone s'étend sur 2,44 ha répartis en quatre secteurs :

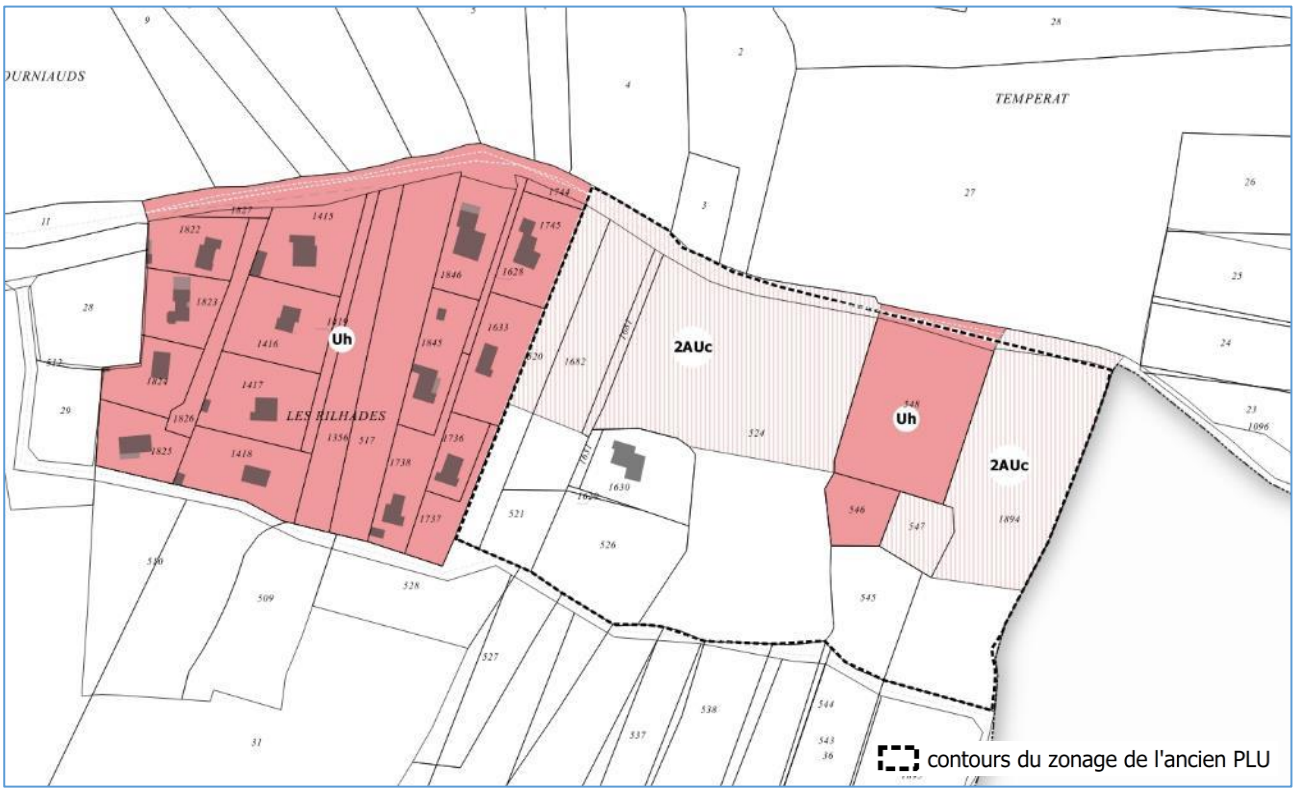
- **La zone 2AUc « Les Cuminaux » (1,7 ha)**, est localisée dans le prolongement de la zone 1AUc éponyme. Avec cette dernière, la zone 2AUc « Les Cuminaux » était classée au sein d'un vaste secteur 2AU (réserve foncière à vocation d'habitat) sous l'ancien PLU.
- **La zone 2AUc « le Bourg » (0,95 ha)**, est localisée en continuité du bourg ancien de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en position d'entrée de bourg Est. La zone 2AUc « le Bourg » était déjà classée au sein d'un secteur 2AU (réserve foncière à vocation d'habitat) sous l'ancien PLU.



- **La zone 2AUc « Bellegarde-Ouest » (1,6 ha) et la zone 2AUc « Bellegarde-Est » (0,8 ha)**, constituent deux extensions à long terme du village « nouveau » éponyme. Sous l'ancien PLU, ces deux zones étaient classées au sein d'un vaste secteur 1AUh (zone à urbaniser à vocation d'habitat) qui a été réduit significativement dans le PLU révisé. Ces deux zones 2AUc sont désormais séparées par une zone Uh correspondant à un lotissement en cours d'aménagement (autorisation d'aménager délivrée en 2019 à la SARL MB Foncier) pour la création de 7 lots à bâtir desservis par une voirie interne.

  La zone 2AUc « Bellegarde-Est » est localisée entre le lotissement en cours d'aménagement vu ci-avant et l'enveloppe urbaine des Barraques (commune de Cussac-sur-Loire).

  La zone 2AUc « Bellegarde-Ouest » est-elle intercalée entre le lotissement et le bâti existant de Bellegarde. **Il s'agit d'une zone où le foncier est maîtrisé par la commune**.



- **Le règlement**

La zone 2AUc est inconstructible. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques …) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

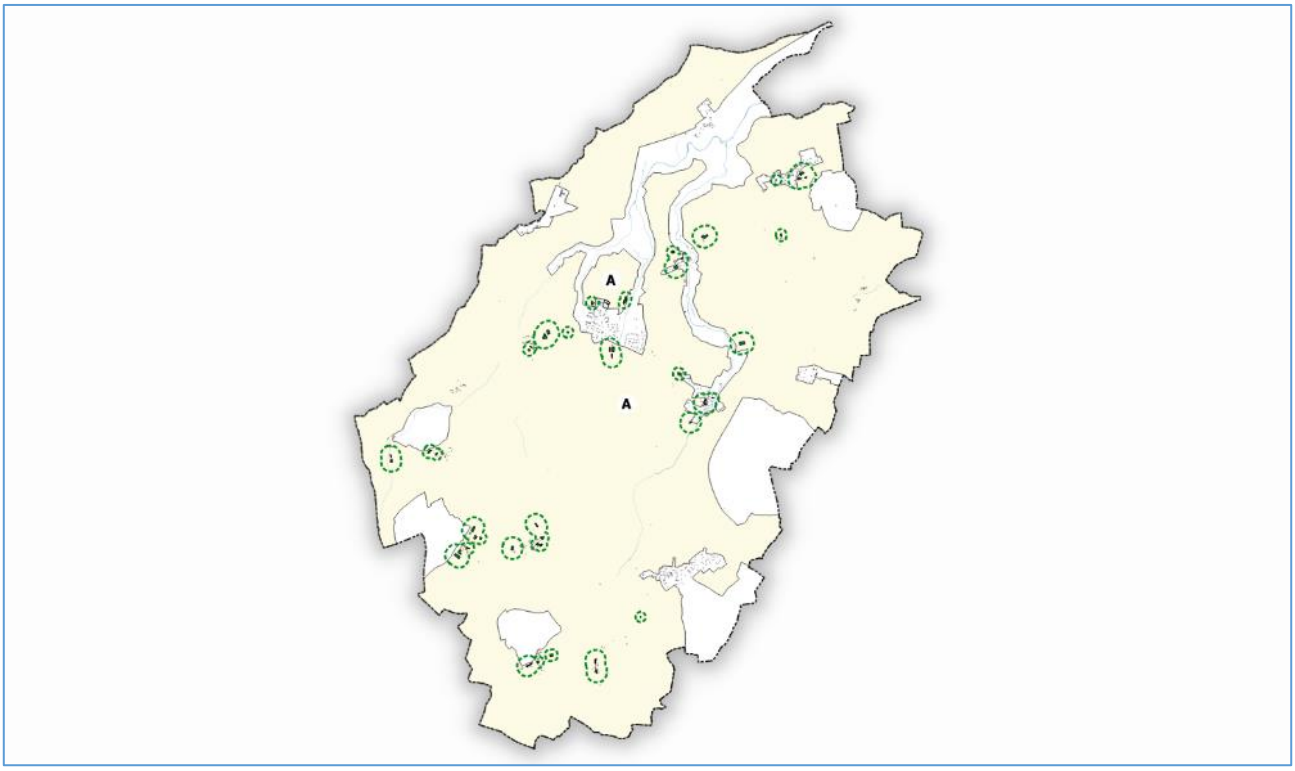
Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

⇒ **Zone A**

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

- **Le zonage**

La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures …) de la commune ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles.
C'est au sein de cette zone agricole qu'ont été classés les exploitations agricoles de la commune et notamment les bâtiments d'élevage.
Elle couvre une superficie de 2°188,6 ha et a été définie sur la base : d'investigations de terrain, du recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, de photographies aériennes et du Registre Parcellaire Graphique de 2017.



- **Le règlement**

  - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés, sous certaines conditions, **les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

  - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturale et paysagère édictent des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs, matériaux …) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité.
Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

  - Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.
À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

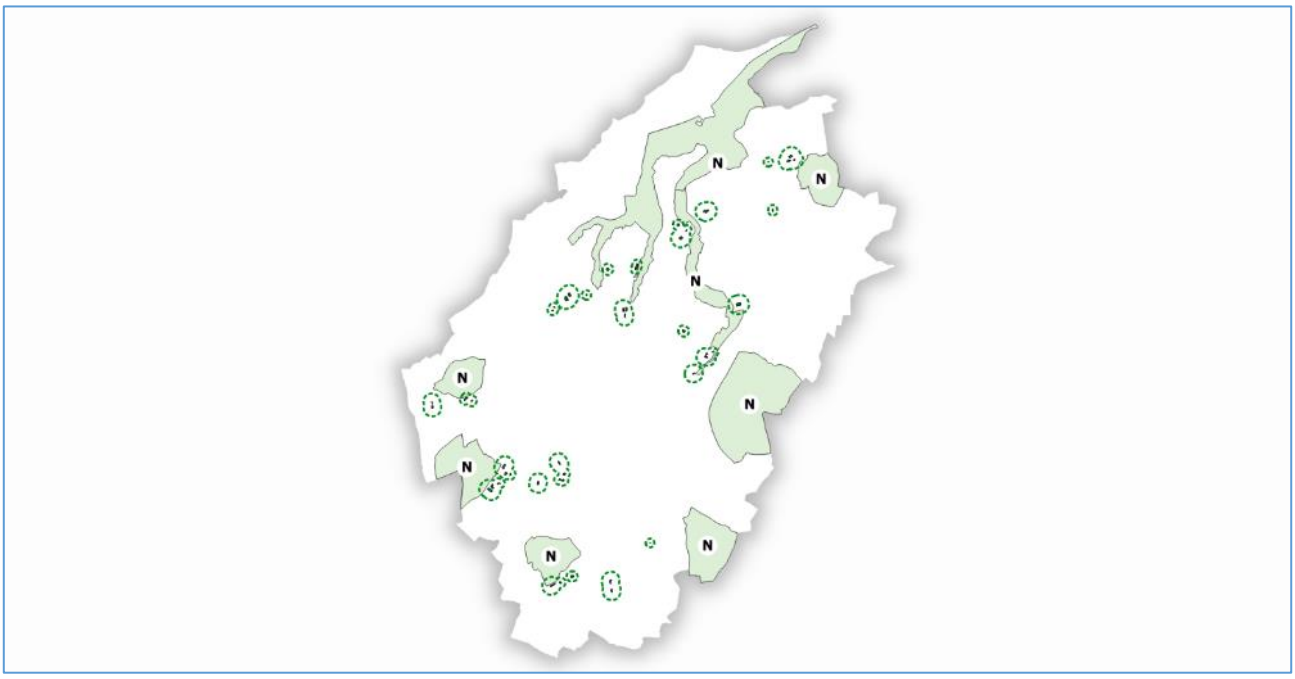
Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

⇒ **Zone N**

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions de faible emprise.

- **Le zonage**

La zone N couvre une superficie de 438,9 ha et a été définie sur la base d'investigations de terrain et de photographies aériennes permettant de classer en zone N les milieux à végétation arbustive et les forêts.
Cette zone comprend également les secteurs à dominante naturelle emblématiques comme la vallée et les gorges du Dolaizon, et/ou à forte sensibilité paysagère comme les Gardes. Dans ce dernier cas, il s'agit d'éléments identitaires, bien souvent au contact des zones urbanisées, dont les qualités paysagères dépendent de leur caractère naturel. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.



- **Le règlement**

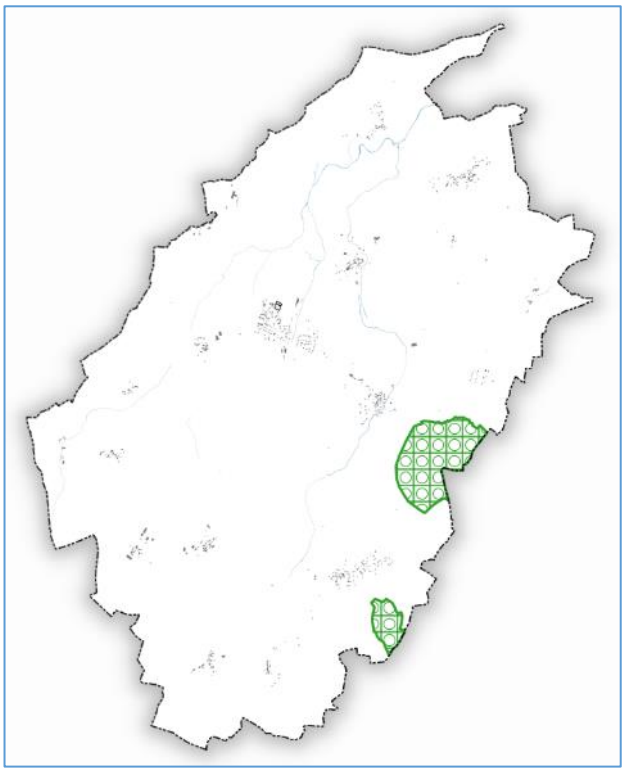
Le secteur N est strictement inconstructible.
Seules sont autorisées, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.1.6. Justification des motifs pour les prescriptions particulières

Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLU.
Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle.

⇒ Espace boisé classé

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont les bois, forêts, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements, haies ou réseaux de haies à conserver, à protéger ou à créer.
Les versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade sont inscrits en EBC au PLU révisé de Saint-Christophe-sur-Dolaizon dans la mesure où ils constituent des éléments identitaires du territoire communal d'un point de vue paysager. Ces EBC existaient dans l'ancien PLU, mais leur délimitation a été réajusté en fonction de l'évolution du couvert forestier.
A l'inverse, des EBC inscrits dans le précédent PLU ont été supprimés du projet de PLU révisé dans la mesure où ces secteurs sont de moindre intérêt paysager et qu'ils ne constituent pas un des ensembles boisés les plus significatifs du territoire. Il s'agit des EBC des Gardes d'Eycenac, de Chamard, de Naves où seule une partie de leur versant Nord était classé EBC, et de la Garde de Céreyzet dont les versant Nord, Ouest et Sud étaient classés.

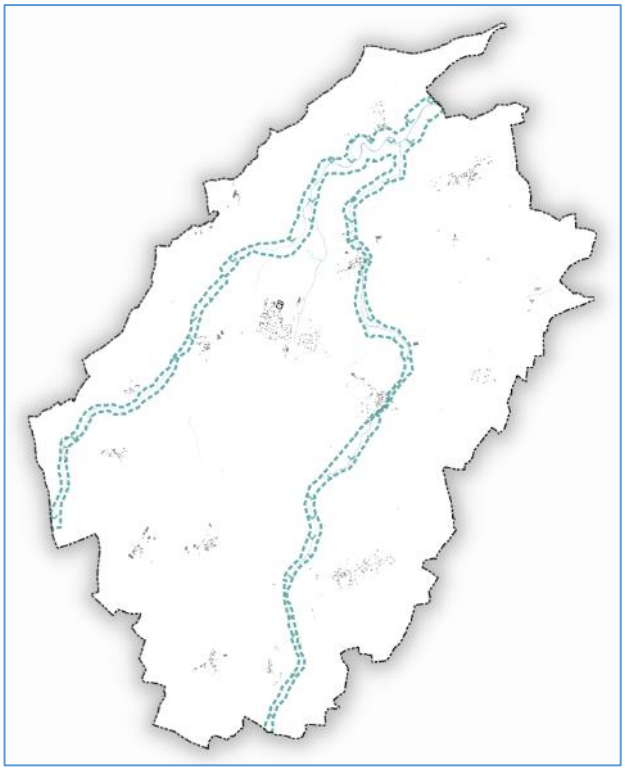


D'un point de vue réglementaire, les EBC sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements classés.

⇒ Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

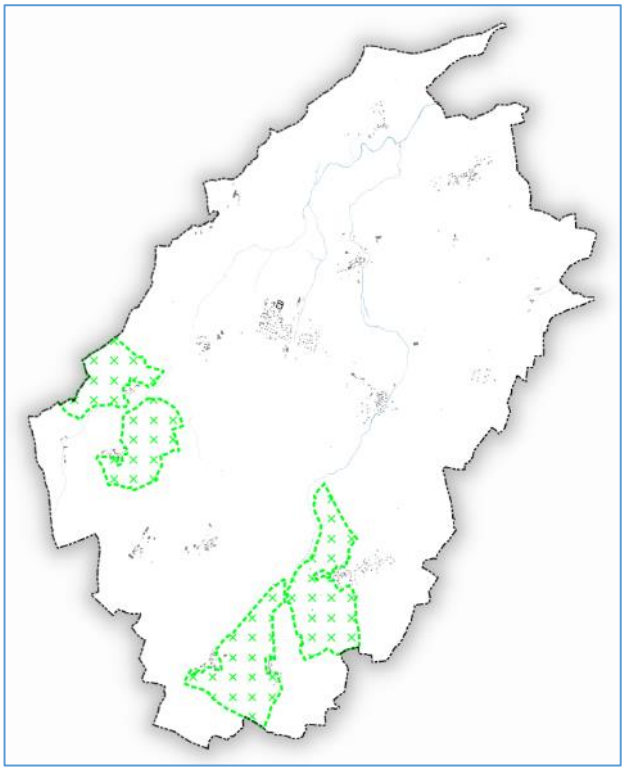
Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLU**.
Il s'agit des deux cours d'eau principaux du territoire communal : le Dolaizon et La Roche, qui constituent des continuités écologiques aquatiques et rivulaires d'intérêt qu'il s'agit de préserver au titre de la trame bleue communale. D'un point de vue paysager, les silhouettes de ce réseau hydrographique, composé des chemins d'eau avec leurs ripisylves, structurent le paysage communal et marquent dans le lointain la présence des cours d'eau.

Cette sur-trame cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager répond aux objectifs suivants issus du PADD *« Maintenir les continuités écologiques transversales, préserver la qualité et la diversité des paysages, vecteurs d'attractivité »*.



Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces « cours d'eau et ripisylve à préserver » sont soumis à des prescriptions particulières visant à **veiller au maintien de la structure linéaire et arborescente des ripisylves, de la dynamique fluviale des cours d'eau et de leur continuité écologique, tant longitudinale que latérale**.

⇒ Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques

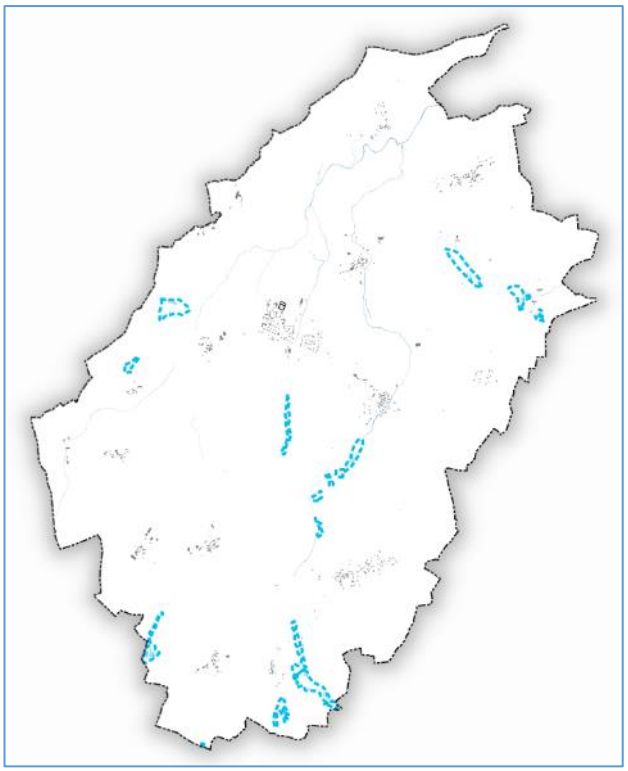


Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des secteurs de maillage bocager (haies et/ou murets en pierre sèche) à préserver pour le maintien des continuités écologiques ont été identifiés au PLU**.
Il s'agit de bocages assez denses localisés aux abords des villages de Chamard, Liac, Jabier, Espale et Céreyzet.
L'inscription au PLU de ce maillage bocager à préserver répondent aux objectifs suivants issus du PADD *« Préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les Gardes) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC) »*.

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces « secteurs bocagers à préserver » sont soumis à des prescriptions particulières visant à **conserver le réseau de haies et de murets identifié, formant un maillage bocager qui est à la fois une zone de refuge pour la biodiversité et un secteur de connexion entre différents milieux (boisements, prairies, gardes, ripisylves …).**

⇒ Zones humides potentielles

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des zones humides potentielles ont été reportées au PLU.** Cette identification s'appuie très largement sur les zones humides recensées dans le cadre du Plan d'Actions et de Prévention des Inondations de la Loire amont (PAPILA) porté par le Conseil Départemental de la Haute-Loire (zone humide de taille supérieure à 0.5 ha).



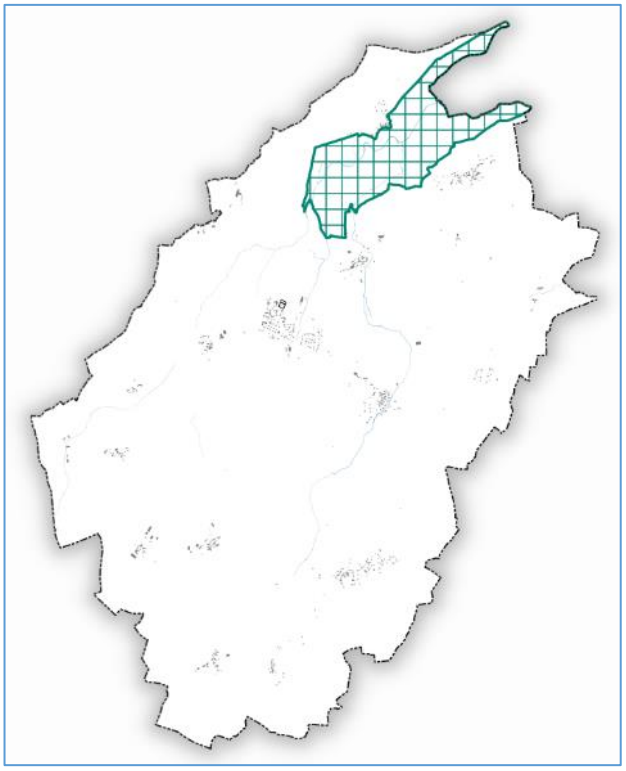
On entend ici par zone humide potentielle une zone qui, selon des critères botaniques et/ou géomorphologiques, devrait présenter les caractéristiques d'une zone humide. Elle vaut uniquement présomption d'existence de zone humide à des fins d'aide à la décision pour les acteurs locaux et pour l'instruction des autorisations du droit des sols, mais ne peut être qualifiée de zone humide au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement. Ces zones humides potentielles ne sont pas non plus synonymes d'inventaire préfectoral de zones humides réalisé sur le fondement de l'article L. 214-7 du code de l'environnement.

Le recensement de ces secteurs potentiellement d'intérêt écologique par le biais des documents graphiques du PLU, **vise à protéger et mettre en valeur les *zones humides qui auront été avérées* par des investigations plus précises, en lien avec l'objectif *« Préserver les éléments de biodiversité »* du PADD**.

S'agissant d'un outil d'aide à la décision, la sur-trame zones humides potentielles ne comprend pas de prescriptions réglementaires au titre du PLU.

⇒ Réservoir de biodiversité à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **un réservoir de biodiversité à protéger pour la préservation des continuités écologiques a été identifié au PLU**, dans la partie Nord de la commune au niveau des gorges de La Roche et du Dolaizon et de leur confluence.
Ce réservoir identifié dans la Trame Verte et Bleue de la commune est dénommé **« vallée du Dolaizon »**.



L'inscription au PLU de réservoir de biodiversité à protéger répond aux objectifs suivants issus du PADD *« Préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les Gardes) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC) »*.

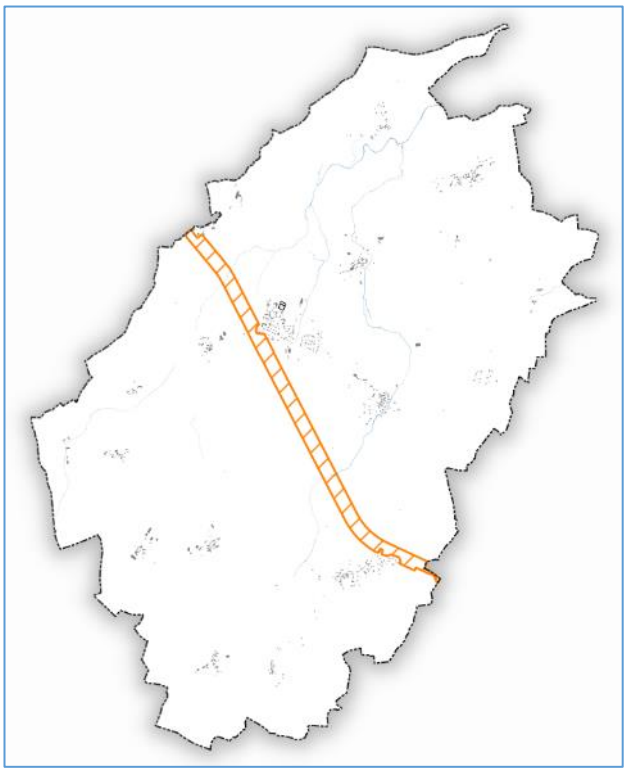
Les prescriptions applicables à ce réservoir visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, et à concilier les aménagements humains avec la préservation des habitats naturels (milieux rocheux, aquatiques, boisés, herbacés …) qui accueillent une faune et une flore patrimoniales.

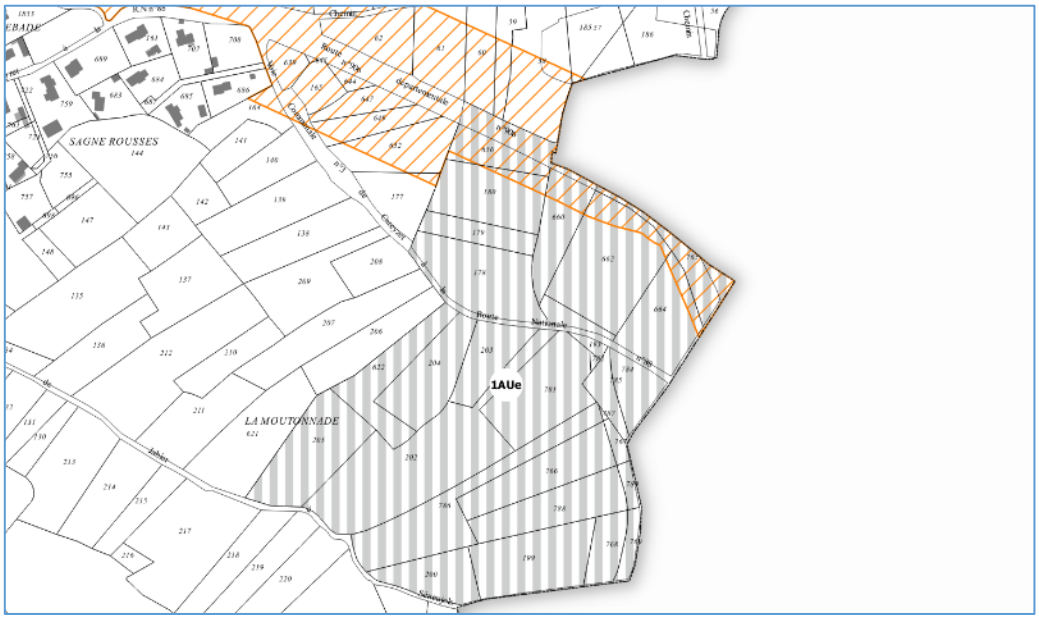
Toutes les constructions et installations sont interdites dans ce secteur, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLU, à l'exception des aménagements nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur et à la préservation des cours d'eau et des ripisylves.
Seuls les annexes des habitations, les travaux de réhabilitation, d'extension limitée et les changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans préjudice du respect des règles de la zone du PLU et des règles issues d'autres législations (site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes » notamment).

⇒ Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.
Saint-Christophe-sur-Dolaizon est concernée par 2 voies classées à grande circulation : la N 88 et la D 906.
Ces deux voies génèrent, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 75 mètres de part et d'autre de leur axe, reportée sur le règlement graphique.

Cette bande inconstructible a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de la zone 1AUe « Le Fangeas », via la réalisation d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte des enjeux paysagers, architecturaux, sécuritaires et en matière de nuisances.





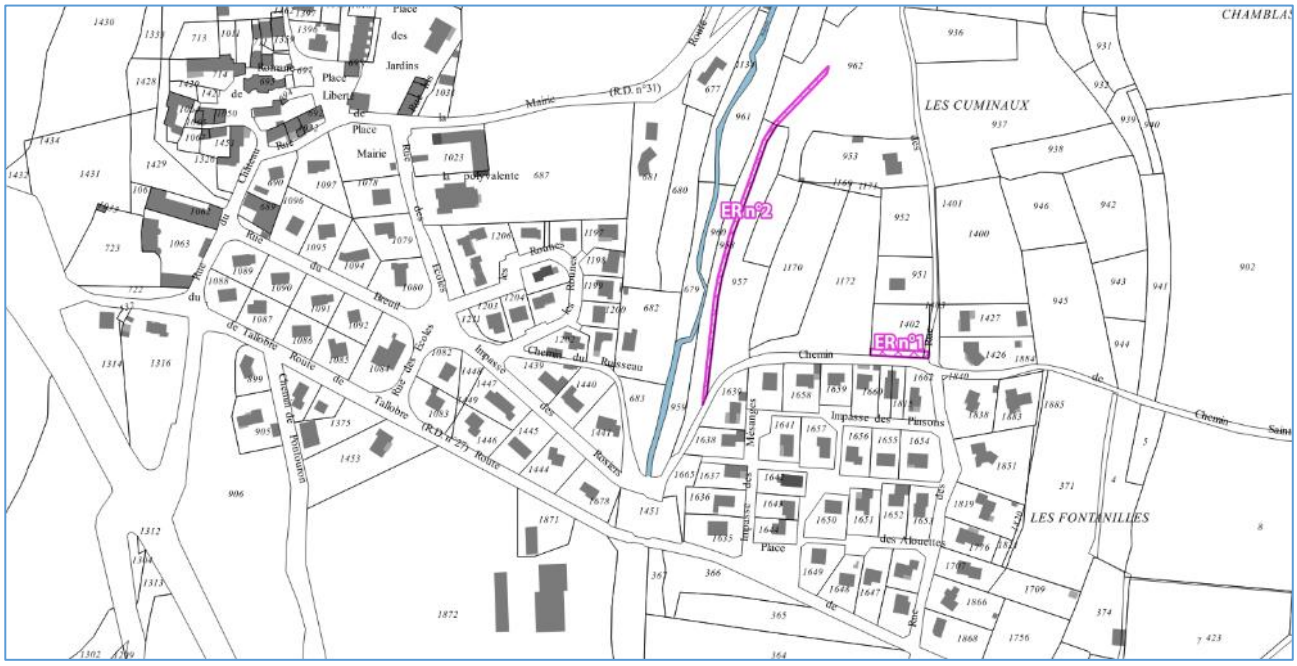
⇒ Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La liste et la destination des emplacements réservés figurent sur le règlement écrit du PLU. Leur délimitation figure elle sur le règlement graphique du PLU.
Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, deux emplacements réservés ont été créés dans le bourg, plus précisément secteur des Cuminaux.

Numéro	Parcelles cadastrales concernées	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	section A n°1402 et 1406	Elargissement de la voie pour créer des stationnements et un accotement piéton (bande de 5m)	Commune	220 m²
ER n°2	section A n°958 et 962	Création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet (bande de 3m)	Commune	796 m²

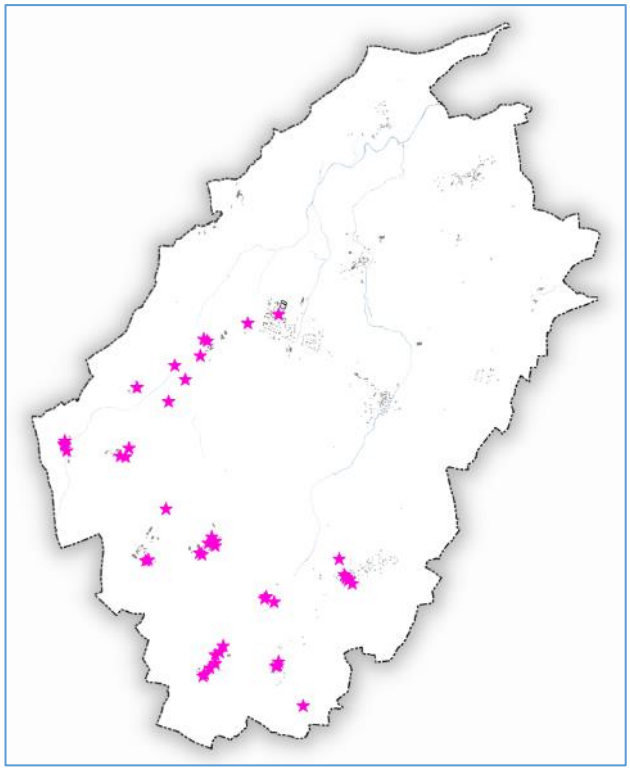


⇒ Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **divers éléments patrimoniaux, liés aux pratiques agricoles passées et à la vie quotidienne rurale, ont été répertoriés au PLU pour les protéger et les valoriser**.

Le repérage de ces éléments patrimoniaux s'appuie sur ceux identifié dans le précédent PLU et répond à l'objectif suivant du PADD : *« Préserver les atouts patrimoniaux ou architecturaux identifiés comme éléments remarquables du paysage (bâtiments remarquables, fours, ponts croix, lavoirs…) »*.

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Parallèlement à ce régime de déclaration, les éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU sont soumis à des prescriptions particulières visant **mettre en valeur ce patrimoine bâti faisant partie intégrante de l'histoire de la commune et dans la mesure du possible à le préserver**.



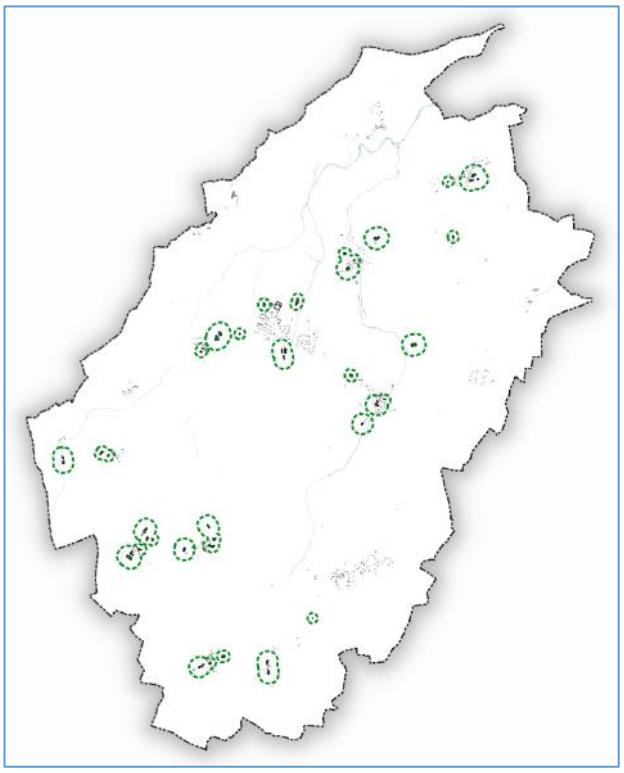
⇒ Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui impose un périmètre de recul règlementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers ;
- Du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), qui génère un périmètre de recul règlementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

En application de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux.

À titre indicatif, les bâtiments agricoles ainsi que les périmètres de recul dit « périmètres de réciprocité » ont été repérés sur le règlement graphique du PLU.

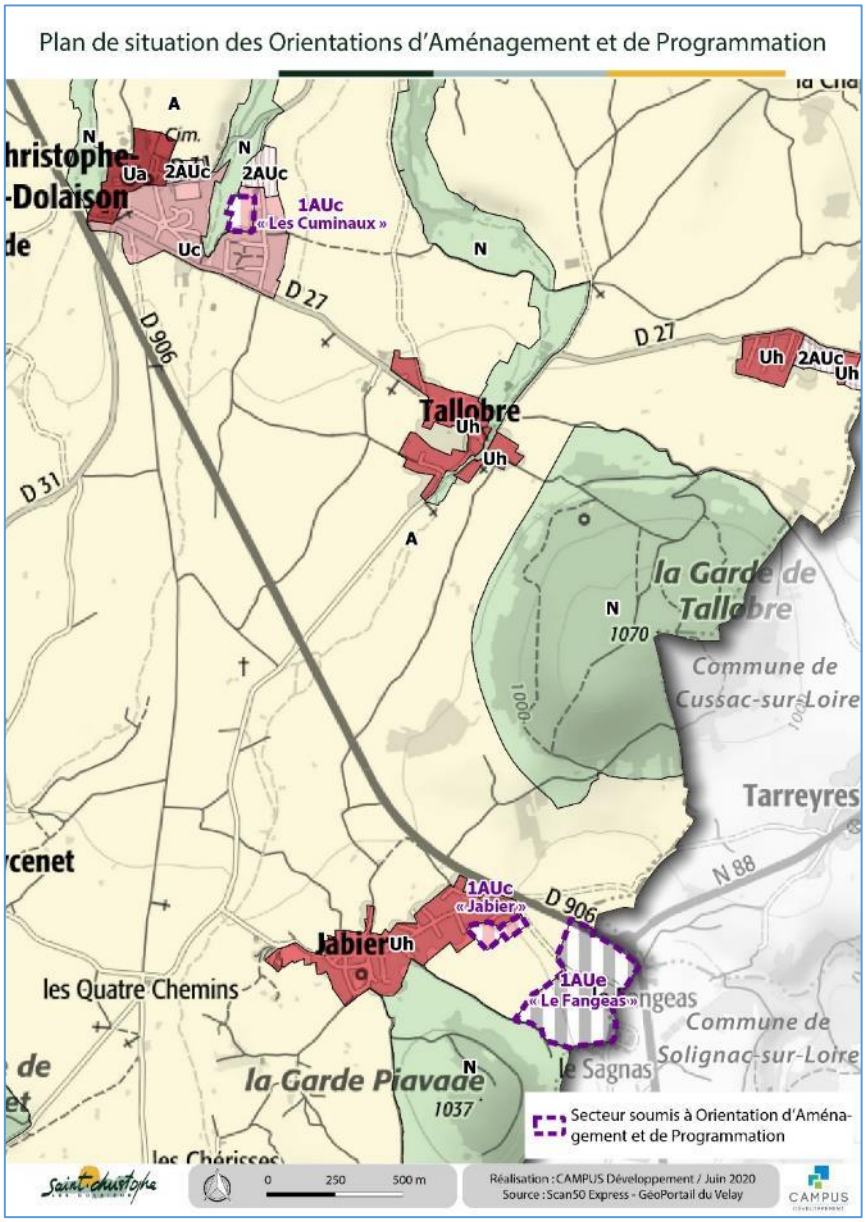


2.2. Justification des choix retenus pour les OAP

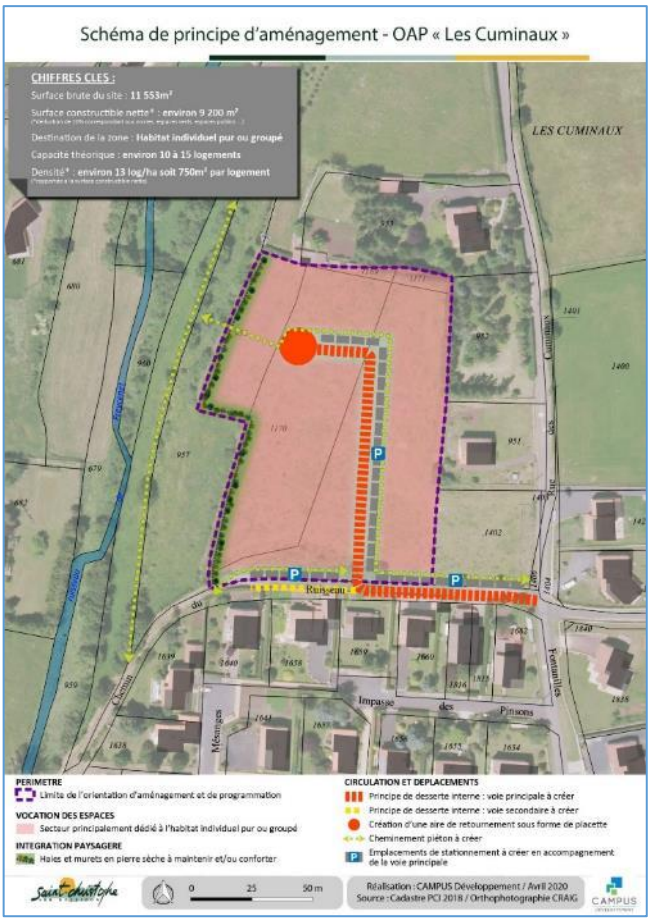
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.

Les OAP comportent les principes généraux devant être respectés lors de l'aménagement des secteurs concernés.
Ces principes sont destinés à assurer des aménagements cohérents, optimisant les ressources foncières, favorisant une bonne intégration paysagère, faisant le lien avec les zones urbaines environnantes notamment en matière de circulations viaires et de forme urbaine.
Enfin, ces principes viennent rappeler l'objectif de diversité des typologies de logements et de densité minimale que la commune doit atteindre.

Le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon comporte trois OAP qui portent sur des zones à urbaniser « ouvertes » (1AU).



⇒ OAP « Les Cuminaux »



Le secteur « Les Cuminaux » est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en continuité du lotissement pavillonnaire de « Serpoulious ». Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc). Le site s'étend sur environ 1,1 ha et est desservi à l'Est par la rue des Cuminaux et au Sud par le chemin du Ruisseau.

L'OAP « Les Cuminaux » poursuit l'objectif de conforter la vocation résidentielle du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et de contribuer à une bonne insertion des projets au sein d'un secteur en « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine du bourg.
La vocation du site est d'accueillir de l'habitat type individuel dans un cadre paysager attractif, bénéficiant des équipements et des services du bourg.

– Justification des prescriptions de l'OAP :

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Valoriser le potentiel foncier en dent creuse du bourg
- Développer un programme d'aménagement privilégiant les formes d'habitat individuel pur et groupé en cohérence avec les typologies bâties existantes du bourg (maisons de type pavillon)
- Renforcer les liens entre le centre-ancien du bourg et les extensions résidentielles contemporaines en connectant le site à l'existant et en s'appuyant sur le réseau de voirie et sur les liaisons douces alentour
- Apporter une réponse aux besoins en stationnement induits par l'accueil de nouveaux habitants sur la zone
- Préserver les atouts paysagers du site, notamment les percées visuelles sur le noyau ancien du bourg et les abords du vallon du ruisseau de Freycenet
- Privilégier des typologies d'habitat qui s'inscrivent dans le tissu urbain existant, afin d'éviter les opérations en rupture d'échelle avec le bâti

– Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

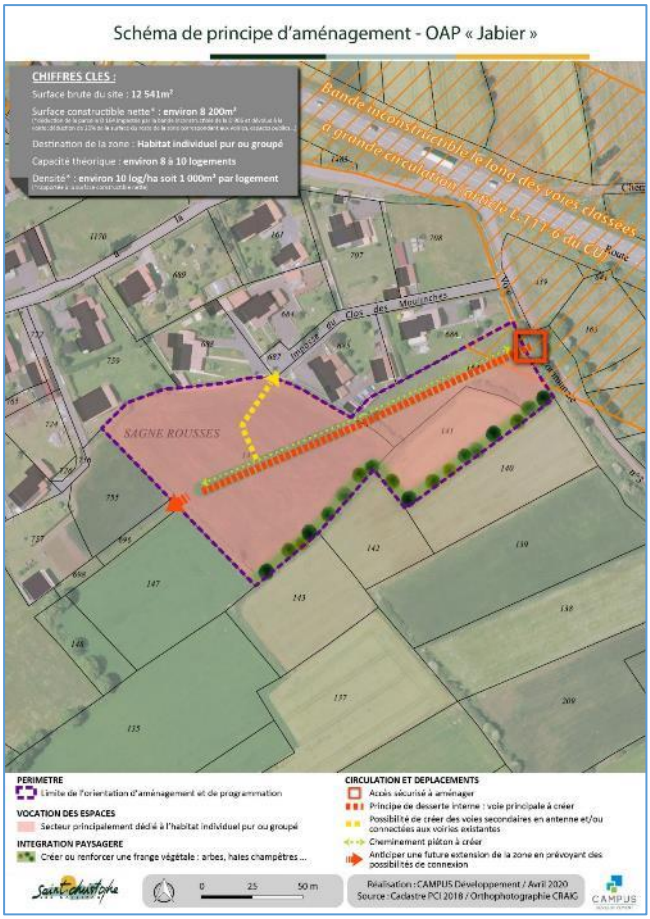
L'OAP « Les Cuminaux » est en adéquation à l'objectif du PADD *« Promouvoir un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace »* qui vise notamment à :

- *« Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des "dents creuses" »*
- *« Définir une stratégie d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat, en particulier dans le bourg et les villages à vocation résidentielle, tout en veillant à leur adéquation avec le réseau d'assainissement »*

En matière de mobilités, les dispositions de l'OAP « Les Cuminaux » répondent aux objectifs suivants du PADD : *« Développer le maillage de liaisons douces pour faciliter les déplacements de proximité des ménages »*, *« Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes »*, *« Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg afin de renforcer son attractivité »*.

⇒ OAP « Jabier »

Le secteur « Jabier » est situé en continuité de l'enveloppe urbaine du village éponyme. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc). Le site s'étend sur environ 1,2 ha et est desservi à l'Est par la voie communale n°3 dite « chemin de la Moutounade ».



L'OAP « Jabier » poursuit l'objectif de proposer une offre pour de l'habitat en greffe d'un tissu urbain villageois, dans une logique de diversification de l'offre du bourg, tenant compte des qualités résidentielles du site et de sa situation de frange urbaine.

– Justification des prescriptions de l'OAP :

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Optimiser le potentiel foncier par une densité mesurée prenant en compte la situation villageoise et la nature du contexte bâti ;
- Développer un programme d'aménagement privilégiant les formes d'habitat individuel pur et groupé en cohérence avec les typologies bâties existantes ;
- Assurer une bonne insertion des projets dans leur environnement avec une attention forte portée à la nouvelle frange urbaine Sud-Est du village, c'est-à-dire l'interface entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole
- Privilégier des typologies d'habitat qui s'inscrivent dans le tissu urbain existant, afin d'éviter les opérations en rupture d'échelle avec le bâti ;
- Assurer la desserte de la zone par une voie interne raccordée au « chemin de la Moutounade » et privilégiant une connexion à l'impasse du Clos des Moulinches
- Anticiper une future extension de la zone vers le Sud-Ouest, en prévoyant des possibilités de connexions
- Développer un cheminement doux interne à la zone qui préfigure les bases d'un réseau structurant

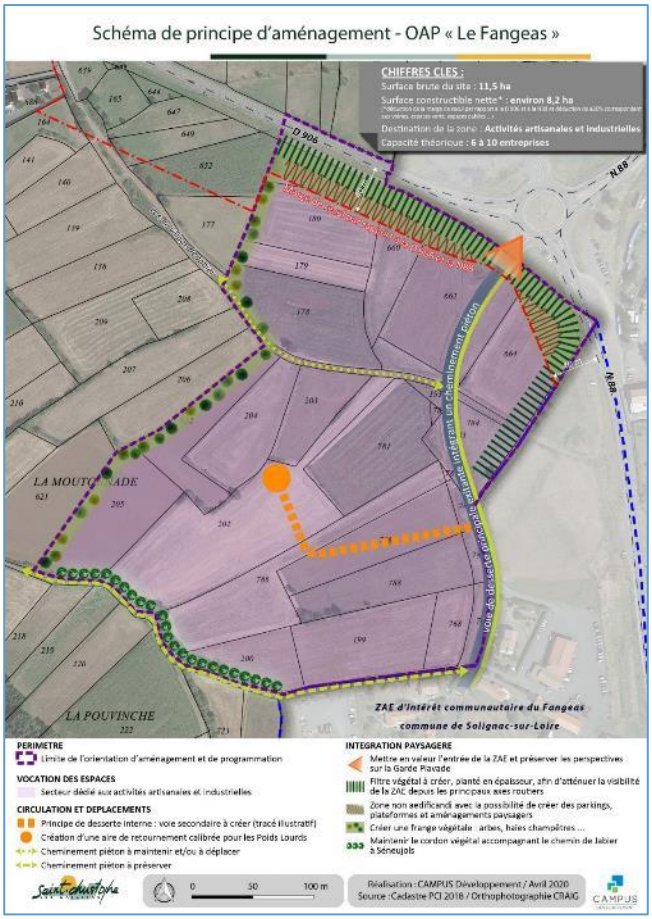
– Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « Les Cuminaux » répond à l'objectif du PADD *« Promouvoir un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace »* qui vise notamment à :

- « *Définir une stratégie d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat, en particulier dans le bourg et les villages à vocation résidentielle, tout en veillant à leur adéquation avec le réseau d'assainissement* »
- « *Prioriser l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser (AU) en distinguant les réserves foncières à court terme (zones 1AU) qui disposent de l'ensemble des équipements à proximité (réseaux, voirie…), et les réserves foncières long terme (2AU) dont les équipements restent insuffisants pour être ouverts à l'urbanisation* »

Les prescriptions de l'OAP en matière d'intégration paysagère visent à traiter la nouvelle frange urbaine de manière qualitative, et répondent à l'objectif du PADD *« Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines »*.

⇒ OAP « Le Fangeas »



Le secteur « Le Fangeas » est situé au carrefour de deux axes routiers structurants (N88 et D906), en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire du Fangeas localisée sur la commune de Solignac/Loire. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court/moyen terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles (1AUe).

Le site soumis à OAP s'étend sur environ 11,5 ha et constitue une extension de la zone artisanale et industrielle existante. 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 du Fangeas.

L'OAP « Le Fangeas » poursuit l'objectif de créer une extension de la ZAE du Fangeas, intégrée à l'existant sur un plan paysager et fonctionnel.

– Justification des prescriptions de l'OAP :

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Concevoir de projets architecturaux et paysagers de qualité tenant compte des sensibilités paysagères du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas
- Constituer un premier plan qualitatif depuis la N 88 et la D 906, tant sur le plan architectural que paysager
- Permettre la création d'une trame viaire fonctionnelle et hiérarchisée, intégrant des liaisons douces adaptées à une ZAE en milieu rural
- Assurer une bonne intégration tout en préservant l'aspect économique et fonctionnel du bâtiment : composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

Pour rappel, la bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D906 et de la N88 (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de l'OAP « Le Fangeas », via la réalisation d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte des enjeux paysagers, architecturaux, sécuritaires et en matière de nuisances. À cet effet, des mesures sont intégrées au règlement écrit et dans l'OAP « Le Fangeas ».

– Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « Le Fangeas » est en parfaite adéquation à l'objectif du PADD *« 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 »*.

L'OAP « Le Fangeas » intègre également plusieurs dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, répondant à l'objectif suivant issu du PADD *« Favoriser un traitement qualitatif renforcé de cette zone d'activités localisée à un carrefour d'axes routiers structurants (N88 et D906) »*.

3EME PARTIE- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. PREAMBULE

1.1. Saisine de l'Autorité Environnementale - Examen au cas par cas

NB : Décision MRAE jointe en annexe

L'évaluation environnementale n'étant pas systématique dans la mesure où la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ne comprend pas de site NATURA 2000 sur son territoire, **le projet de PLU a été soumis à un examen au « cas par cas »; la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE)** désignée par la réglementation **devant rendre une décision** soumettant ou non ce document d'urbanisme à évaluation environnementale.

Après examen (décision du 31 janvier 2020), **la MRAE a décidé de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale pour les principaux motifs suivants** :

- **«** *Considérant la forte sensibilité environnementale du territoire du fait :*
  - *Des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II recensées ;*
  - *De la présence de zones humides (dont l'inventaire datant de 2006 nécessite par ailleurs une mise à jour) ;*
  - *Du classement des terres agricoles en zone d'appellation d'origine protégée (AOP) « lentilles vertes du Puy » ;*
  - *Du patrimoine architectural et paysager, ce dernier constitué par le plateau ouvert du Devès et de ses gardes volcaniques.*
- *Considérant l'absence de justification, notamment au regard de la sensibilité environnementale du territoire :*
  - *De l'hypothèse démographique affichée dans le formulaire (accueil de 60 habitants à un horizon de 12 ans) au regard de la stabilité de la population communale observée sur la dernière décennie et des objectifs fixés par le SCoT, non évoqués dans la demande ;*
  - *Du nombre de logements à créer (estimés à 68 dans la demande, dont 6 en résorption de la vacance) au regard d'hypothèses à préciser, concernant notamment l'accueil de population nouvelle, le desserrement des ménages et le renouvellement urbain nécessaire ;*
  - *De la surface à urbaniser prévue pour le développement de l'habitat, prioritairement dans les « dents creuses » du tissu urbain (restant à identifier), au regard de l'objectif de densité fixé par le SCoT, non évoqué dans la demande ;*
  - *De l'enveloppe et de la localisation des zones à vocation d'habitat : urbaines (U) et à urbaniser à court terme (1AU) et à long terme (2AU), ces dernières apparaissant largement dimensionnées (4 ha de zones 2AUc et 2AUh), pour la plupart en extension du tissu urbain et réparties sur plusieurs hameaux, en contradiction avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui prévoit de « concentrer l'urbanisation sur le bourg […] ».*
  - *Des surfaces d'activités prévues : zone 1AUe de 11,5 ha en extension de la zone d'activités économiques (ZAE) des Fangeas et zone Ue de 10,5 ha dans le secteur de la ZAE de la Clé des Champs (dont à priori 2,4 ha en extension), en particulier au regard des disponibilités dans les zones d'activités existantes à l'échelle du SCoT ;*
- *Considérant en outre que l'articulation entre le projet de parc photovoltaïque situé au nord-est de la ZAE de la Clé des Champs et la zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiée sur le plan de zonage au droit des mêmes parcelles, n'est pas précisée ;*
- *Considérant que la compatibilité du développement envisagé avec les capacités des stations d'épuration communales identifiées dans la demande (le bourg, Tallobre et Eycenac) n'est pas démontrée ;*

- *Considérant ainsi que le dossier fourni ne permet pas d'être assuré de l'absence d'impacts potentiels notables du projet en termes de consommation d'espace et vis à vis des enjeux environnementaux et sur la santé humaine sus-mentionnés* ; »

1.2. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Au regard des éléments évoqués ci-dessus, **le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon doit faire l'objet d'une évaluation environnementale** (cf Article R122-17 du Code de l'environnement). Cette dernière est « *proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée* » (Article R122-20 du code de l'environnement).

L'objectif de cette démarche est de **permettre la prise en compte de l'ensemble des préoccupations environnementales** dans le processus d'élaboration du PLU et plus précisément :

- Prioriser les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être concernés par le projet ;
- Analyser les effets notables, tant positifs que négatifs, du projet sur l'environnement de manière à s'assurer de la pertinence et de la cohérence des choix opérés ;
- Proposer, en cas d'incidences négatives sur l'environnement, des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts repérés et participer ainsi à l'élaboration du projet ;
- Préparer le suivi environnemental du projet et s'assurer de la pertinence du dispositif prévu.

Les résultats de cette évaluation doivent faire l'objet d'un **rapport environnemental** comprenant plusieurs parties, énoncées dans l'Article R122-20 du code de l'environnement, et présentées dans le tableau ci-dessous. Dans le cas présent, l'essentiel de l'évaluation environnementale est présenté dans la présente partie du rapport de présentation. **Certains des points attendus, notamment la description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné sont développés plus en amont (cf 1ère partie - 2)**.

N°	Partie	Objectif / Contenu
1	**Préambule**	Rappel de l'avis de la MRAE suite à l'examen au cas par cas
2	**Présentation générale du PLU : objectifs, contenu et articulation avec les documents « cadre »**	Rappel du contexte spécifique du projet de PLU et vérification de son articulation avec les autres plans, schémas, programmes ou documents de planification en vigueur
3	**Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu**	Justification des motifs pour lesquels les grandes options ont été retenues
-	**Description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné**	Analyse du fonctionnement global du territoire et identification des pressions qui s'y exercent, des perspectives d'évolution et des grands enjeux ***N.B. : cf 1ère partie - 2***
4	**Analyse des effets notables probables du projet sur l'environnement**	Identification des effets positifs attendus et des éventuels impacts négatifs de la mise en œuvre du projet
5	**Mesures d'évitement, réduction, compensation**	Proposition de mesures visant à corriger les effets négatifs identifiés lors de l'analyse des effets notables probables sur l'environnement
6	**Dispositif de suivi et Méthodologie**	Présentation des indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du projet Présentation de la méthode de travail utilisée pour mener l'évaluation environnementale
7	**Résumé non technique**	Synthèse de l'évaluation environnementale visant à faciliter la consultation du dossier par les différents acteurs concernés

2. PRESENTATION DU PROJET DE PLU ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS « CADRE »

2.1. Rappel du projet du PLU révisé

NB : cette partie est présentée de manière détaillée dans la 2ème partie du rapport « justification du projet du PLU »

2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon a été co-construit, au regard du contexte réglementaire (Lois « Grenelle », ALUR, ELAN…), de la prise en compte des documents supra-communaux, en particulier le SCoT du Pays du Velay et le PLH de la CAPEV, et du PADD du PLU en vigueur.

- **Le scénario de développement retenu**

Saint-Christophe-sur-Dolaizon souhaite relancer sa croissance démographique qui s'est largement ralentie au cours des 5-6 dernières années en raison d'une pénurie de foncier. **Elle envisage ainsi d'avoir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre les 1012 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 60 habitants),** objectif basé sur un rythme de croissance de +0,55% par an conformément aux ambitions du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- **D'une part dans une volonté de relancer l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités**
- **D'autre part dans une logique de conforter la centralité du bourg : pérennisation des équipements existants, maintien du tissu commercial et de services…**

Les **besoins en matière de logement pour atteindre les objectifs de développement du PLU sont estimés à 62 logements pour environ 9 ha de foncier (dont environ 6,5 ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser)**, sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière						
	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat (en ha)		Objectifs de densité (logt/ha)
				Foncier à mobiliser	Foncier à mobiliser (+ rétention)	
St-Christophe /Dolaison	**60**	**62**	**6**	**6,5**	**9**	**10 logt/ha**

En résumé, si on effectue une comparaison avec le PLU précédent, **la commune consent donc un effort considérable puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU existant étant estimé en 2019 à 36 ha à vocation d'habitat.**

- **Les grandes orientations stratégiques**

Ce projet communal s'organise autour de **3 grandes orientations stratégiques** qui constituent un cadre de référence pour l'action.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	OBJECTIFS
Orientation n°1 : Saint-Christophe, une vocation résidentielle à renforcer	FAVORISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AFIN DE GARANTIR L'USAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, EN PARTICULIER L'ECOLE
	PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE
	DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES
	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE
Orientation n°2 : Saint-Christophe, une vocation économique à conforter	CONFORTER LA CENTRALITE DU BOURG AFIN DE GARANTIR LA VITALITE ET L'ANIMATION DU CENTRE-BOURG, ET DE MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES
	VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES D'INTERET COMMUNAUTAIRE EN LIEN AVEC LES AMBITIONS ECONOMIQUES DE LA CAPEV
Orientation n°3 : Saint-Christophe, un cadre de vie de qualité à préserver	PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI CONTRIBUE A LA FOIS A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET A LA VALORISATION DU CADRE DE VIE
	PRESERVER LES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE BATI, GARANT DE SON CADRE DE VIE
	ASSURER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

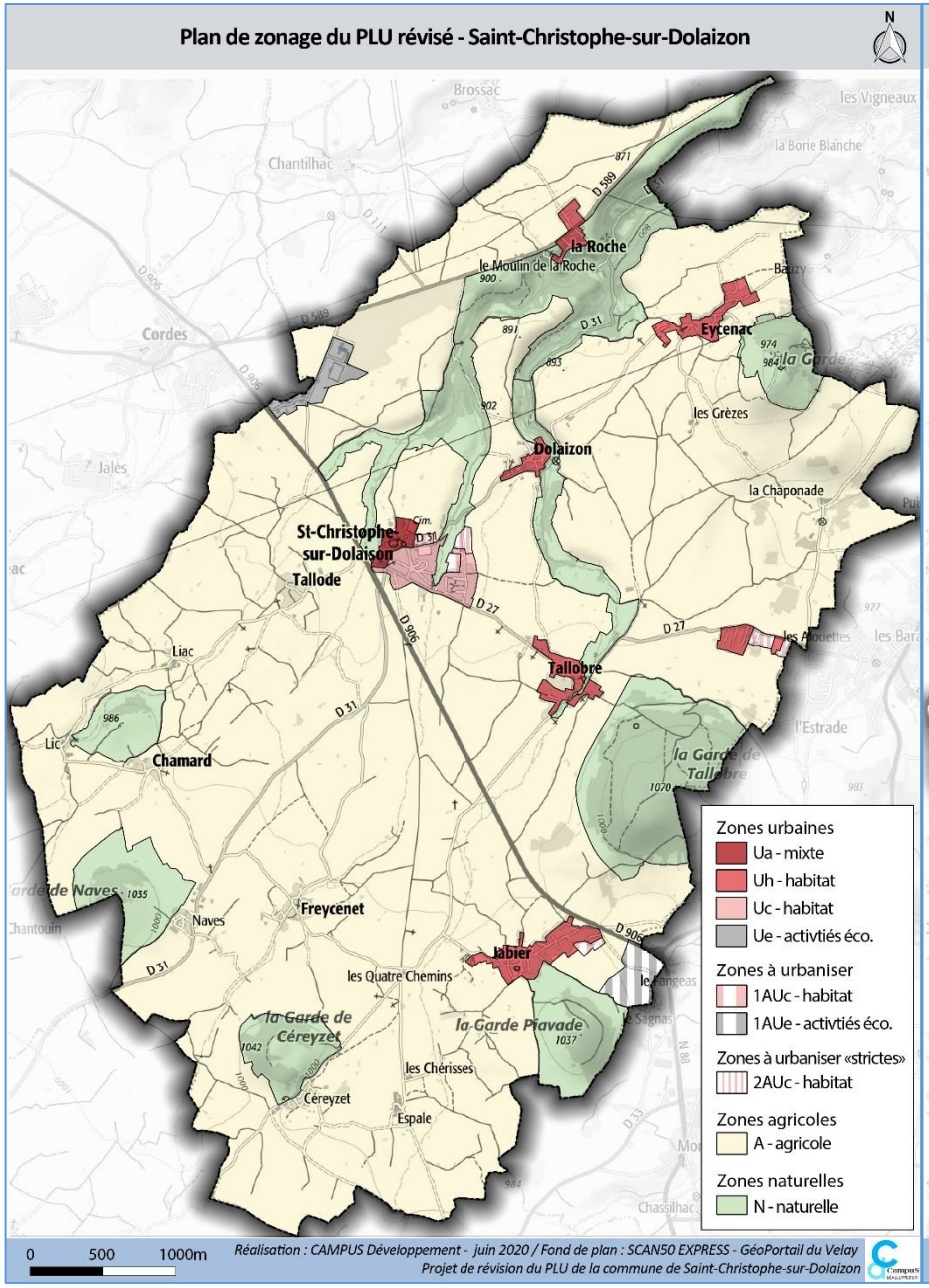
2.1.2. Le projet de zonage et les prescriptions particulières

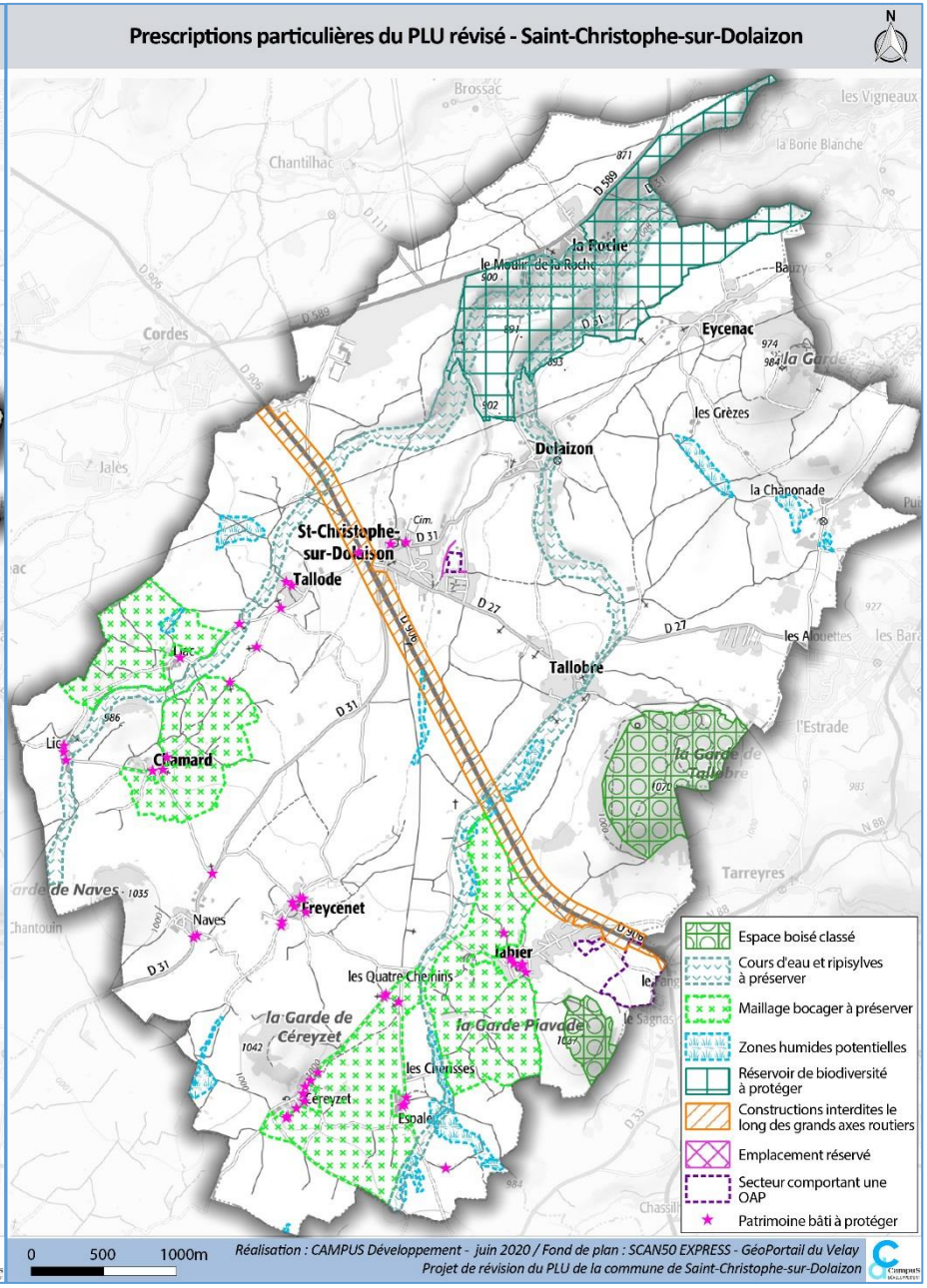
Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-25), **le plan de zonage distingue quatre types de zones**, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.
La répartition des zones du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon fait apparaitre que **96,4 % de la superficie de la commune est classée en zones agricole et/ou naturelle**. Quant aux zones urbaines et à urbaniser, elles ne représentent que respectivement 2,9% et 0,7% de la superficie communale.

Type de zone	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	Ua	Secteur urbain à vocation mixte correspondant au bourg historique	5,3	0,2 %
	Uh	Secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	46,1	1,7 %
	Uc	Secteur urbain résidentiel correspondant aux extensions en périphérie du bourg	16,5	0,6 %
	Ue	Secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	10,5	0,4 %
		Sous-total zones U	**78,4**	**2,9 %**

Type de zone	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	2,4	0,1 %
	1AUe	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	11,5	0,4 %
	2AUc	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat	5,1	0,2 %
		Sous-total zones AU	**19,0**	**0,7 %**
Zones Agricoles (A)	A	Secteur agricole à préserver	2°188,6	80,3 %
		Sous-total zones A	**2°188,6**	**80,3 %**
Zones Naturelles (N)	N	Secteur naturel et forestier à préserver	438,9	16,1 %
		Sous-total zones N	**438,9**	**16,1 %**
		TOTAL	**2°724,9**	**100%**

Sections	Prescriptions particulières		Surface (ha)
I – Protection du patrimoine architectural et urbain	DG 8	Patrimoine bâti à protéger	-
II – Protection du cadre naturel et paysager	DG 9	Espace boisé classé	74,6
	DG 10	Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers	67,8
	DG 11	Secteur bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques	260,5
	DG 12	Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager	159,2
	DG 13	Zones humides potentielles	34,5
	DG 14	Réservoir de biodiversité à protéger	164,2
III – Mise en œuvre des projets urbains et maitrise de l'urbanisation	DG 15	Emplacements réservés	0,1
	DG 16	Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation	15,4
IV – Maitrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle	DG 17	Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles	-


Plan de zonage du PLU révisé - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Eycenac
la Garde
les Grèzes
Cordes
Dolaizon
la Chaponade
Jalès
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
les Alouettes
l'Estrade
Liac
Chamard
la Garde de Tallobre
Naves
Freycenet
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
Zones urbaines
Ua - mixte
Uh - habitat
Uc - habitat
Ue - activtiés éco.
Zones à urbaniser
1AUc - habitat
1AUe - activtiés éco.
Zones à urbaniser «strictes»
2AUc - habitat
Zones agricoles
A - agricole
Zones naturelles
N - naturelle
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : SCAN50 EXPRESS - GéoPortail du Velay
Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

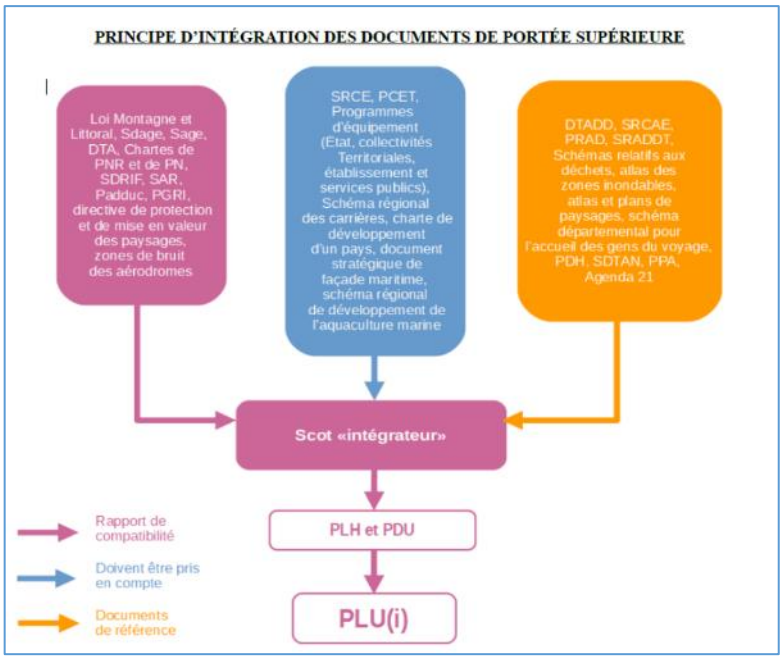

Prescriptions particulières du PLU révisé - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Brossac
les Vigneaux
la Borie Blanche
Chantilhac
la Roche
le Moulin de la Roche
Bauzy
Eycenac
la Garde
les Grèzes
Cordes
Dolaizon
la Chaponade
Jalès
St-Christophe-sur-Dolaison
Tallode
Tallobre
les Alouettes
l'Estrade
Liac
Chamard
la Garde de Tallobre
Tarreyres
Naves
Freycenet
Jabier
les Quatre Chemins
la Garde de Céreyzet
la Garde Piavade
les Chérisses
Céreyzet
Espale
Espace boisé classé
Cours d'eau et ripisylves à préserver
Maillage bocager à préserver
Zones humides potentielles
Réservoir de biodiversité à protéger
Constructions interdites le long des grands axes routiers
Emplacement réservé
Secteur comportant une OAP
Patrimoine bâti à protéger
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : SCAN50 EXPRESS - GéoPortail du Velay
Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

2.2. Articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification

Il existe trois niveaux d'opposabilité qui régissent les relations entre les différents plans, schémas, programmes et documents de planification :

- La **conformité** représente le rapport normatif le plus exigeant. Un document devant être conforme à une norme supérieure, doit retranscrire cette norme à l'identique, sans possibilité d'adaptation.
- La **compatibilité** implique une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, sans exigence de retranscription à l'identique.
- La **prise en compte** correspond à une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.

Depuis la loi ENE de 2010, **lorsqu'il existe un SCoT approuvé comme cela est le cas avec le SCoT du Pays du Velay**, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH). **Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE, charte PNR, SRADDET et PGRI** ; il est donc directement compatible avec ces documents de portée supérieure.



Source : Porter A Connaissance des services de l'Etat

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon doit donc être compatible avec les trois schémas/plans suivants portés par la CAPEV** :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay**, approuvé le 3 septembre 2018 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat**, approuvé le 27 juin 2019.
- **Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU)**, approuvé le 15 juin 2006 ;

2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est couverte par le SCoT du Pays du Velay qui a été approuvé le 3 septembre 2018. Le Pays du Velay comprend, outre la CAPEV, 2 autres EPCI qui sont :

- La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles,
- La Communauté de Communes Mezenc-Loire-Meygal.

Cet ensemble représente au total 112 communes, pour 98 000 habitants, avec la CAPEV qui pèse pour 83% de la population totale.

Pour rappel, afin de favoriser un développement équilibré sur le Pays du Velay, la stratégie du SCoT est basée sur l'armature territoriale suivante, :

- Le cœur urbain du Puy-en-Velay, qui comprend 8 communes y compris la ville centre,
- Le pôle secondaire de Craponne-sur-Arzon,
- Les communes structurantes, dont 12 sont situées dans la CA du Puy en Velay.
- **Les autres communes dans lesquelles figure Saint-Christophe-Sur-Dolaizon.**

Sur un plan stratégique, le SCoT repose sur 4 ambitions pour le développement du territoire à l'horizon 2035. Le tableau ci-dessous synthétise les liens de compatibilités entre le PLU et les ambitions du SCoT.

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE PLU	
AMBITION 1 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI VALORISE LES RICHESSES LOCALES, OUVERT SUR L'EXTERIEUR ET LES FILIERES D'AVENIR	OBJECTIF 1.1 MAINTENIR ET DEVELOPPER UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE, EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES NON DELOCALISABLES	À travers l'objectif 3.1 du PADD, la commune souhaite **préserver l'activité agricole qui contribue notamment à la dynamique économique du territoire** (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités). Cet objectif transparaît dans le règlement graphique : ▪ **Déclassement de parcelles localisées initialement en zone U/AU vers des zones A ou N** : on note une forte réduction du potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat (27 ha) au profit des espaces agricoles et/ou naturels. ▪ **Prise en compte des périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles** À travers l'objectif 2.1 du PADD, la municipalité affirme la volonté de **maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements**. Elle souhaite veiller au maintien des équipements et services de proximité qui contribuent à l'attractivité résidentielle de la commune : école, agence postale, restaurant/multi-services, services de santé… Pour ce faire, **le règlement écrit de la zone Ua autorise le développement des commerces/services de proximité**.
	OBJECTIF 1.2 DEVELOPPER L'ECONOMIE DE PROXIMITE	

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	**OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE PLU**	
AMBITION 1 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI VALORISE LES RICHESSES LOCALES, OUVERT SUR L'EXTERIEUR ET LES FILIERES D'AVENIR	OBJECTIF 1.4 STRUCTURER L'OFFRE FONCIERE ECONOMIQUE	À travers l'objectif 2.2 du PADD, la commune souhaite **valoriser les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire, en lien avec les ambitions économiques de la CAPEV.** A ce titre, **une réserve foncière d'environ 10 ha (classée en 1AUe) est prévue sur la ZAE structurante du Fangeas, site qui est soumis à une OAP.** L'OAP « Le Fangeas » intègre plusieurs dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, répondant à l'objectif suivant issu du PADD *« Favoriser un traitement qualitatif renforcé de cette zone d'activités localisée à un carrefour d'axes routiers structurants (N88 et D906) »*. **Pour les deux autres ZAE, il s'agit avant tout de :** ▪ Renforcer l'attractivité de la zone d'activités « *la Clé des Champs* » en favorisant son intégration urbaine et paysagère en lien avec le tissu existant ▪ Limiter le développement de la zone artisanale des Prades à son enveloppe urbaine existante afin de ne pas altérer les espaces agricoles situés à proximité.

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	**OBJECTIFS du PADD EN LIEN AVEC LE PLU**	
AMBITION 2 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF DE LA REGION AUVERGNE RHONE-ALPES, ACCESSIBLE ET MODERNE, ENTRE LYON ET CLERMONT-FD	OBJECTIF 2.1 : UNE ACCESSIBILITE RENFORCEE ET DIVERSIFIEE : POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE DESENCLAVEMENT ROUTIER ACCOMPAGNEE D'UN DEVELOPPEMENT DE SOLUTIONS INNOVANTES ET ALTERNATIVES	À travers l'objectif 1.4 du PADD, la commune souhaite **accompagner le développement de nouvelles formes de mobilités :** ➢ Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité : le TàD « Taxi-TUDIP », le covoiturage… ➢ Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité : liaisons douces, accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes, qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg… **Les différentes OAP tiennent de cet objectif de renforcement des liens entre développement urbain et mobilité** (principes de desserte, stationnement…)
	OBJECTIF 2.2 : DEVELOPPER LE NUMERIQUE	À travers l'objectif 1.4 du PADD, la commune a mis l'accent sur **une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire** afin de renforcer son attractivité économique et résidentielle
	OBJECTIF 2.3 DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES	À travers l'objectif 3.3 du PADD, la commune souhaite accompagner la mise en œuvre de projets visant la production des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse… **Un projet de parc photovoltaïque au sol sur 19 ha est notamment envisagé à proximité de la zone de la « *la Clé des Champs* ».**

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	**OBJECTIFS du PADD EN LIEN AVEC LE PLU**	
AMBITION 3 : VALORISER L'(ES) IDENTITE(S) DU PAYS DU VELAY : RURALITE, AUTHENTICITE, SAVOIR-FAIRE, QUALITE DE VIE ET PAYSAGES	OBJECTIF 3.3 : VALORISER L'HERITAGE PAYSAGER ET NATUREL	À travers l'objectif 3.2 du PADD, la commune souhaite notamment : ➢ **Préserver les éléments de biodiversité** (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les Gardes) ; en cohérence avec objectif, **la commune a mis en place des outils réglementaires : secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC**. ➢ **Maintenir les continuités écologiques transversales, préserver la qualité et la diversité des paysages**, vecteurs d'attractivité : - Eviter l'urbanisation linéaire, le mitage urbain et l'étalement entre les villages. - Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines. - Maintenir les points de vue remarquables sur des paysages bâtis ou naturels. - Mettre en valeur les cheminements et notamment le chemin de St-Jacques (GR 65), veiller à l'intégration paysagère des constructions existantes visibles depuis le Chemin de St-Jacques ➢ **Préserver les atouts patrimoniaux ou architecturaux identifiés comme éléments remarquables du paysage** (bâtiments remarquables, fours, ponts croix, lavoirs…) ; **ces éléments patrimoniaux sont protégés, dans le règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.**

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	**OBJECTIFS du PADD EN LIEN AVEC LE PLU**	
AMBITION 3 : VALORISER L'(ES) IDENTITE(S) DU PAYS DU VELAY : RURALITE, AUTHENTICITE, SAVOIR-FAIRE, QUALITE DE VIE ET PAYSAGES	OBJECTIF 3.4 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT VALORISANT ET PRESERVANT LES RESSOURCES PROPRES DU TERRITOIRE	À travers l'objectif 1.2 du PADD, la commune souhaite **promouvoir un développement harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace, et notamment :** ➢ Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « *dents creuses* » ➢ Préserver les limites urbaines actuelles des villages afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles A ce titre, si on effectue une comparaison avec le PLU précédent, **la commune consent un effort considérable puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction).** A travers l'objectif 2.2 du PADD, la commune souhaite également **valoriser les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire,** en particulier renforcer l'attractivité de la zone d'activités « *la Clé des Champs* » **en favorisant son intégration urbaine et paysagère en lien avec le tissu existant.** A travers l'objectif 3.3 du PADD « *assurer la gestion des ressources naturelles* **», la commune souhaite préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau** en veillant à protéger les captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) présents sur la commune : « *Sources du Roumey et de la Gazelle* » et « *Sources de Dolaizon* ». Pour ce faire, **aucune zone constructible ne figure dans les périmètres de protection des captages**.

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DU VELAY		COMPATIBILITE DU PLU
AMBITIONS	**OBJECTIFS du PADD EN LIEN AVEC LE PLU**	
AMBITION 4 : UN CADRE DE VIE PRESERVE, EXPRIME A TRAVERS LA VITALITE DES BOURGS ET UN CŒUR URBAIN PUISSANT	OBJECTIF 4.4 : PERMETTRE UN ACCES AU LOGEMENT A TOUTES LES POPULATIONS	À travers l'objectif 1.3 du PADD « *diversifier l'offre de logements…* », la commune souhaite **notamment** ➢ **Proposer une offre foncière facilement mobilisable pour de l'habitat individuel** (lots à bâtir) afin de « *capter* » les jeunes couples. A ce titre, la commune estime son besoin foncier en matière d'habitat à environ 9 ha, sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%, pour produire 62 logements à un horizon de 12 ans. ➢ **Encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant que ce soit dans le bourg ou dans les villages**. En lien avec le SCoT, la commune se fixe **un objectif de 10 % de sortie de vacance** (soit 6 logements vacants remis sur le marché en 12 ans), perspective raisonnable au regard du potentiel de logements vacants actuel. ➢ **Privilégier une offre d'habitat mixte** (accession à la propriété, logements locatifs) afin d'assurer une diversité de réponses adaptées à l'évolution des besoins de la population.

Ainsi, le PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est compatible avec les ambitions stratégiques du SCoT du Pays du Velay. Il constitue un outil réglementaire qui participe à la protection et à la mise en valeur des paysages, des milieux naturels et du patrimoine du territoire.

2.2.2. Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV (PLH)

Aujourd'hui, la CAPEV dispose d'un nouveau PLH approuvé le 27 juin 2019. Sur un plan territorial, **la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est classée comme une commune résidentielle** dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.

Le nouveau projet stratégique du PLH se structure autour de **deux orientations stratégiques transversales** qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et **trois orientations à portée opérationnelle**.

<table>
<tr><th colspan="2">ORIENTATIONS DU PLH DE LA CAPEV</th><th rowspan="2">COMPATIBILITE DU PLU</th></tr>
<tr><th>ORIENTATIONS STRATEGIQUES TRANSVERSALES</th><th>ORIENTATIONS A PORTEE OPERATIONNELLE</th></tr>
<tr><td rowspan="3">AFFIRMER LA NECESSITE D'UNE STRATEGIE GLOBALE EN MATIERE D'HABITAT

S'APPUYER SUR LA STRUCTURATION DU SCoT</td><td>ORIENTATION 1 : VALORISER LE PARC EXISTANT, SUPPORT DE L'IDENTITE DES COMMUNES ET DU CADRE DE VIE</td><td rowspan="3">À travers l'objectif 1.3 du PADD « diversifier l'offre de logements… », la commune souhaite notamment :
➢ Proposer une offre foncière facilement mobilisable pour de l'habitat individuel afin de « capter » les jeunes couples.
➢ Encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant que ce soit dans le bourg ou dans les villages.
➢ Privilégier une offre d'habitat mixte afin d'assurer une diversité de réponses adaptées à l'évolution des besoins de la population.
L'objectif 1.2 du PADD traduit également la volonté de la commune de promouvoir un développement harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace, et notamment de concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses ».
In fine, Saint-Christophe-sur-Dolaizon a décidé de calquer son scénario de développement sur les bases des scénarii de développement du SCoT et du PLH, qui ont été eux-mêmes élaborés en cohérence.</td></tr>
<tr><td>ORIENTATION 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE MANIERE PLUS QUALITATIVE</td></tr>
<tr><td>ORIENTATION 3 : COMPLETER l'OFFRE DE LOGEMENTS</td></tr>
</table>

Le PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est compatible avec les orientations stratégiques (dont le scénario de développement) du PLH de la CAPEV. Cette compatibilité est également démontrée dans la partie « *1 - Justification du PADD (1.1 et 1.2)* ».
Il constitue un outil réglementaire qui participe au maintien de la vitalité des bourgs, à la valorisation du parc existant et à la diversification de l'offre.

2.2.3. Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDU)

La CAPEV dispose **d'un Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC), approuvé le 15 juin 2006, qui porte sur l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération**. Ce PDUC se structure autour de trois axes stratégiques (cf ci-contre) qui visent à réduire les déplacements motorisés et développer les modes alternatifs à l'automobile sans restreindre l'activité économique et sociale.

<table>
<tr><th>ORIENTATIONS DU PDUC DE LA CAPEV</th><th>COMPATIBILITE DU PLU</th></tr>
<tr><td>MODIFIER LA STRUCTURE DES DEPLACEMENTS</td><td rowspan="3">À travers l'objectif 1.4 du PADD, la commune souhaite accompagner le développement de nouvelles formes de mobilités :
➢ Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité : le TàD « Taxi-TUDIP », le covoiturage…
➢ Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité : liaisons douces, accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes, qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg…
Les différentes OAP tiennent de cet objectif de renforcement des liens entre développement urbain et mobilité (principes de desserte, stationnement…)</td></tr>
<tr><td>DEVELOPPER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE</td></tr>
<tr><td>« DEFACILITER » L'USAGE DE L'AUTOMOBILE</td></tr>
</table>

Le PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est compatible avec les orientations stratégiques du PDUC, qui reste un document très ancien qui mériterait d'être réactualisé.

Il constitue un outil réglementaire qui participe au développement de nouvelles formes de mobilités en renforçant les liens avec le développement urbain.

2.3. Conformité du projet aux dispositions de la « Loi Montagne »

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est située en zone de montagne (Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et de la Loi n° 2016-1888 portant modernisation, développement et protection des territoires de montagne).

Une attention particulière a donc été portée à établir un document d'urbanisme qui soit conforme aux dispositions réglementaires qui en découlent :

Disposition réglementaire	Justification de la conformité du PLU
Règles relatives à la protection de l'agriculture : Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi qu'aux équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée sont autorisées sur ces terrains.	Il convient de préciser que globalement **l'ensemble des secteurs U/AU définies dans le projet du PLU étaient déjà classés en zones U/AU au PLU en vigueur.** Les grands ensembles agricoles extensifs du territoire communal ont été préservés, en considérant qu'ils participent à l'entretien du paysage et à la conservation des éléments de biodiversité. Les secteurs Nh (STECAL) figurant dans le PLU en vigueur ont été supprimés et classés en A. **La répartition des zones du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon fait apparaitre que 96,4 % de la superficie de la commune est classée en zones agricole et/ou naturelle**. Quant aux zones urbaines et à urbaniser, elles ne représentent que respectivement 2,9% et 0,7% de la superficie communale. Pour rappel, **le règlement de la zone A permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières** ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.
Règles de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne : les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.	**En concourant à l'ouverture à l'urbanisation de seulement 13,2 ha à vocation d'habitat, dont 8,3 ha à urbaniser à court terme**, le projet de PLU s'avère économe en termes d'emprise foncière. En comparaison avec le PLU précédent, **la commune réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction).** **Les zonages A (80,3% du territoire), N (16,1% du territoire)**, ainsi que les prescriptions particulières établis sur la base des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme **contribuent à la préservation des milieux et des paysages caractéristiques du patrimoine naturel montagnard.**
Principe d'urbanisation en continuité (article L.122-5 du code de l'urbanisme) : L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.	**La totalité des zones urbanisables à court ou moyen termes (zones U et AU) a été définie dans le prolongement du bâti existant ou en comblement des dents creuses et des espaces interstitiels, en tenant compte de la capacité résiduelle des réseaux.** Il n'est pas apparu nécessaire de déroger à ces principes (dossier loi Montagne).

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Le processus ayant conduit à retenir le scénario final du PLU, décrit dans le présent rapport, consiste en une démarche itérative prenant en compte les impératifs environnementaux et de développement urbain.

Pour le PLU de Saint-Christophe, **exceptionnellement un seul scénario a été élaboré dans la mesure où le parti-pris de la commune a été de calquer son scénario de développement sur les scénarii du SCoT et du PLH**, documents de planification très récents, **tout en prenant en compte le PLU en vigueur**.

Ce scénario a toutefois évolué au fil de la démarche, d'une part en fonction des choix retenus pour le règlement graphique et les OAP, et d'autre part **pour l'adapter aux contraintes et potentialités du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Les critères qui ont prévalu dans les choix retenus sont les suivants :

- **L'organisation urbaine du territoire communal** : le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et les villages résidentiels de La Roche, Eycenac, Dolaizon, Tallobre, Bellegarde et Jabier forment les principales entités bâties structurantes de la commune. Leurs enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre.
- **La vocation agricole des villages** : les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La valorisation des secteurs d'activités existants** : Il s'agit notamment du centre-bourg pour les commerces et les services, de la Z.A. « Les Prades » à dominante artisanale et Z.A. « La Clé des Champs » à dominante loisirs.
- **L'extension de la zone d'activités du « Fangeas »** en phase avec les ambitions économiques de la CAPEV : Cette ZAE, structurante au titre du SCoT, bénéficie d'une réserve foncière au sein de l'ancien PLU (zone 2AUe) localisée aux abords du projet de contournement du Puy-en-Velay.
- **L'intégration du projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay** : ce projet de déviation de la N 88 traverse le territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en passant à proximité de Tallobre jusqu'au carrefour giratoire du Fangeas.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques…
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides…** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages d'Eycenac, de Dolaizon, de Tallobre et de Jabier).
- **L'existence d'opportunités foncières** à vocation d'habitat et/ou économique facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

Sur la base de ces critères, la définition des zones ouvertes à l'urbanisation s'est faite en considérant prioritairement les potentiels fonciers mobilisables (opportunités foncières à vocation d'habitat et/ou économique).

Dans la logique d'une démarche itérative, le scénario de développement a été adapté aux différentes étapes :

Étape / scénario	Raisons ayant conduit à adapter le scénario
PADD	Reformulation d'une première version du PADD afin de revoir à la baisse les ambitions démographiques, les objectifs de production de logements et les besoins fonciers.
	Prise en compte et adaptation des orientations stratégiques figurant dans le PLU en vigueur
	Prise en compte de façon itérative des dispositions du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV.
	Prise en compte des échanges avec les Personnes Publiques Associées, en particulier la CAPEV compétente en matière d'aménagement de zones d'activités
Règlement graphique	Diminution de l'enveloppe foncière destinée à l'urbanisation pour tenir compte de la reformulation du PADD. Suppression des zones Nh (STECAL) et déclassement de ces secteurs en zone A Ajustement des prescriptions particulières
Règlement écrit	Adaptation du règlement aux nouvelles mesures législatives Prise en compte des évolutions en termes de formes urbaines et architecturales
OAP	Élaboration des OAP en fonction des sensibilités observées lors de l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable.

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

En complément de l'analyse de l'état initial de l'environnement établie à l'échelle communale et présentée dans le rapport de présentation, une analyse affinée des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU est présentée ici.

Ainsi, sont considérées comme **zones susceptibles d'être touchées de manière notable** par le projet du territoire :

- Les zones qui ne sont pas urbanisées mais qui ont vocation à l'être (zones 1AU et 2AU),
- Les zones urbanisées présentant des dents creuses ou possibilités d'extension (zones U).

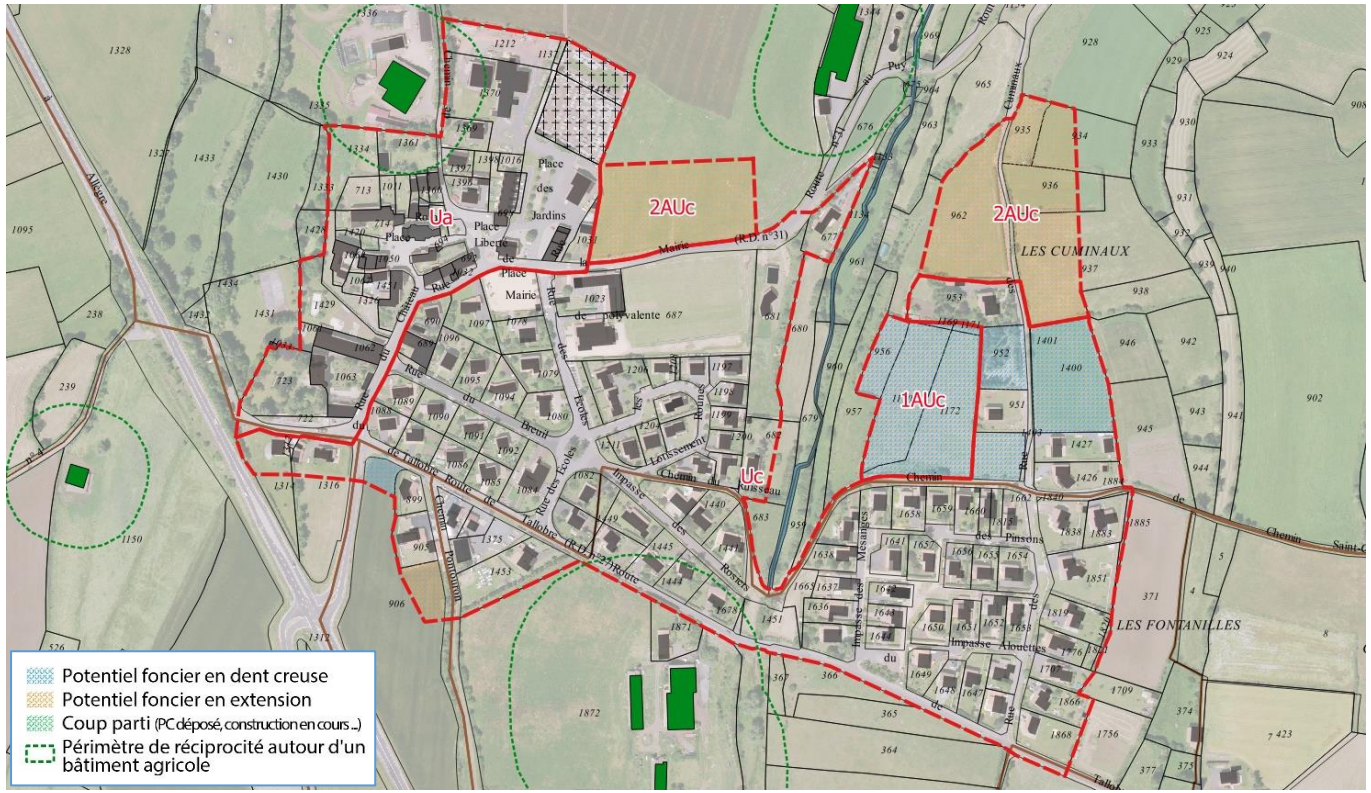
4.1.1. Le bourg et les villages

BOURG DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON

Descriptif

Les **zones Ua et Uc du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon** couvrent respectivement une surface de 5,3 ha et 16,5 ha, au sein desquelles 5 parcelles (ou portions de parcelles) constituant le potentiel foncier urbanisable (1,1 ha dont 1,0 ha en dent creuse) :

- La quasi-totalité du potentiel foncier des zones urbaines du bourg est localisé en secteur Uc en position de dents creuses disséminées dans le tissu urbain des extensions pavillonnaires du bourg. Dans la majorité des cas, il s'agit de parcelles en prairie (renseignées au RPG 2017), entourées par des maisons individuelles récentes.
- Un seul terrain constitue une extension de la zone urbaine du bourg. Il s'agit d'une portion de parcelle en culture (renseignée au RPG 2017) située en entrée de bourg Sud, le long de la voie communale.



Sensibilités

La principale sensibilité de ce secteur est d'ordre patrimonial et paysager.

Le potentiel foncier urbanisable défini sur ce secteur s'inscrit en effet dans l'unité urbaine du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, qui représente un élément structurant fort à l'échelle communale et donc un enjeu de préservation important**.** Cet enjeu est renforcé par la présence de l'église de Saint-Christophe, classée Monuments Historiques. Son périmètre de protection (500 m) englobe en effet la quasi-totalité du secteur et implique une obligation d'autorisation de l'architecte des bâtiments de France pour tout projet de construction.

Toutefois aucune parcelle du potentiel foncier urbanisable ne présente une sensibilité particulière à ce titre, en raison d'une inter visibilité avec le monument depuis l'espace public.

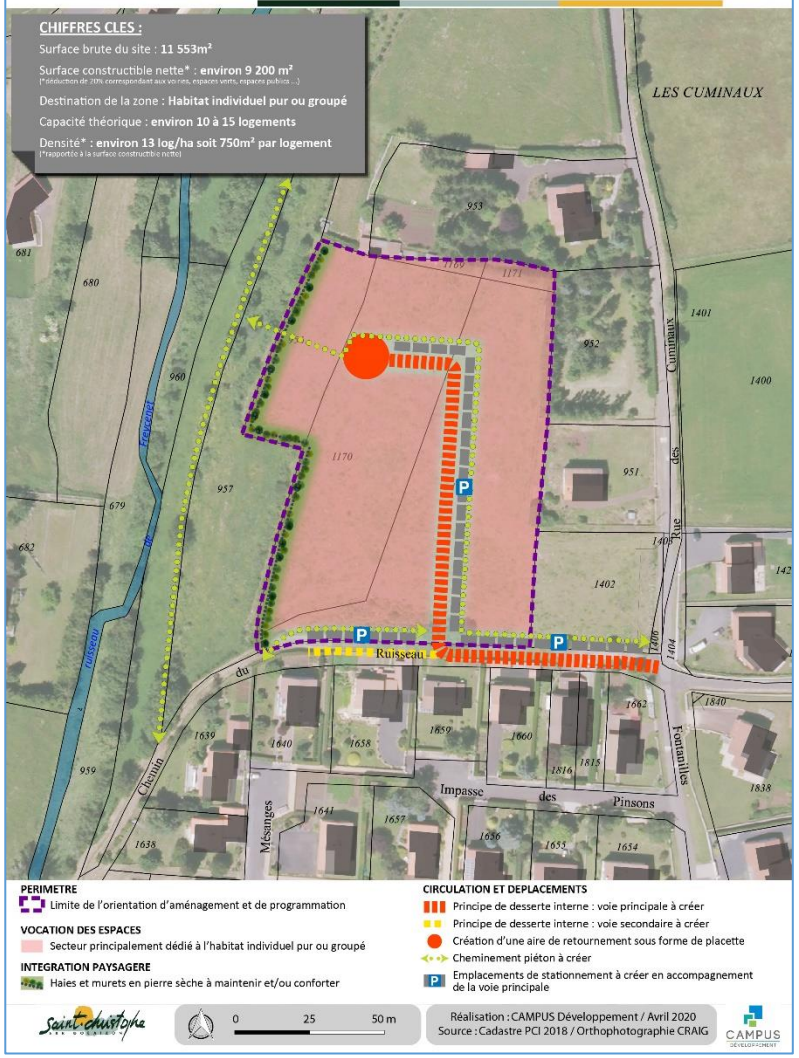
BOURG DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON

Descriptif

La **zone à urbaniser à court terme « Les Cuminaux » (1AUc)**, à vocation principale résidentielle, s'étend sur environ 1,1 ha au sein d'un secteur en « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine du bourg.
Encadré par une OAP, l'aménagement du site permettra d'accueillir **10 à 15 logements individuels purs** ou groupés, avec une densité moyenne d'environ **13 logements par hectare** dans un cadre paysager attractif, bénéficiant des équipements et des services du bourg.
Le site correspond à une vaste dent creuse actuellement occupée par une prairie permanente, entourée de pavillons et bordée à l'Ouest par le ruisseau de Freycenet et son vallon. Il est desservi à l'Est par la rue des Cuminaux et au Sud par le chemin du Ruisseau.

Dans le prolongement de la zone 1AUc vue ci-avant, est inscrit une **zone à urbaniser à long terme « Les Cuminaux » (2AUc)**, à vocation principale résidentielle, qui s'étend sur 1,7 ha.
Cette réserve foncière est destinée à être urbanisée à long terme (après modification ou révision du PLU) pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
Ce second site est lui aussi bordé par le vallon du ruisseau de Freycenet à l'Ouest. Il correspond à un ensemble de parcelles agricoles partiellement classées en prairies, en culture de maïs et en prairies en rotation longues (RPG 2017). La zone est desservie par la rue des Cuminaux qui la traverse du Nord au Sud.

Schéma de principe d'aménagement - OAP « Les Cuminaux »



Sensibilités

Située aux abords du ruisseau de Freycenet et visible depuis le noyau ancien du bourg, la zone 1AUc nécessite une attention particulière quant à **l'intégration paysagère** des futures constructions. Il sera notamment important d'assurer une cohérence architecturale avec le tissu urbain contigu.

La zone 2AUc quant à elle présente une **sensibilité paysagère modérée** en raison de son éloignement du bourg ancien.

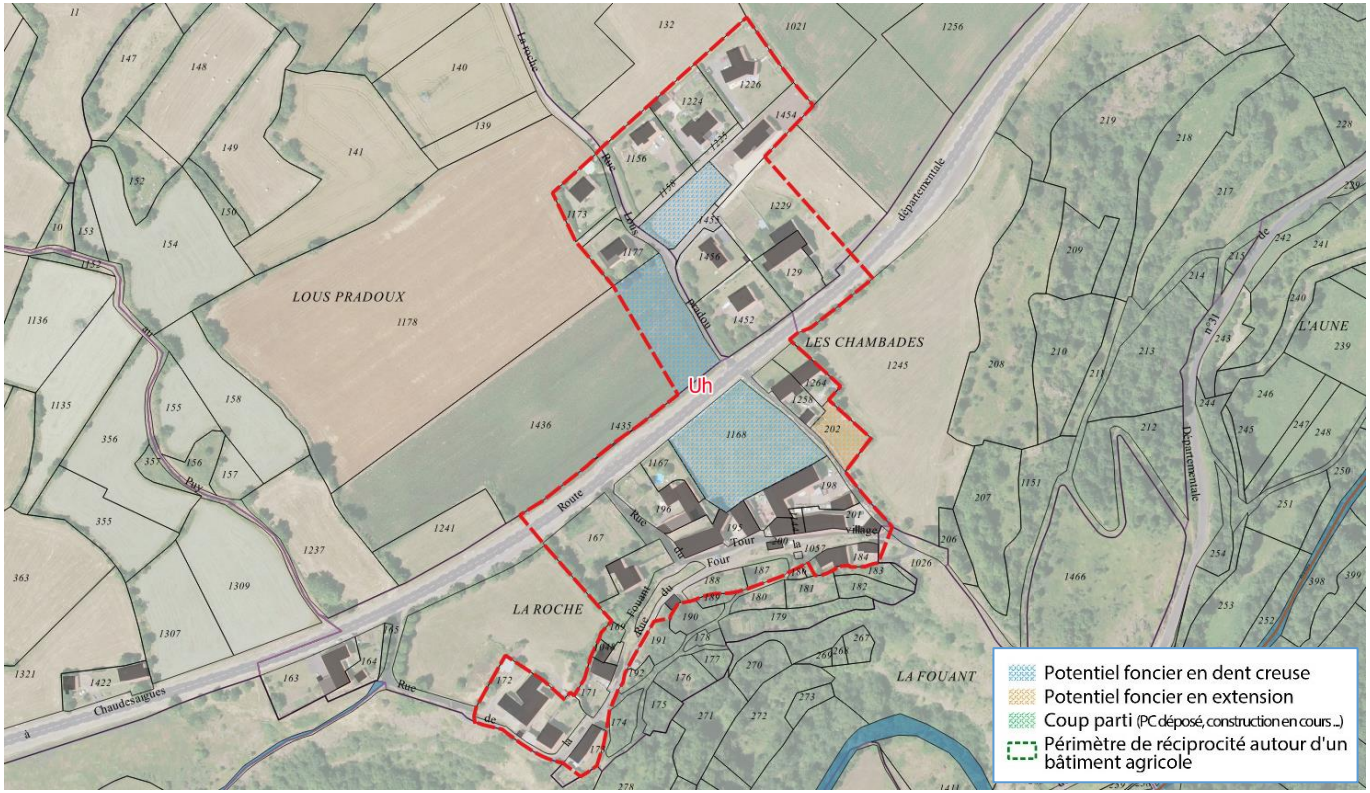
Par ailleurs, les deux secteurs sont concernés par un **risque moyen de retrait-gonflement des argiles**, en lien avec le ruisseau du Freycenet.

À noter que le ruisseau du Freycenet est situé en contrebas du secteur. Les zones étant raccordables à l'assainissement collectif, une attention particulière devra être portée à la **gestion des eaux de ruissellement des voiries**.

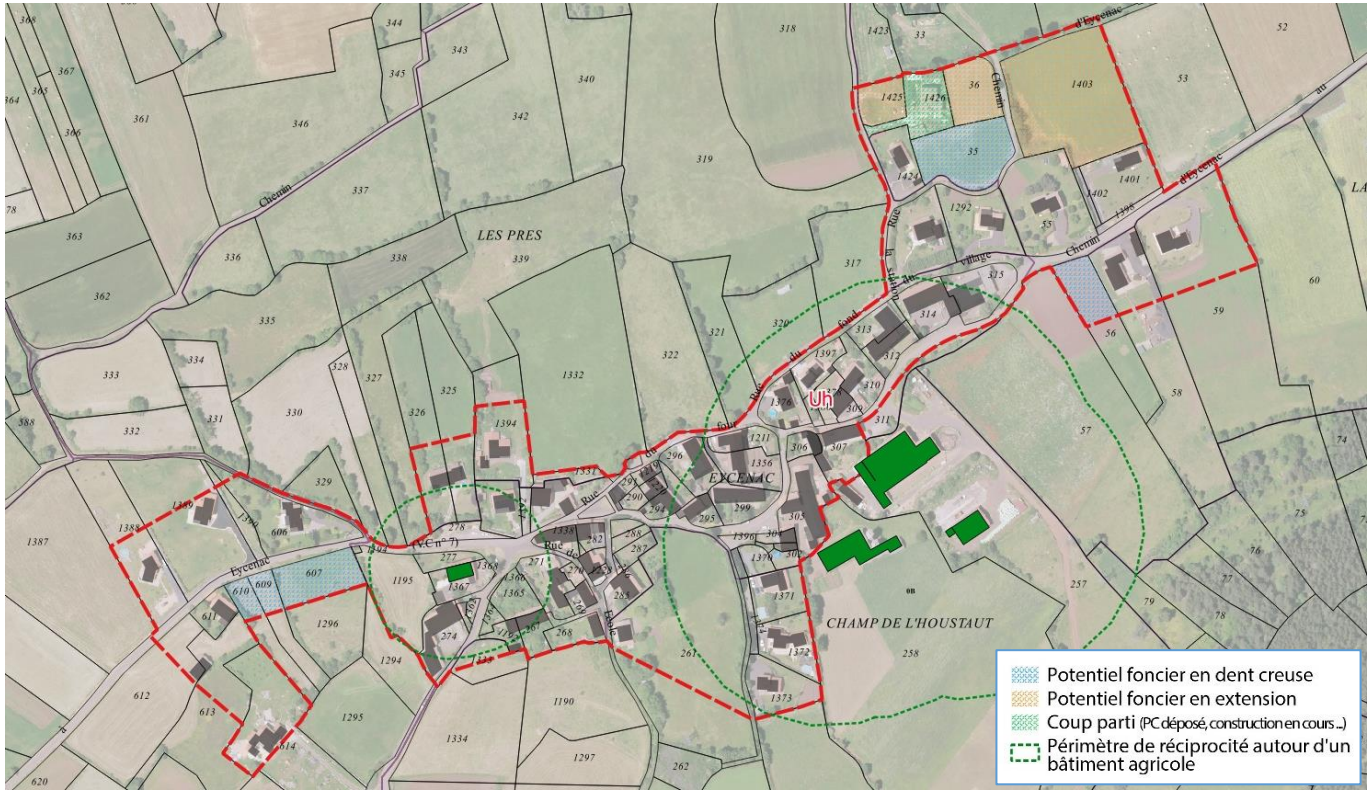
Nature des incidences prévisibles :
- Imperméabilisation des sols
- Modification des perceptions visuelles
- Exposition au risque retrait-gonflement des argiles

BOURG DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAIZON	
Descriptif	**Sensibilités**
La **zone à urbaniser à long terme « Le Bourg » (2AUc)** s'étend sur environ 0,9 ha Cette zone est destinée à être urbanisée à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle. Elle est à ce titre fermée à l'urbanisation et ne fait l'objet d'aucune OAP. Le site est localisé en continuité du bourg ancien de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en position d'entrée de bourg Est, séparé des équipements sportifs communaux par la D31. Il correspond à une partie de parcelle agricole occupée par une prairie permanente (RPG 2018), bordée au Sud par un fossé broussailleux. **Vue sur la zone 2AUc « Le Bourg » et la frange urbaine Nord-Est du centre-bourg depuis la D31**	Le site est situé en entrée de bourg, entre deux zones urbaines (Ua et Uc) et hors de tout périmètre de patrimoine naturel ou culturel remarquable. **Sa principale sensibilité concerne son intégration paysagère au bâti existant**. Le secteur n'étant pas encore ouvert à l'urbanisation, une OAP devra réglementer entre autres ces aspects pour une prise en compte optimale du paysage dans de futurs aménagements. À noter, la présence d'un bâtiment agricole, au Nord-Est du périmètre de la zone 2AUc, générant un périmètre de réciprocité qui n'impacte toutefois pas ladite zone. **Nature des incidences prévisibles :** ▪ Imperméabilisation des sols ▪ Altération de la qualité paysagère en entrée de ville ▪ Urbanisation des terres agricoles au sein d'un secteur déjà identifié en réserve foncière au sein du précédent PLU

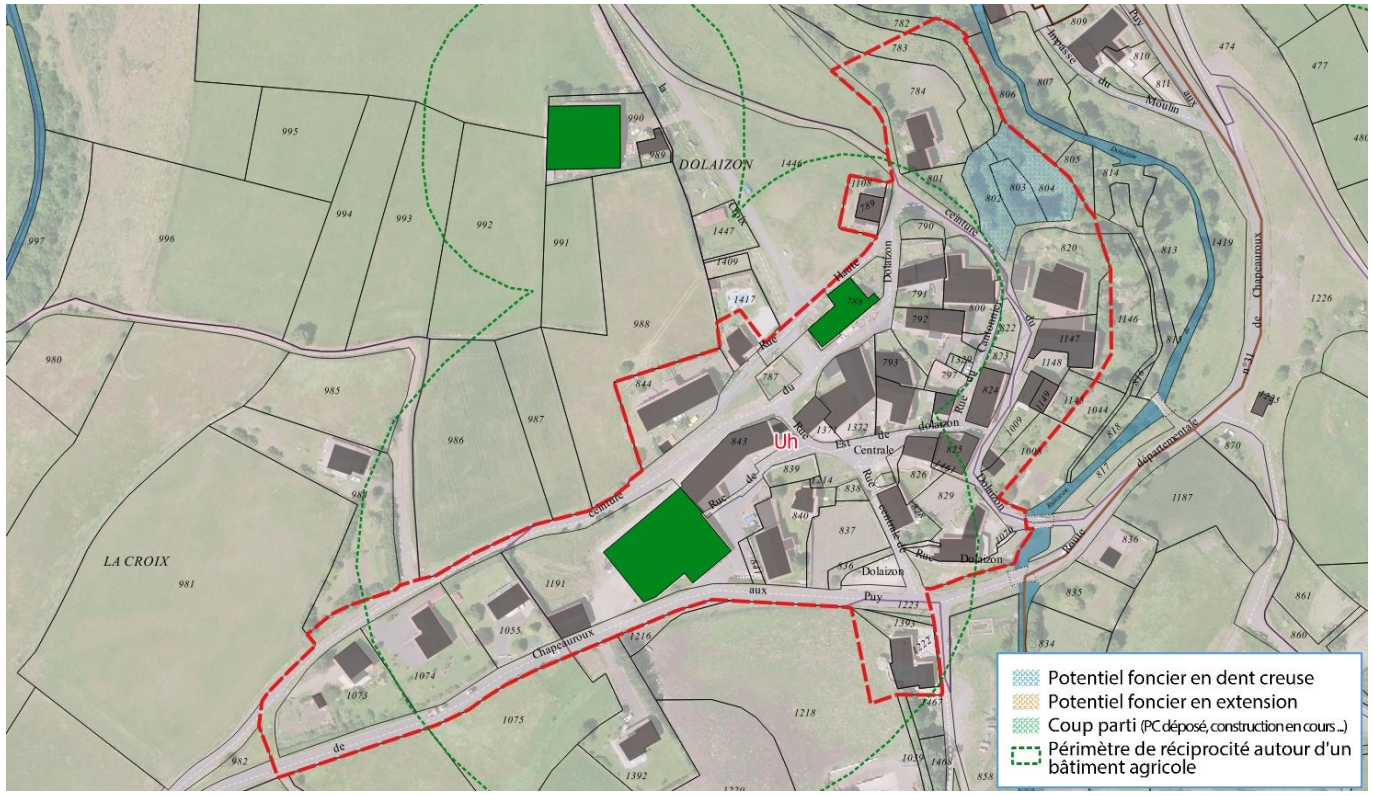
VILLAGE DE LA ROCHE

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village de la Roche** couvre une surface de 4,7 ha, au sein de laquelle 4 parcelles (ou portions de parcelles) constituent le potentiel foncier urbanisable (0,8 ha dont 0,7 ha en dent creuse) : ▪ Au Nord, deux dents creuses correspondent à des parcelles en prairies, ▪ Au Sud, une vaste dent creuse bordant la D589 et une extension du village correspondent à des terrains ouverts entretenus, partiellement utilisés comme terrain d'agrément.  	**La principale sensibilité relevée sur ce secteur est paysagère**, liée à la qualité architecturale du village ancien (au Sud de la D589) et à la proximité des gorges du Dolaizon. Le village s'inscrit en effet en bordure du site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes », dont l'intérêt repose sur les gorges encaissées et sur la curiosité architecturale que représente les Chibottes (abris de forme conique construites en pierres sèches). Toutefois, l'insertion du potentiel foncier dans des dents creuses ou en continuité du bâti ne compromet pas la silhouette du village ancien. Bien qu'elles se situent à proximité du Dolaizon, **les parcelles constituant le potentiel foncier urbanisable ne sont pas directement concernées par les enjeux naturalistes** identifiés le long du cours d'eau.

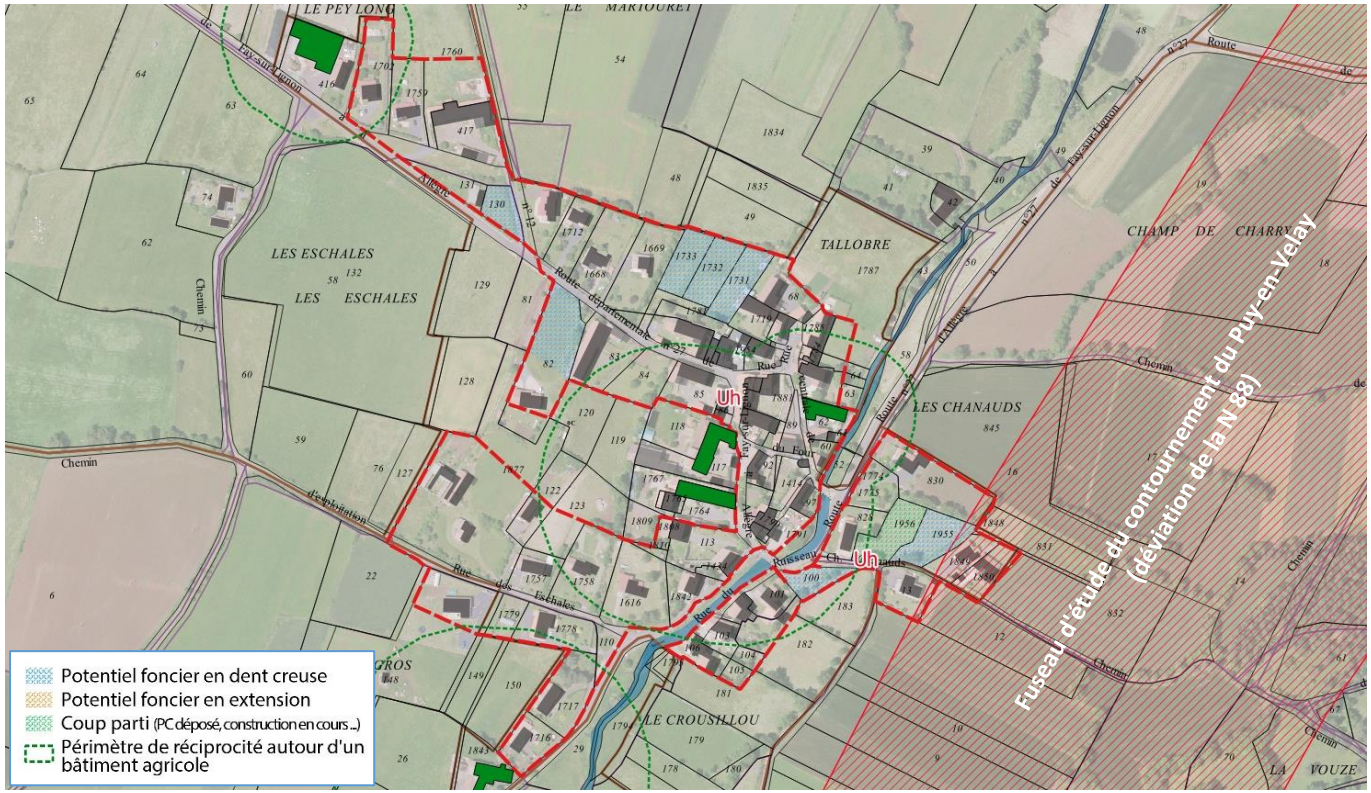
VILLAGE D'EYCENAC

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village d'Eycenac** couvre une surface de 9,6 ha, au sein de laquelle 8 parcelles (ou portions de parcelles) constituent le potentiel foncier urbanisable (1,3 ha dont 0,6 ha en dent creuse) : ▪ A l'Ouest, 3 dents creuses en entrée de village, le long de la voie communale. Il s'agit de portions de parcelles en prairie (renseignées au RPG 2017), entourées par des maisons individuelles récentes. ▪ Au Nord-Est, 3 parcelles forment une extension d'un ensemble relativement récent, composé de maisons individuelles, et au sein duquel subsiste deux dents creuses. Ces terrains correspondent à des prairies, dont seuls les parcelles section B n°35, 36 et 1403 sont inscrites au RPG 2017.  	**Ce secteur ne présente pas de sensibilité particulière**, si ce n'est l'enjeu patrimonial et paysager lié à au bâti traditionnel qui compose le cœur du village et au site inscrit du « Puy-Polignac » qui intègre une grande partie du village. **La localisation du village d'Eycenac en bordure de ce vaste site inscrit (4995 ha) et l'inscription du potentiel foncier en continuité de la tâche urbaine ne compromettent pas l'intérêt historique et pittoresque du site**

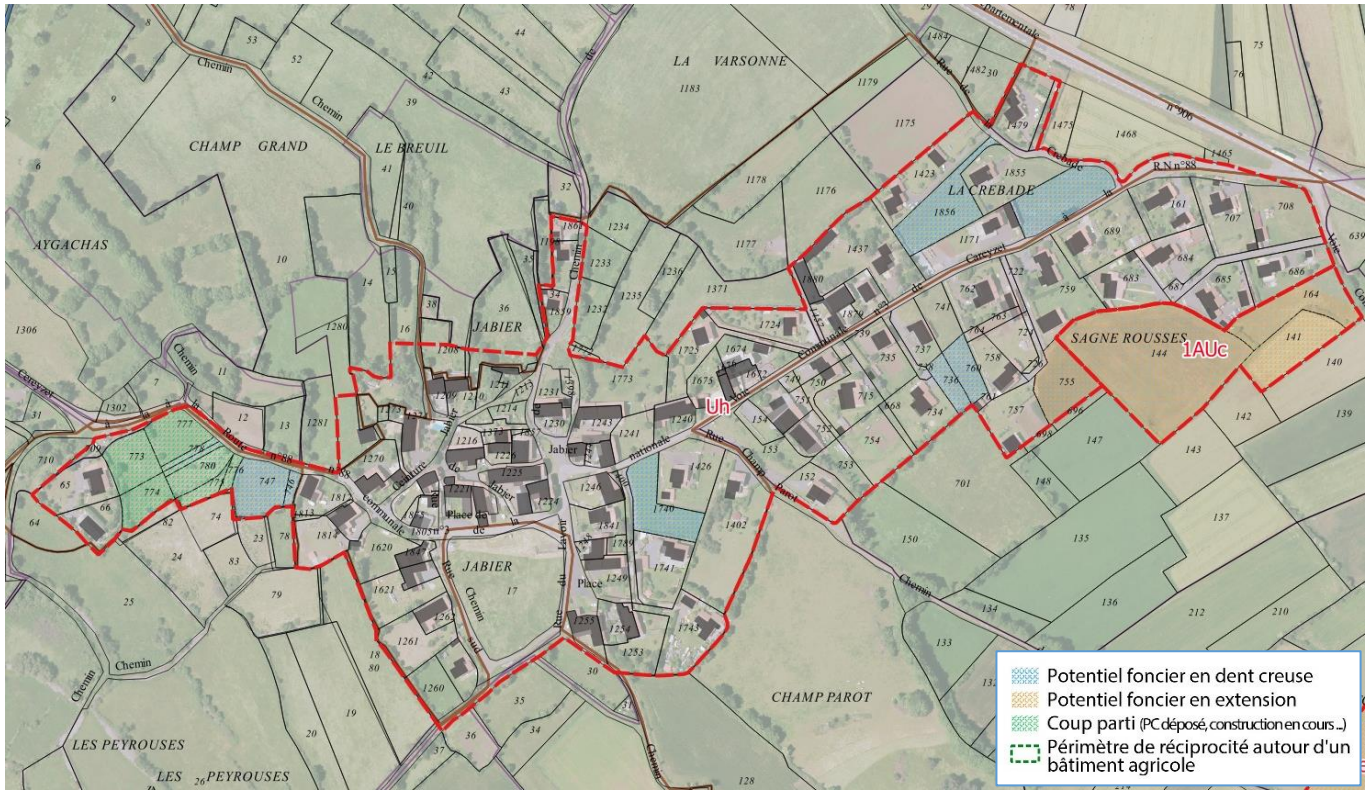
VILLAGE DE DOLAIZON

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village de Dolaizon** couvre une surface de 3,7 ha, au sein de laquelle 3 parcelles constituent le potentiel foncier urbanisable (0,1 ha en dent creuse) : ▪ Les trois parcelles formant le potentiel foncier du village de Dolaizon sont contiguës et en position de dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'un terrain partiellement boisé avec une pente marquée.  	**La principale sensibilité relevée sur ce secteur est paysagère**, liée à la localisation du village en surplomb du Dolaizon et à la qualité architecturale du bâti. Toutefois, la localisation du potentiel foncier dans **une dent creuse, bordé par un cordon boisé** en limite de zone constructible, **est garant d'une bonne intégration paysagère**. Bien qu'elles se situent à proximité du Dolaizon, **les parcelles constituant le potentiel foncier urbanisable ne sont pas directement concernées par les enjeux naturalistes** identifiés le long du cours d'eau. De plus, le village est raccordé à l'assainissement collectif.

VILLAGE DE TALLOBRE

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village de Tallobre** couvre une surface de 8,7 ha, au sein de laquelle 7 parcelles (ou portions de parcelles) constituent le potentiel foncier urbanisable (0,8 ha en dent creuse) : ▪ L'ensemble du potentiel foncier de Tallobre est constitué de terrain en position d'interstice au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit dans la majorité des cas de terrains ouverts entretenus, parfois ils sont partiellement exploités en potager ou utilisés comme terrain d'agrément.  	**Ce secteur ne présente pas de sensibilité particulière**, si ce n'est d'ordre naturaliste, en lien avec le Dolaizon qui traverse le village. Dans sa traverse du village, ce cours d'eau et ses berges « non urbanisées » sont protégés par un classement en zone naturelle (N) et sont inscrits dans une sur-trame « *Cours d'eau et ripisylve à préserver* ». Bien qu'elles se situent à proximité du Dolaizon, les parcelles constituant le potentiel foncier urbanisable ne sont pas au contact direct avec le cours d'eau. De plus, le village est raccordé à l'assainissement collectif.

VILLAGE DE JABIER

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village de Jabier** couvre une surface de 14,9 ha, au sein de laquelle 8 parcelles (ou portions de parcelles) constituent le potentiel foncier urbanisable (1,1 ha dont 0,9 ha en dent creuse) : ▪ La quasi-totalité du potentiel foncier en zone urbaine (Uh) est constituée de terrain en position d'interstice au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit dans la majorité des cas de terrains ouverts entretenus, parfois ils sont partiellement exploités en potager ou utilisés comme terrain d'agrément. ▪ Un seul terrain constitue une extension de la zone urbaine de Jabier. Il s'agit d'une parcelle en prairie (renseignée au RPG 2017) desservie par une voie en impasse et localisée à l'interface entre un ensemble de maisons individuelles et la zone à urbaniser (1AUc) de Jabier.  	**Le secteur Uh du village de Jabier ne présente pas de sensibilité particulière**, il coïncide avec l'enveloppe urbaine existante du village.

VILLAGE DE JABIER

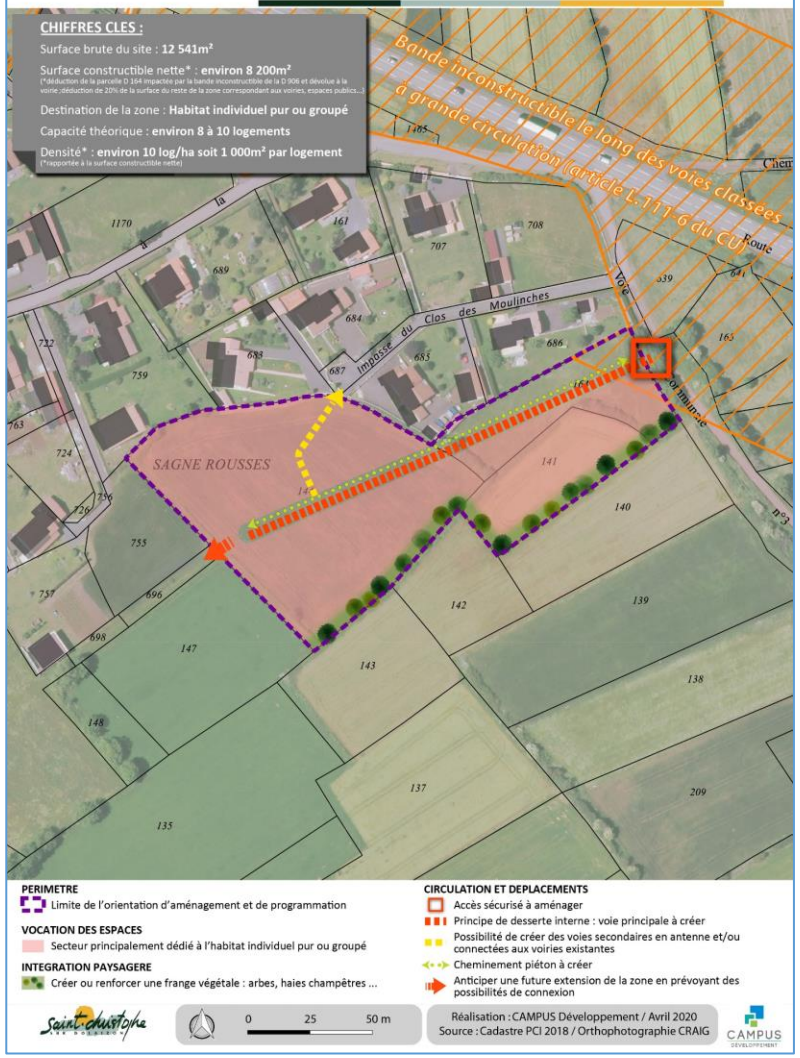
Descriptif

La **zone à urbaniser à court terme de Jabier (1AUc)**, à vocation principale résidentielle, s'étend sur environ 1,2 ha.
Encadré par une OAP, le parti d'aménagement prévoit la création d'environ **8 à 10 logements individuels purs ou groupés**, avec une densité moyenne d'environ **10 logements par hectare** (soit 1°000 m² en moyenne par logement).

Le secteur correspond à des parcelles en prairies temporaires ou permanentes (renseignées RPG 2017) en faible pente.
Desservi à l'Est par la voie communale n°3 dite « chemin de la Moutounade » et localisé à proximité immédiate de deux axes routiers structurants (N88 et D906), il constitue un site stratégique en continuité du tissu urbain du village de Jabier. Le Sud et l'Ouest de la zone sont bordés par des champs de culture.

Vue sur la zone 1AUc « Jabier » à hauteur de son accès depuis le chemin de la Moutounade

Schéma de principe d'aménagement - OAP « Jabier »



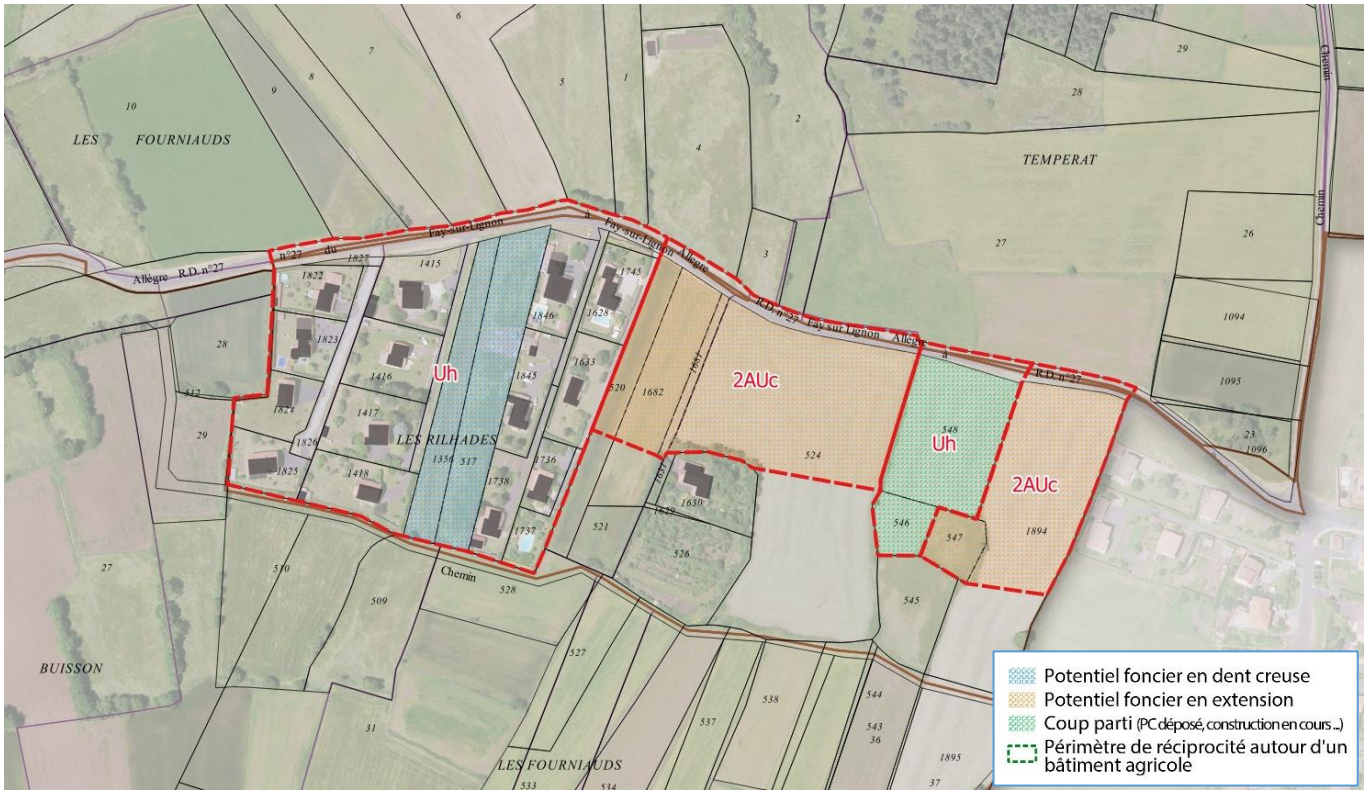
Sensibilités

Bordant des terrains aux vocations très différentes, **la sensibilité principale de la zone porte sur la qualité de l'intégration paysagère des nouvelles constructions**. Les principes d'intégration paysagère de l'OAP (cohérence architecturale et création ou renforcement d'une frange végétale en limite Sud) permettront néanmoins de limiter les incidences sur le paysage.

Par ailleurs, le secteur de Jabier est situé en limite de la ZNIEFF de type II du Devès. Toutefois, les habitats d'intérêt de la ZNIEFF II Devès (massifs forestiers montagnards constitués de hêtraies, sapinières et pinèdes) se retrouvent essentiellement au niveau des Gardes sur Saint-Christophe-sur-Dolaizon. Le projet d'urbanisation sur le secteur de Jabier ne porte donc pas atteinte à l'intérêt patrimonial et paysager inventorié sur le secteur.

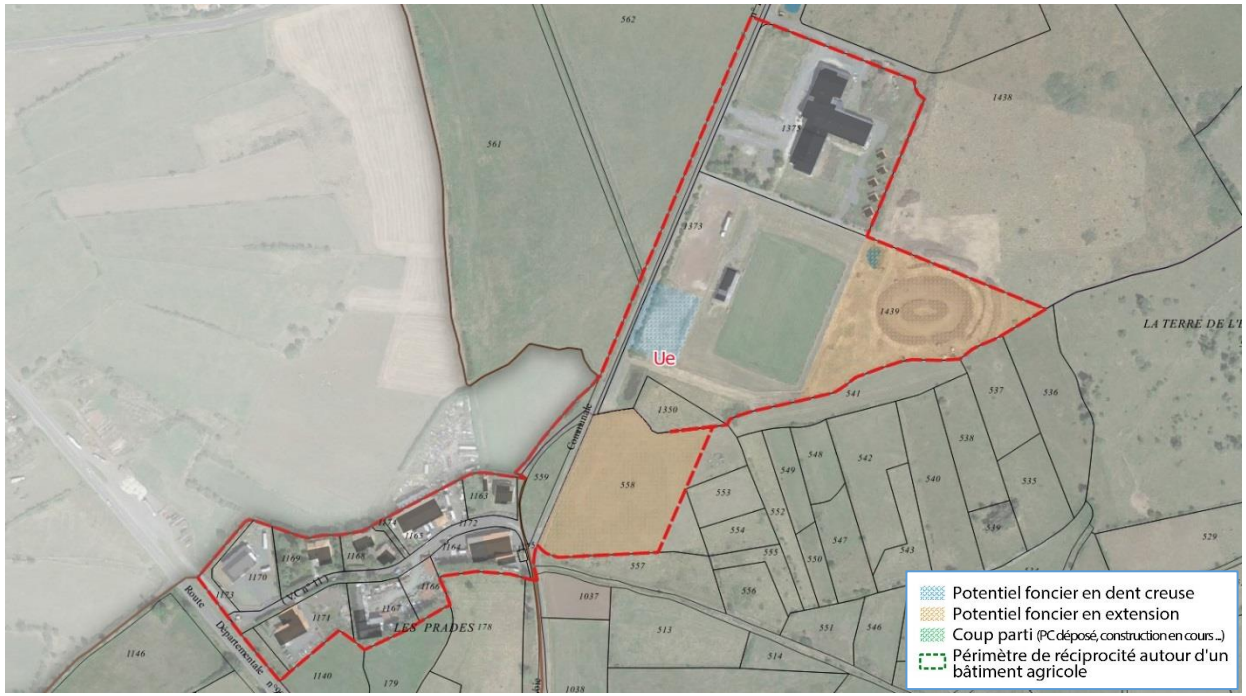
Nature des incidences prévisibles :
- Modification des perceptions visuelles
- Urbanisation des terres agricoles au sein d'un secteur déjà identifié en réserve foncière au sein du précédent PLU

VILLAGE DE BELLEGARDE

Descriptif	Sensibilités
La **zone Uh du village de Bellegarde** couvre une surface de 4,2 ha, au sein de laquelle 2 parcelles constituent le potentiel foncier urbanisable (0,7 ha en dent creuse) : ▪ La totalité du potentiel foncier en zone urbaine (Uh) est constituée d'une dent creuse (formée par deux parcelles) au sein d'un ensemble relativement récent, composé de maisons individuelles.  	**Le secteur Uh du village de Bellegarde ne présente pas de sensibilité particulière**, il coïncide avec l'enveloppe urbaine existante du village.

VILLAGE DE BELLEGARDE	
Descriptif	**Sensibilités**
Les **zones à urbaniser à long terme « Bellegarde-Est » (2AUc) et « Bellegarde-Ouest » (2AUc)** s'étendent respectivement sur 0,8 ha et 1,6 ha. Ces deux zones sont destinées à être urbanisées à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle. Elles sont à ce titre fermées à l'urbanisation et ne font l'objet d'aucune OAP. Desservi au Nord par la D 27, les secteurs « Bellegarde-Est » et « Bellegarde-Ouest » sont situés au sein du village « nouveau » éponyme, dont le bâti exclusivement pavillonnaire est sans attache avec un village « ancien ». La zone 2AUc « Bellegarde-Est » est située en continuité de l'enveloppe urbaine des Barraques (commune de Cussac-sur-Loire) et d'une opération d'aménagement en cours (autorisation d'aménager délivrée en 2019 à la SARL MB Foncier) pour la création de 7 lots à bâtir desservis par une voirie interne (emprise classée en zone Uh au PLU révisé). Le site 2AUc « Bellegarde-Ouest » est intercalé entre le lotissement vu ci-avant et le bâti existant de Bellegarde. Il est actuellement occupé par des prairies et des champs de cultures. **Vue sur la zone 2AUc « Bellegarde-Ouest » (premier plan) et sur la zone 2AUc « Bellegarde-Est » (second plan) depuis le village de Bellegarde**	Situé hors de tout site d'intérêt patrimonial (naturel ou culturel), la principale sensibilité du secteur de Bellegarde est liée à la vocation agricole de la zone. Les deux sites sont classés en prairies permanentes et prairies en rotation longue. Toutefois, l'absence de bocage sur le site et la nature anthropisée des terrains alentour (route départementale au Nord et secteurs pavillonnaires à l'Est et à l'Ouest) diminuent d'autant la sensibilité environnementale du site. De plus, sous l'ancien PLU, ces deux zones étaient classées au sein d'un vaste secteur 1AUh (réserve foncière à vocation d'habitat) qui a été réduit significativement dans le PLU révisé. **Nature des incidences prévisibles :** ▪ Imperméabilisation des sols ▪ Urbanisation des terres agricoles au sein d'un secteur déjà identifié en réserve foncière au sein du précédent PLU

4.1.2. Les zones d'activités

LES ZONES D'ACTIVITES « LES PRADES » ET « LA CLE DES CHAMPS »	
Descriptif	**Sensibilités**
La **zone Ue englobant les zones d'activités « Les Prades » et « La Clé des Champs »** couvre une surface de 10,5 ha, au sein de laquelle 3 parcelles (ou portions de parcelles) constituent le potentiel foncier urbanisable (2,7 ha dont 0,3 ha en dent creuse) : ▪ Au Sud du parking du terrain de football de la commune, on recense une dent creuse correspondant à une plateforme technique actuellement utilisée par les services techniques communaux. ▪ A l'Est du terrain de football, une première extension de la zone Ue correspond à un espace artificialisé. ▪ A l'interface entre la zone « Les Prades » (Sud-Ouest) et la zone « La Clé des Champs » (Nord), une seconde extension. Il s'agit d'une parcelle en praire (renseignée au RPG 2017) intégrée à la zone Ue afin d'assurer une continuité entre les deux secteurs.  	**Ce secteur ne présente pas de sensibilité particulière**, si ce n'est d'ordre sanitaire, en lien avec le périmètre de protection rapproché (PPR) des captages des sources du Roumey et de la Gazelle qui couvre les deux ZAE « la Clé des Champs » et « les Prades ». Toutefois, en application de l'arrêté n°1D1-80-297 portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'alimentation en eau potable, ce PPR accepte les activités sans risques pour la ressource et le captage. **Une installation industrielle ou artisanale au sein de la zone Ue est donc possible mais soumise à autorisation de l'ARS**. **La délimitation de la zone Ue au PLU révisé n'a pas fait l'objet de modifications majeures par rapport au précédent PLU,** si ce n'est l'ajout d'une parcelle afin de relier les deux ZAE. Par ailleurs, l'état initial de l'environnement du PLU fait apparaître sur le secteur « La Clé des Champs » une vaste zone humide inventoriée par le Conseil Départemental de la Haute-Loire (y compris sur des parcelles déjà urbanisées). Ce point spécifique fait l'objet d'un focus ci-après.

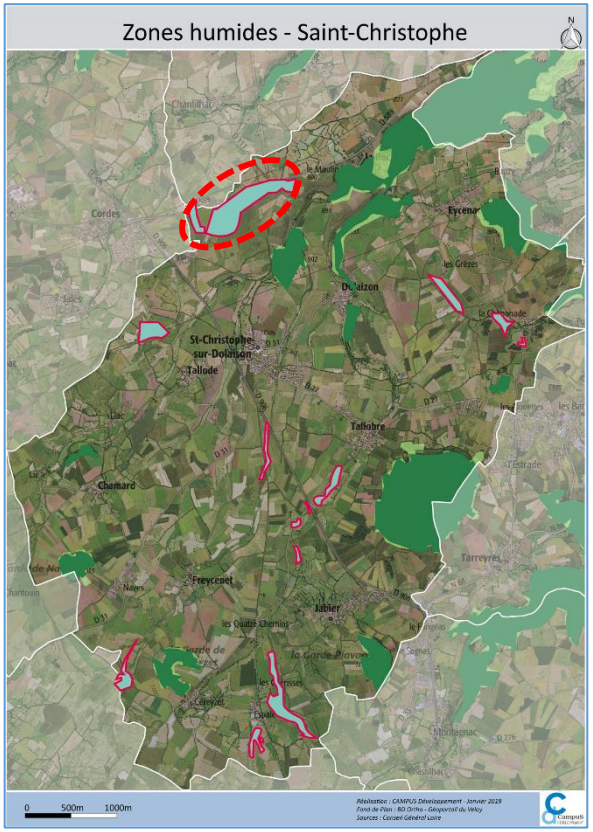
LES ZONES D'ACTIVITES « LES PRADES » ET « LA CLE DES CHAMPS »

Focus sur la « zone humide » du secteur « La Clé des Champs »

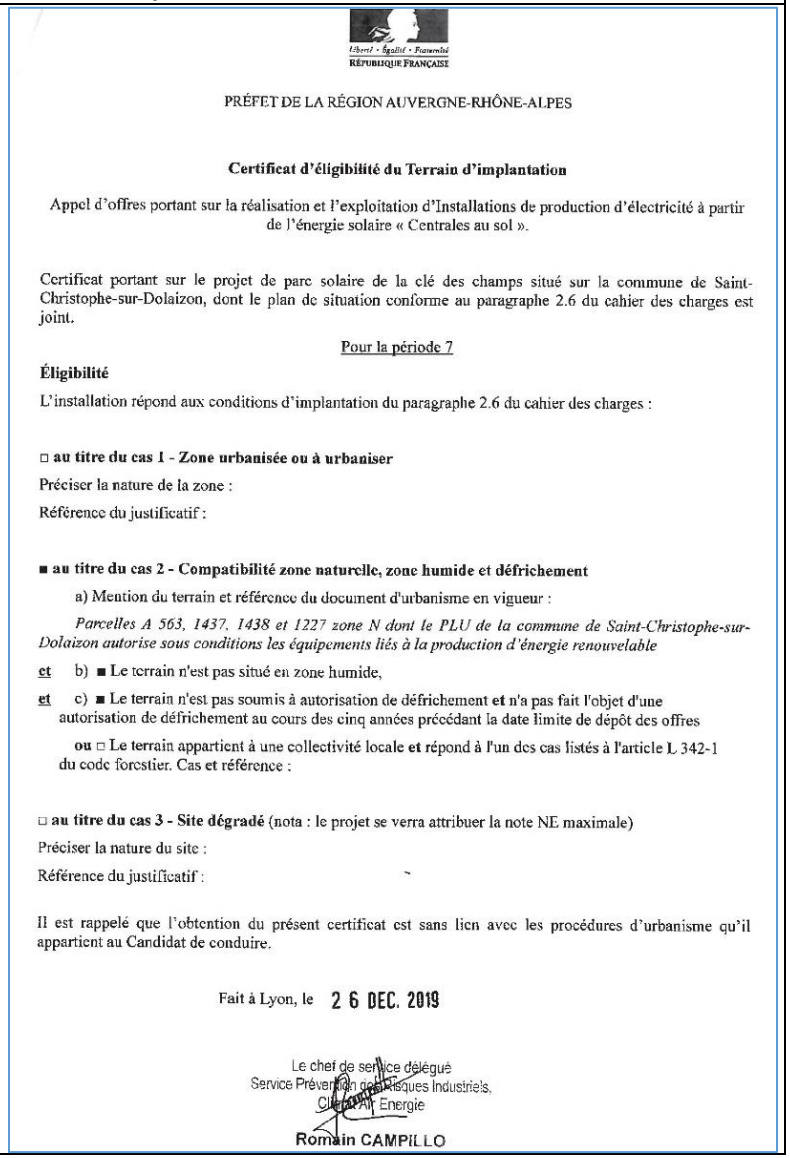
Dans le cadre du **projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol, au Nord de la zone Ue « La Clé des Champs »,** le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes a délivré, en date du 26 décembre 2019, **un certificat d'éligibilité du terrain d'implantation** pour la réalisation et l'exploitation d'une « centrale au sol ». **Ce document certifie notamment que l'emprise du projet n'est pas située en zone humide** (voir document ci-contre).

Ce dernier élément a été intégré au projet de révision du PLU. Il s'est traduit par la **suppression dans les documents graphiques du PLU de la zone humide recensée en 2006 sur le secteur « La Clé des Champs »** dans le cadre d'un inventaire (PAPILA) porté par le Conseil Départemental de la Haute-Loire.

Pour rappel, indépendamment du certificat d'éligibilité vu ci-avant, le projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol, dans le secteur de « La Clé des Champs », **dispose d'ores et déjà d'un permis de construire en cours de validité**, accordé par arrêté préfectoral en date du 22/10/2014, transféré à la société BORALEX par arrêté en date du 08/06/2015.



Carte des zones humides extraite de l'état initial de l'environnement



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Certificat d'éligibilité du Terrain d'implantation

Appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol ».

Certificat portant sur le projet de parc solaire de la clé des champs situé sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, dont le plan de situation conforme au paragraphe 2.6 du cahier des charges est joint.

Pour la période 7

Éligibilité

L'installation répond aux conditions d'implantation du paragraphe 2.6 du cahier des charges :

□ **au titre du cas 1 - Zone urbanisée ou à urbaniser**

Préciser la nature de la zone :

Référence du justificatif :

■ **au titre du cas 2 - Compatibilité zone naturelle, zone humide et défrichement**

a) Mention du terrain et référence du document d'urbanisme en vigueur :

Parcelles A 563, 1437, 1438 et 1227 zone N dont le PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon autorise sous conditions les équipements liés à la production d'énergie renouvelable

et b) ■ Le terrain n'est pas situé en zone humide,

et c) ■ Le terrain n'est pas soumis à autorisation de défrichement **et** n'a pas fait l'objet d'une autorisation de défrichement au cours des cinq années précédant la date limite de dépôt des offres

ou □ Le terrain appartient à une collectivité locale **et** répond à l'un des cas listés à l'article L 342-1 du code forestier. Cas et référence :

□ **au titre du cas 3 - Site dégradé** (nota : le projet se verra attribuer la note NE maximale)

Préciser la nature du site :

Référence du justificatif :

Il est rappelé que l'obtention du présent certificat est sans lien avec les procédures d'urbanisme qu'il appartient au Candidat de conduire.

Fait à Lyon, le 26 DEC. 2019

Le chef de service délégué
Service Prévention des Risques Industriels,
Climat Air Energie
Romain CAMPILLO

SECTEUR D'EXTENSION DE LA ZAE « LE FANGEAS »

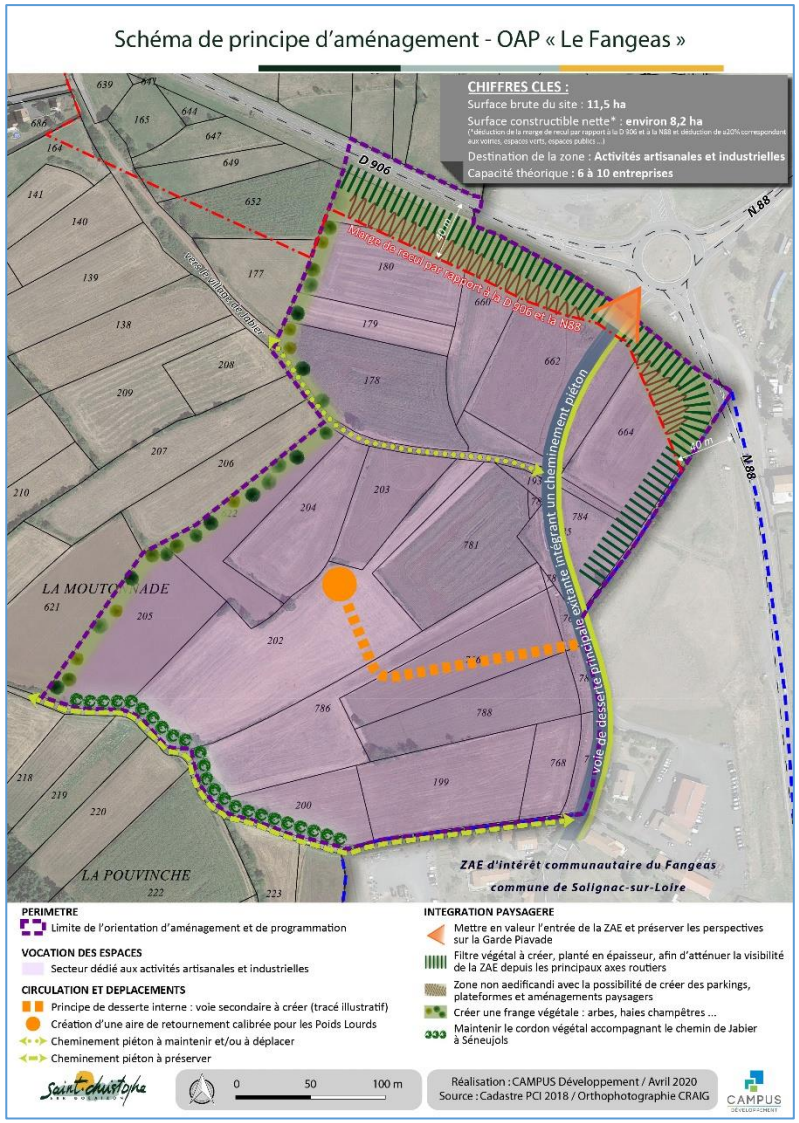
Descriptif

La **zone à urbaniser à court terme du Fangeas (1AUe)**, à vocation principale d'accueil des activités artisanales et industrielles (1AUe), s'étend sur environ 11,5 ha. Il s'agit d'une zone d'activités structurante dont l'aménagement futur sera porté par la CAPEV.

Encadré par une OAP, le parti d'aménagement du secteur permettra **l'accueil de 6 à 10 entreprises**. L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, » découpage en lots …).

Le secteur « Le Fangeas » est situé au carrefour de deux axes routiers structurants (N88 et D906), en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire du Fangeas localisée sur la commune de Solignac-sur-Loire.

Les parcelles concernées par le projet sont en partie exploitées en cultures céréalières et plantes fourragères diverses. Le secteur dispose également d'un accès existant sécurisé (carrefour giratoire de la D 906/N 88) et d'une voie de desserte interne connectée au reste de la zone. À l'Ouest, on trouve des terrains agricoles cultivés formant une zone tampon entre le projet et le village résidentiel de Jabier.



Sensibilités

La zone 1AUe du Fangeas est située sur un secteur dominé par une agriculture intensive sans variation topographique qui offre une **ouverture visuelle sur la Garde Piavade** depuis le giratoire de la D906/N88. Ces caractéristiques génèrent une **sensibilité paysagère importante**. Toutefois, le respect des principes d'intégration paysagère listés dans l'OAP permettra la préservation, voire la « mise en scène » des perspectives sur la garde, et également le traitement des franges de la ZAE.

De plus, le secteur du Fangeas est situé à proximité du village de Jabier et également situé en limite de la ZNIEFF de type II du Devès. Toutefois, pour les mêmes raisons que pour le secteur de Jabier (voir ci-avant), le projet d'urbanisation du secteur du Fangeas ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial et paysager inventorié sur le secteur.

Nature des incidences prévisibles :

- Modification des perceptions visuelles sur la Garde Piavade
- Urbanisation des terres agricoles au sein d'un secteur déjà identifié en réserve foncière au sein du précédent PLU

4.2. Incidences notables du PLU sur l'environnement et mesures envisagées

Conformément aux dispositions de l'article L.104-4 du code de l'urbanisme, et en application des dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement, confrontées au projet d'urbanisme incarné par le Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels…), **de ses composantes naturelles, mais également en matière de paysage, et de fonctionnement urbain** (déplacements, énergies, déchets…).

La présente analyse des incidences est réalisée sur la base de l'état initial, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de la délimitation des différentes zones du PLU, parties abondamment décrites en amont du document. L'incidence du zonage a ainsi été analysée au regard des enjeux environnementaux identifiés lors de l'analyse de l'état initial. Il est important de préciser que la délimitation des zones tel qu'elle est fixée dans le présent rapport découle d'un travail itératif qui a permis de moduler le zonage en fonction des intérêts environnementaux et urbanistiques. L'analyse des incidences est donc produite sur la base d'un scénario déjà optimisé. Elle donne lieu à l'appréciation du niveau d'incidence selon la grille qui suit :

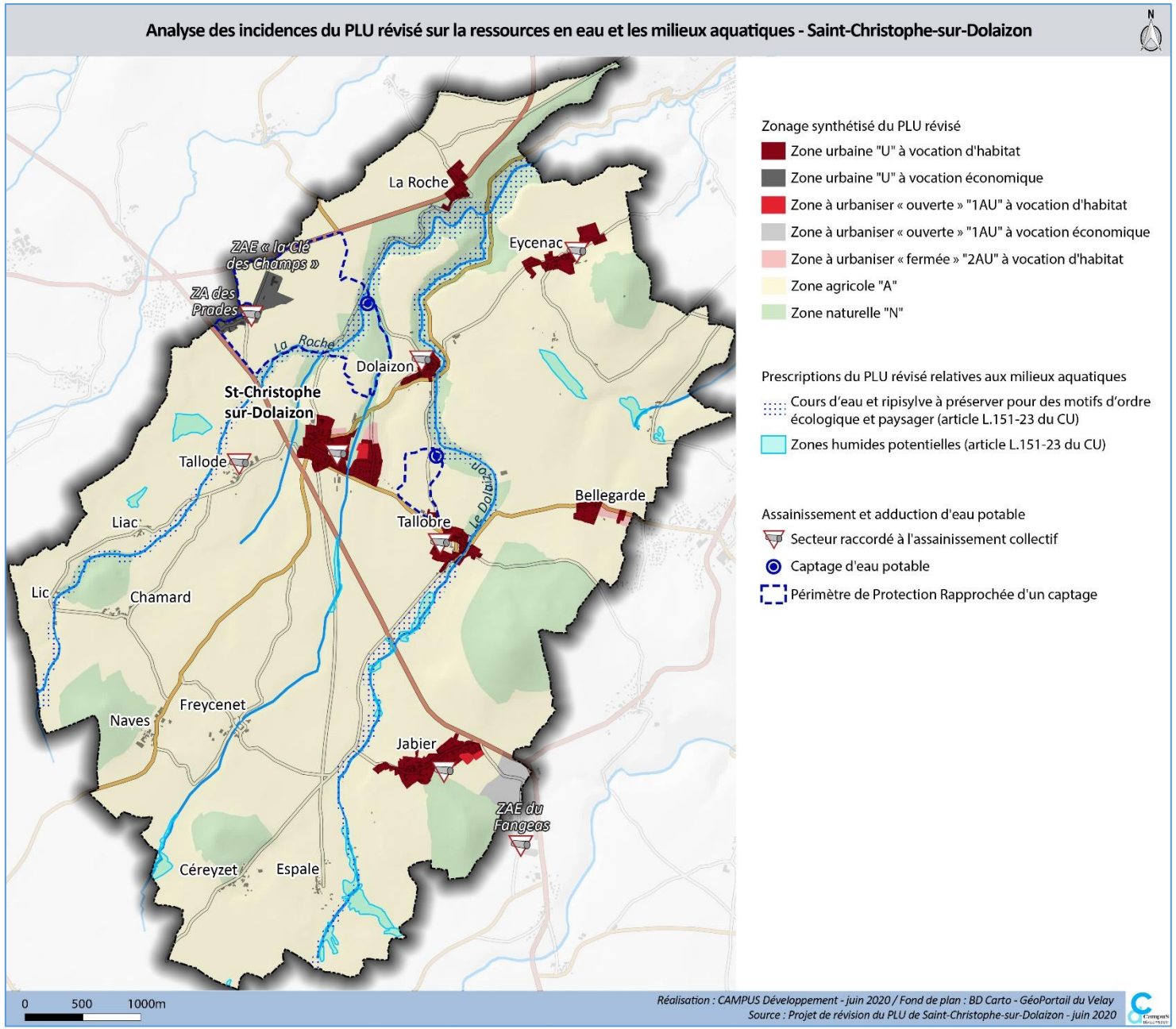
Incidences :	Négatives[1]	Nulles à négligeables	Positives[2]
[1] *On entend par incidence négative une dégradation de l'état de l'environnement.* [2] *On entend par incidence positive une amélioration de l'état de l'environnement ou une prise en compte efficace*.			

<u>Cette analyse est complétée, quand cela s'est avéré pertinent, par une cartographie thématique mettant en regard les incidences potentielles avec le plan de zonage du PLU.</u>

4.2.1. Les incidences potentielles sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Préserver la qualité de l'eau		
Maintenir le bon état écologique et chimique du Dolaizon Amont et de ces principaux affluents sur la commune (la Roche, le Riou, le Freycenet).	**Sans la mise en œuvre du PLU révisé :**	En dehors des zones urbanisées, **la majeure partie des cours d'eau de la commune est protégée par un classement en zone A ou N.** De plus, **les éléments majeurs de la trame aquatique et rivulaire communale (cours d'eau, ripisylve) sont protégés par une sur-trame dite « Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager »,** instaurée en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et à l'intérieure de laquelle s'applique une réglementation spécifique concernant notamment les coupes et abatage d'arbres. Le modèle de développement choisi participe à la préservation des ressources en eau. **Les zones urbanisées sont concentrées au sein des enveloppes urbaines existantes, équipées en assainissement collectif** (le bourg, Eycenac, Dolaizon, Tallobre et Jabier). **Les possibilités de constructions nouvelles en dehors des secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif sont très restreintes**. En effet, l'habitat dispersé est désormais classé en zone A ou N et les secteurs de « pastillage Nh » ont été supprimés du PLU révisé.
Préserver les secteurs de présomption de zones humides qui accompagne le réseau hydrographique communale.	Augmentation des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées (susceptibles d'altérer la qualité des masses d'eau) entrainées par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation	
Optimiser la capacité de traitement des eaux usées et l'adapter au développement de l'urbanisation.	Impact financier important du développement du réseau d'assainissement collectif et d'eau potable sur les nombreux secteurs potentiellement constructibles de l'ancien PLU (zones 1AUa, 1AUc et 1AUh notamment)	
Préserver et optimiser la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques	Risque de détérioration de la trame aquatique et rivulaire si arrachage de la ripisylve des cours d'eau ou modification de la dynamique fluviale des cours d'eau	
	Les ZAE « la Clé des Champs », « les Prades » ainsi que le projet de parc photovoltaïque au sol de la société BORALEX (permis de construire en cours de validité) sont inclus dans le périmètre de protection rapproché des captages des sources du Roumey et de la Gazelle	

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Préserver la qualité de l'eau		
	Avec la mise en œuvre du PLU révisé :	**Le règlement comporte des dispositions propres à assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées :** rétention à la parcelle, préconisation pour limiter l'imperméabilisation des sols, toiture-terrasse végétalisée, etc. En application de l'arrêté n°1D1-80-297 portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'alimentation en eau potable, **le périmètre de protection rapprochée des captages des sources du Roumey et de la Gazelle accepte les activités sans risques pour la ressource et le captage**. La mise en place d'une installation industrielle ou artisanale au sein des ZAE « la Clé des Champs » et « les Prades » (classées en zone Ue – vocation économique) est autorisée mais soumise à autorisation de l'ARS. Il est à noter que la délimitation de la zone Ue au PLU révisé n'a pas fait l'objet de modifications majeures par rapport au zonage du précédent PLU, si ce n'est l'ajout d'une parcelle afin d'assurer une continuité urbaine entre les deux ZAE.
	Augmentation des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées (susceptibles d'altérer la qualité des masses d'eau) entrainées par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation	
	Optimisation des réseaux publics existants grâce au développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine actuelle, en cohérence avec le réseau d'assainissement collectif	
	Restriction de l'urbanisation au niveau des villages agricoles et des écarts, et par conséquent du nombre de nouveaux dispositifs d'assainissement individuel	
	Inscription au règlement du PLU des zones humides inventoriées dans le cadre du Plan d'Actions et de Prévention des Inondations de la Loire amont (PAPILA) porté par le Conseil Départemental de la Haute-Loire	
	Limitation de la pollution diffuse agricole vers le réseau hydrographique grâce à la préservation de la ripisylve du Dolaizon et de la Roche	
	Les ZAE « la Clé des Champs », « les Prades » ainsi que le projet de parc photovoltaïque au sol de la société BORALEX (permis de construire en cours de validité) sont inclus dans le périmètre de protection rapproché des captages des sources du Roumey et de la Gazelle	


Analyse des incidences du PLU révisé sur la ressources en eau et les milieux aquatiques - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
La Roche
Eycenac
ZAE « la Clé des Champs »
ZA des Prades
La Roche
Dolaizon
St-Christophe sur-Dolaizon
Tallode
Le Dolaizon
Bellegarde
Liac
Tallobre
Lic
Chamard
Freycenet
Naves
Jabier
ZAE du Fangeas
Céreyzet
Espale
Zonage synthétisé du PLU révisé
Zone urbaine "U" à vocation d'habitat
Zone urbaine "U" à vocation économique
Zone à urbaniser « ouverte » "1AU" à vocation d'habitat
Zone à urbaniser « ouverte » "1AU" à vocation économique
Zone à urbaniser « fermée » "2AU" à vocation d'habitat
Zone agricole "A"
Zone naturelle "N"
Prescriptions du PLU révisé relatives aux milieux aquatiques
Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)
Zones humides potentielles (article L.151-23 du CU)
Assainissement et adduction d'eau potable
Secteur raccordé à l'assainissement collectif
Captage d'eau potable
Périmètre de Protection Rapprochée d'un captage
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : BD Carto - GéoPortail du Velay
Source : Projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon - juin 2020

4.2.2. Les incidences potentielles sur l'énergie et le climat

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Préserver la qualité de l'air, économiser et utiliser rationnellement l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre		
Renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon en luttant contre les émissions de gaz à effet de serre **Mettre en œuvre une transition écologique et énergétique basée sur la sobriété et les potentialités du territoire**	**Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** Le règlement de l'ancien PLU fixe pour les zones Uc, 1AUc et 1AUh (zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle) des coefficients d'emprise au sol produisant une densité bâtie faible. Ces caractéristiques sont de nature à favoriser un habitat plus énergivore et consommateur d'espace **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** La diminution du foncier urbanisable et son inscription dans le tissu aggloméré existant incite à une plus grande compacité du bâti et à des formes urbaines moins énergivores En permettant l'accueil de nouveaux habitants dans un contexte rural, le PLU révisé aura inévitablement un effet négatif sur la consommation énergétique à l'échelon local et la qualité de l'air (au droit des principales voies routières). Compte tenu de la superficie réduite des zones urbaines et à urbaniser (3,6 % du territoire), ces incidences peuvent néanmoins être qualifiées de négligeables Le PLU révisé contribue, notamment par le biais de son règlement, à la transition énergétique des bâtiments (implantation, apports passifs, matériaux …) et au développement des énergies renouvelables (capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques …) L'accueil de nouveaux habitants se traduira vraisemblablement par un accroissement des flux de véhicules	**Le règlement fixe**, en fonction des enjeux et spécificités de chaque zone, **des règles d'implantation « *souples* » pour permettre notamment en zones Uh et Uc (zones urbaines à vocation résidentielle) une optimisation du foncier et une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques** (ensoleillement, vents...). Le règlement autorise également les toitures-terrasses végétalisées, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques. Le tracé du zonage du PLU a tenu compte des effets potentiels vis-à-vis du changement climatique à travers la limitation de la consommation foncière et l'implantation préférentielle des zones à urbaniser dans les principales entités bâties structurantes de la commune. Ces dispositions concourent à limiter les déplacements motorisés et les émissions de gaz à effet de serre. Les OAP de chacune des zones à urbaniser « ouvertes » (1AUc et 1AUe) intègre des principes de cheminements piétons et de déplacements non motorisés en général, proportionnés au type de secteur auquel elle s'applique (village, bourg et ZAE). **Les zones agricoles et naturelles contribueront également à la régulation thermique de l'enveloppe urbaine,** du fait de leur localisation en frange et dans les interstices du tissu urbain des bourgs et des villages classés en zone urbaine. **Le règlement autorise en zone agricole et naturelle les installations productrices d'énergie solaire et éolienne**, et fixe des prescriptions assurant leur intégration paysagère et leur comptabilité avec l'agriculture et/ ou la sauvegarde des espaces naturels

4.2.3. Les incidences potentielles sur la dimension « nuisances et pollutions »

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Prévenir les risques, lutter contre les pollutions et nuisances (déchets, sites et sols pollués, bruis…)		
Renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon tout en limitant l'étalement urbain et en favorisant la densification des enveloppes bâties **Assurer la prévention des risques naturels et technologiques**	**Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** Conflits potentiels, entre les zones résidentielles du village de Jabier accolées au secteur à urbaniser « stricte » à vocation économique (zone 2AUe correspondant à un projet d'extension de la ZAE du Fangeas) dans le précédent PLU **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** Les incidences du PLU révisé sur les risques naturels sont très faibles, voire nulles. En effet, aucune construction n'étant prévue dans les secteurs sensibles « connus » (cavités, champs d'expansion des crues …) La révision du PLU a permis d'améliorer et de renforcer les mesures assurant la cohabitation entre les zones urbaines, les zones d'activités et les zones accueillant des exploitations agricoles Le PLU prévoit l'urbanisation de parcelles situées dans la continuité de l'existant. Par conséquent, les problématiques liées aux nuisances sonores ne seront pas plus importantes que ce qu'elles sont à l'heure actuelle. Les incidences du PLU sur ce point sont donc nulles, les flux sur les axes principaux (D 906 et N88) étant d'ores et déjà source de nuisances sonores	**Le règlement encadre les possibilités d'implantation d'activités dans les zones d'habitat présentant une mixité fonctionnelle**, en les autorisant à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones résidentielles et si elles n'entraînent pas une insalubrité ou un sinistre. **Le projet s'assure de la compatibilité des fonctions habitat / agriculture / activités / artisanat avec la délimitation des zones constructibles**. Ainsi, les villages et hameaux à vocation agricole (Espale, Céreyzet, Naves, Freycenet, Lic) ont été inscrit en zone A et les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles ont été reportés sur les documents graphiques du PLU révisé et pris en compte dans le tracé du zonage. **Le règlement s'assure que les constructions destinées à l'activité et à l'industrie (zone Ue), n'entraînent pas une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage** (au regard des nuisances sonores, olfactives, vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer). **Le secteur d'extension de la ZAE du Fangeas** (matérialisé dans le PLU révisé par une zone 1AUe) **a été sensiblement réduit et réajusté par rapport à l'ancien PLU, pour créer notamment une zone tampon entre le village à vocation résidentielle de Jabier et l'extension de la zone d'activités économiques**. L'arrêté préfectoral n°E 2009-249 du 23 décembre 2009 relatif au classement sonore des voies routières et comportant les prescriptions d'isolement acoustique au voisinage de ces infrastructures est annexé au dossier de PLU (cf. Annexes).

4.2.4. Les incidences potentielles en matière de déplacements

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs		
Renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon **Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité…** **Intégrer le projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay (déviation de la N 88 traversant le territoire communal)**	– **Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** L'accueil de nouveaux habitants se traduira nécessairement par un accroissement des flux de véhicules L'étalement urbain induit par l'application de l'ancien PLU (zone 1AU et 2AU notamment) aura pour conséquence l'augmentation des déplacements, en nombre et en distance – **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** L'accueil de nouveaux habitants se traduira nécessairement par un accroissement des flux de véhicules. Toutefois le PLU prend des dispositions pour recentrer l'urbanisation sur les principales entités bâties structurantes de la commune (bourg et villages résidentiels) et pour développer les modes doux Le PLU aura peu d'effets sur la question des déplacements au regard de la délimitation des zones constructibles. En effet, le PLU prévoit de conforter les secteurs résidentiels et privilégie l'urbanisation des terrains au sein des enveloppes urbaines La moitié des zones à urbaniser et des réserves foncières à vocation d'habitat du PLU révisé sont localisées à proximité immédiate des équipements et services existants du bourg. Ce développement de l'urbanisation favorise les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et facilite les déplacements doux.	**Le PLU affiche la volonté de renforcer les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (covoiturage, cheminements doux …). Cet objectif est retranscrit notamment dans le PADD et l'OAP sectorielle des zones à urbaniser « ouvertes » **Les OAP des chacune des zones à urbaniser « ouvertes » (1AUc et 1AUe) intègre des principes de cheminements piétons et de déplacements non motorisés en général**, proportionnés au type de secteur auquel elle s'applique (village, bourg et ZAE en milieu rural). Le règlement prévoit les conditions d'accessibilité et de desserte optimisées pour chacune des zones. De par sa situation à proximité immédiate de la D 906 et de la N 88, classées voies à grande circulation, **l'extension de la ZAE du Fangeas (zone 1AUe) a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte notamment des enjeux sécuritaires et en matière de déplacement. A cet effet, des mesures sont intégrées au sein du projet de PLU à travers l'OAP « Le Fangeas »**.

4.2.5. Les incidences potentielles sur un plan paysager et patrimonial

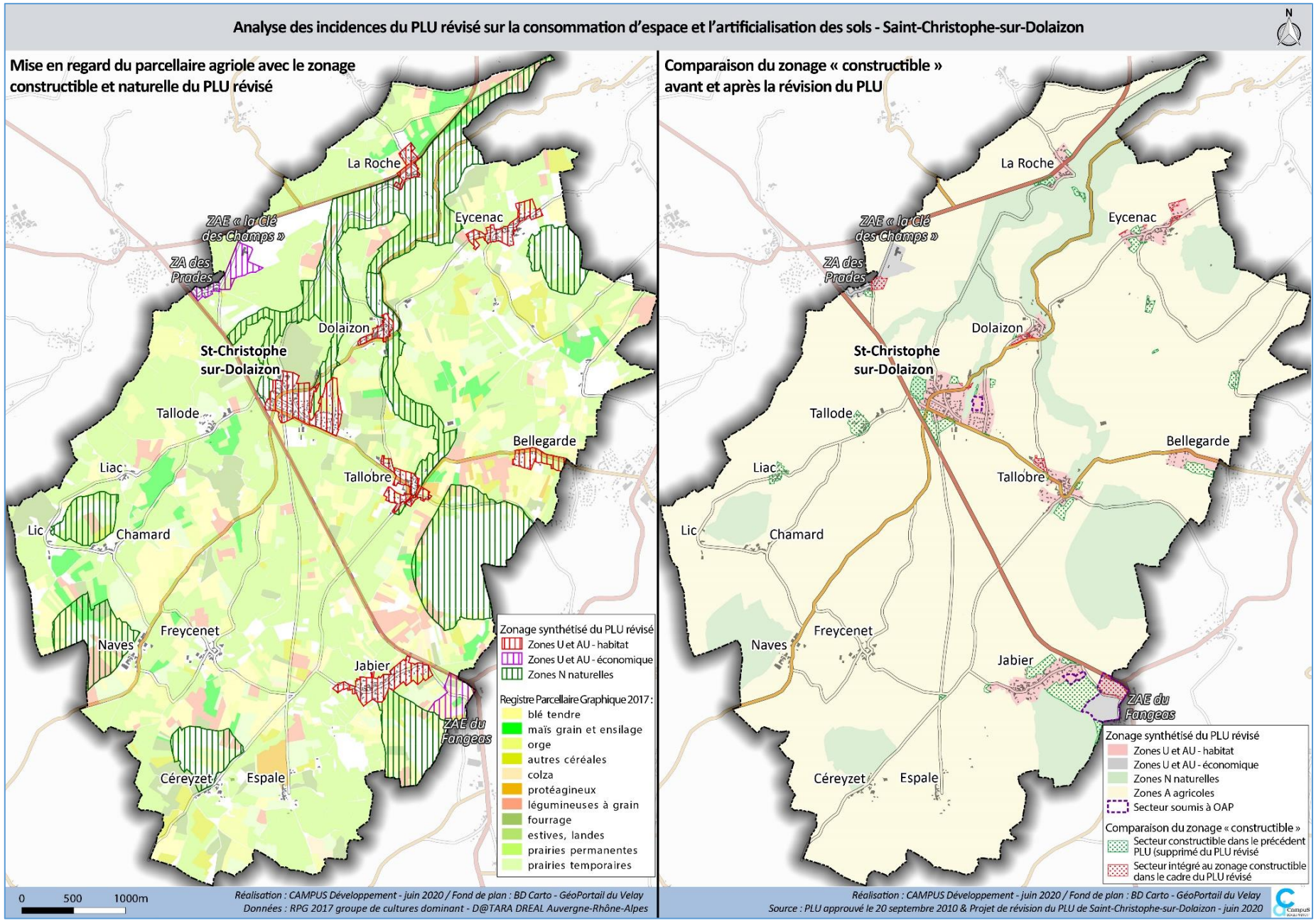
Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Sauvegarder, restaurer et gérer les paysages et le patrimoine bâti		
Préserver les atouts patrimoniaux ou architecturaux identifiés comme éléments remarquables (monuments historiques, bâtiments remarquables, fours, croix, lavoirs…) **Préservation de la qualité et de la diversité des paysages (plateau ouvert du Devèze / vallée encaissé du Dolaizon), vecteurs d'attractivité** **Veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg depuis les grands axes de circulation (N 88 et D 906)**	– **Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** Le mitage de l'espace agricole et la perte de la lisibilité des silhouettes du bourg et de certains villages, en raison d'un potentiel foncier urbanisable important, étalé à travers la commune, au sein de l'ancien PLU Une insertion architecturale satisfaisante en réhabilitation comme en construction neuve, en présence d'un règlement tenant compte des spécificités architecturales du bâti traditionnel Un « petit patrimoine » préservé par son inscription dans les documents graphiques de l'ancien PLU – **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** Le développement de l'urbanisation va faire évoluer les perceptions du paysage bâti du bourg et des villages résidentiels. Toutefois, l'inscription de l'urbanisation dans les enveloppes bâties existantes ou en continuité permet de maintenir la lisibilité des silhouettes bâties.	L'un des objectifs du PLU est d'assurer la qualité architecturale du bâti et son insertion dans le paysage. À cet effet, **des règles spécifiques sont attachées à chaque zone, en fonction de la morphologie urbaine du secteur et de la typologie architecturale dominante** du secteur. Il s'agit notamment : - En zone Ua (bourg historique de St-Christophe-sur-Dolaizon) de préserver les dispositions architecturales traditionnelles du bâti, - En zone Uc (extensions résidentielles contemporaines du bourg) de retranscrire un vocabulaire architectural cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel, - En zone Uh (villages à vocation résidentielle) de transposer les formes traditionnelles aux constructions nouvelles, afin de renforcer l'harmonie générale du tissu urbain des villages, - En zone Ue (secteur d'accueil d'activités économiques) d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone. **Le règlement du PLU identifie et localise les principaux éléments dit de « petit patrimoine »**, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et fixe les prescriptions pour les valoriser et les préserver. **Les versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade sont inscrits en « Espace Boisé Classé » au PLU révisé** de Saint-Christophe-sur-Dolaizon dans la mesure où ils constituent des éléments identitaires du territoire communal d'un point de vue paysager. **Les sur-trames « Maillage bocager », « Cours d'eau et ripisylves » et « Réservoir de biodiversité »**, instaurées pour des motivations

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
	Le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage. La préservation des spécificités architecturales et de la qualité paysagère du territoire étant assuré par la délimitation du zonage constructible et par les dispositions réglementaires qui y sont attachées. L'incidence sur le paysage dépendra donc de la qualité des projets de construction.	d'ordre écologique, c**ontribueront également à la préservation des motifs structurant des paysages de la commune**. **Le site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes » est intégralement classé en zone agricole et naturelle**. Ce site est également couvert par un « Réservoir de biodiversité ». **Le site inscrit du « Puy-Polignac » est lui en grande partie classé en zone agricole et naturelle, hormis à hauteur du village d'Eycenac**. Le zonage « constructible » (zone Uh) du village intègre néanmoins l'enveloppe bâtie existante et s'inscrit en continuité et ne représente donc pas une menace pour la préservation des paysages. Pour rappel, le périmètre de ce site inscrit correspond également à la zone tampon de l'Hôtel-Dieu Saint-Jacques et de la Cathédrale Notre-Dame du Puy-en-Velay inscrits au patrimoine de l'UNESCO. **La bande inconstructible générée par la N 88 et la D 906 au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, a été réduite à 40 m au droit de l'emprise de la zone 1AUe « Le Fangeas », via la réalisation d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont »** (cf. Annexes du dossier de PLU), tenant compte des enjeux paysagers et architecturaux. A cet effet, des mesures sont intégrées pour partie au règlement écrit du PLU et pour partie dans l'OAP « Le Fangeas ». **Au sein des zones à urbaniser « ouvertes », les OAP préconisent des principes d'intégration paysagère adaptés à chaque site**, tels que : - Traiter les interfaces entre le projet d'aménagement à vocation résidentiel et le secteur agricole par la création (ou le renforcement) d'une frange végétale (OAP « Jabier ») - Maintenir les haies et les murets en pierre sèche en limite Ouest du secteur en les intégrant dans les aménagements (OAP « les Cuminaux ») - Ménager des percées visuelles sur le vallon du ruisseau de Freycenet et sur le noyau ancien du bourg (OAP « les Cuminaux »)
	Le projet de PLU révisé accorde une attention particulière à la préservation des éléments structurant du paysage et des éléments identitaires de la commune, qu'ils soient bâtis ou naturels (petit patrimoine, Gardes …)	
	Le PLU révisé supprime les zones 1AUa, 1AUc et 2AU, de l'ancien PLU, localisées en entrée de bourg et/ou à l'interface entre la D906 et le noyau ancien de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.	

4.2.6. Les incidences potentielles sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

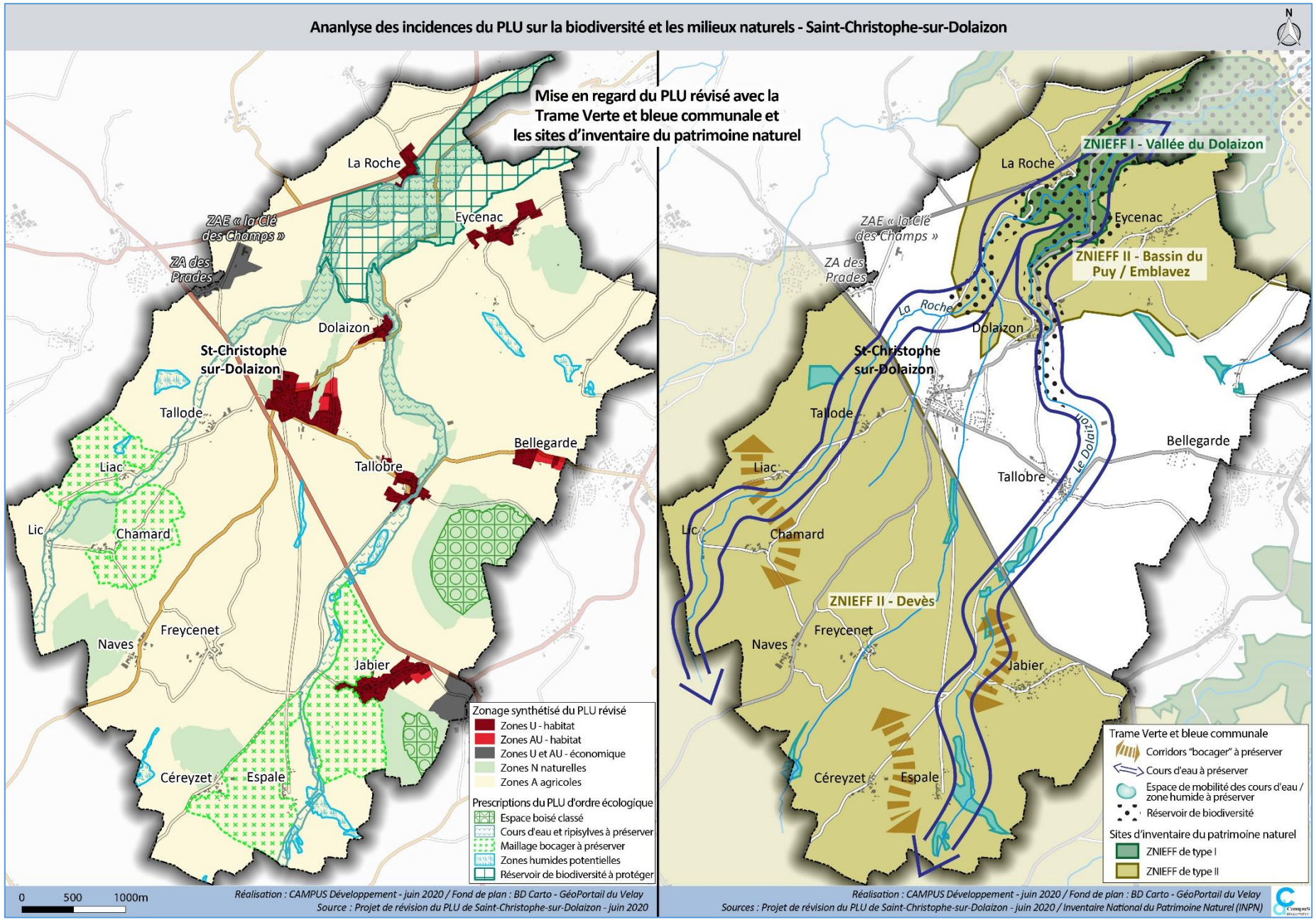
Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Développer le territoire de façon équilibrée, limiter l'artificialisation		
Renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Christophe-sur-Dolaizon tout en maîtrisant d'une part l'urbanisation future, et en limitant d'autre part le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU précédent **Tendre vers un développement urbain peu consommateur d'espace que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour du bourg, privilégier l'urbanisation des « *dents creuses* » et interstices** **Proposer une offre foncière facilement mobilisable pour de l'habitat individuel (lots à bâtir) afin de « *capter* » les jeunes couples.**	– **Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** Le mitage prévisible des terrains naturels ou agricoles en présence de « pastillage Nh » dans le précédent PLU L'investissement dans les réseaux publics pour l'urbanisation des zones non encore desservies, en raison d'un potentiel foncier urbanisable important, étalé à travers la commune, au sein de l'ancien PLU Des règles encadrant l'emprise au sol des constructions au sein des zones à urbaniser « ouvertes » (1AUh et 1Auc) en contradiction avec les enjeux d'optimisation du foncier et de densification de l'urbanisation Un potentiel foncier disponible au précédent PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon très important ; **il est estimé à 53,7 ha dont 36,1 ha de zones urbaines « habitat » et 17,6 ha de foncier à vocation économique** – **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** Pour atteindre les 1012 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 60 habitants), le PLU prévoit un potentiel foncier de 13,2 ha à vocation d'habitat (zones U, 1AU et 2AU incluses), dont 8,3 ha mobilisables à court/moyen termes (zones U et 1AU), en cohérence avec les besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD (estimés à 9 ha) et les orientations des documents supra-communaux (SCoT et PLH)	**Les zones de développement de l'urbanisation se situent en majorité dans les dents creuses des espaces urbanisés du bourg et des villages résidentiels de la commune.** Les zones urbaines réservées aux activités économiques (Ue) coïncident globalement avec l'emprise des parcelles déjà occupées par des activités. Le secteur réservé à l'extension de la ZAE du Fangeas (zone 1AUe) fait l'objet d'une **OAP préconisant des principes d'intégration urbaine qualitative et fonctionnelle, adaptés à une ZAE en milieu rural**. Le règlement fixe, en fonction des enjeux et spécificités de chaque zone, des règles d'implantation « souples/adaptées » pour **permettre notamment une optimisation du foncier et garantir l'insertion qualitative du bâti dans le tissu urbain existant.** Au sein des zones à vocation économique (Ue et 1AUe), **le règlement prescrit la limitation de l'imperméabilisation des sols**, en règlementant une emprise au sol maximale, en recommandant la végétalisation des espaces non bâtis. Le zonage agricole (A) correspond aux espaces agricoles (basés sur le Registre Parcellaire Graphique de 2017) de la commune ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles (périmètres qui sont par ailleurs reportés sur le plan de zonage).

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Développer le territoire de façon équilibrée, limiter l'artificialisation		
Encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant que ce soit dans le bourg ou dans les villages. **Valoriser les espaces d'activités existants** **Préserver l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)**	L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est forcément synonyme de consommation d'espace. Toutefois, les futurs projets urbains s'inscriront dans la tâche urbaine existante ou en continuité de celle-ci. De plus, le PLU révisé prévoit un phasage de l'urbanisation et aura par conséquent un impact modéré sur la consommation d'espace à court et long terme	Afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain, le règlement apporte des éléments sur la distance maximale d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments d'habitation existant dans les zones A et N.
	L'impact sur la consommation foncière sera globalement limité dans la mesure où le projet prévoit d'urbaniser en priorité les dents creuses du bourg et des villages résidentiels. 72% du foncier mobilisable à court/moyen termes pour de l'habitat (zones U et 1AU) correspond à des « dents creuses » Par ailleurs, il convient de noter que **le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat est fortement réduit puisqu'on passe de 36,1 ha à 13,2 ha dans le PLU révisé**.	
	En matière d'activités économiques, le PLU prévoit une enveloppe globale de 12,9 ha de potentiel foncier urbanisable dont 2,7 ha en zone U et 10,2 en zone AU « ouverte », correspondant à l'extension de la ZAE communautaire du Fangeas en lien avec la politique économique de la CAPEV	
	Les limites urbaines actuelles des villages (notamment secteur sud-ouest du territoire) sont préservés afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles	


Analyse des incidences du PLU révisé sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Mise en regard du parcellaire agriole avec le zonage constructible et naturelle du PLU révisé
La Roche
ZAE « la Clé des Champs »
ZA des Prades
Eycenac
Dolaizon
St-Christophe sur-Dolaizon
Tallode
Bellegarde
Liac
Tallobre
Lic
Chamard
Naves
Freycenet
Jabier
ZAE du Fangeas
Céreyzet
Espale
Zonage synthétisé du PLU révisé
Zones U et AU - habitat
Zones U et AU - économique
Zones N naturelles
Registre Parcellaire Graphique 2017 :
blé tendre
maïs grain et ensilage
orge
autres céréales
colza
protéagineux
légumineuses à grain
fourrage
estives, landes
prairies permanentes
prairies temporaires
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : BD Carto - GéoPortail du Velay
Données : RPG 2017 groupe de cultures dominant - D@TARA DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Comparaison du zonage « constructible » avant et après la révision du PLU
La Roche
ZAE « la Clé des Champs »
ZA des Prades
Eycenac
Dolaizon
St-Christophe sur-Dolaizon
Tallode
Bellegarde
Liac
Tallobre
Lic
Chamard
Naves
Freycenet
Jabier
ZAE du Fangeas
Céreyzet
Espale
Zonage synthétisé du PLU révisé
Zones U et AU - habitat
Zones U et AU - économique
Zones N naturelles
Zones A agricoles
Secteur soumis à OAP
Comparaison du zonage « constructible »
Secteur constructible dans le précédent PLU (supprimé du PLU révisé
Secteur intégré au zonage constructible dans le cadre du PLU révisé
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : BD Carto - GéoPortail du Velay
Source : PLU approuvé le 20 septembre 2010 & Projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon - juin 2020

4.2.7. Les incidences potentielles sur la biodiversité et les milieux naturels

Enjeux identifiés	Incidences prévisibles sans la mise en œuvre du PLU révisé et avec celle-ci	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes		
Maintenir les continuités écologiques transversales **Préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaizon, corridor bocager, milieux humides, massifs forestiers présents sur les gardes)** **Préserver l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)**	– **Sans la mise en œuvre du PLU révisé :** Le mitage prévisible des terrains naturels ou agricoles en présence de « pastillage Nh » dans le précédent PLU Le risque de disparition et/ou d'altération des milieux naturels caractéristiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune, en l'absence de mesures d'identification et de protection de ces éléments – **Avec la mise en œuvre du PLU révisé :** Les éléments composant la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune ont été identifiés et font l'objet de mesures de protection. Compte tenu de ces mesures, l'incidence du PLU sur la TVB peut être qualifiée de positive, de façon indirecte et sur le long terme Le PLU révisé évite au maximum la fragmentation des milieux et des corridors en concentrant l'urbanisation au sein ou dans la continuité des principaux espaces bâtis (bourg et des villages résidentiels), qui contribuera de manière positive à la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune et minimisera leur consommation par l'urbanisation Le développement de l'urbanisation du PLU révisé s'effectue majoritairement en dehors des ZNIEFF couvrant la commune. Les secteurs déjà urbanisés de La Roche, Eycenac, Dolaizon et Jabier sont concernés par des ZNIEFF de type II. Leur zonage « constructible » (zone U et AU) intègre néanmoins leur enveloppe bâtie ou s'inscrive dans la continuité du bâti existant et ne représente donc pas une menace pour les milieux identifiés.	**Les continuités écologiques sont globalement préservées par un zonage N ou A suffisamment restrictifs pour assurer le maintien de leur perméabilité**. **Le projet de PLU révisé tient compte de la TVB communale et contribue pleinement à la préservation des continuités écologiques du territoire à travers plusieurs prescriptions** (notamment au titre de l'article L.151-23) : - Le secteur au niveau de la confluence du Dolaizon et de la Roche participe à plusieurs sous-trames. Il est identifié dans le zonage en tant que « Réservoir de biodiversité à protéger » - Les corridors écologiques bocagers, autour des villages de Jabier, Chamard, Liac et Céreyzet, sont identifiés en tant que « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques » - Les trois composantes principales des continuités écologiques aquatiques de la commune (cours d'eau du Dolaizon et de la Roche, zones humides, ripisylves) sont inscrites au PLU comme « Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » et « Zones humides potentielles » - Les versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade sont identifiés dans le zonage en tant que « Espace Boisé Classé » (EBC) au PLU révisé **Les périmètres de ZNIEFF qui couvrent le territoire sont en quasi-totalité protégés par un classement en zone A ou N**, couplé à une sur-trame « Réservoir de biodiversité » pour la ZNIEFF I « Vallée du Dolaizon ».


Ananlyse des incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels - Saint-Christophe-sur-Dolaizon
N
Mise en regard du PLU révisé avec la Trame Verte et bleue communale et les sites d'inventaire du patrimoine naturel
La Roche
Eycenac
ZAE « la Clé des Champs »
ZA des Prades
Dolaizon
St-Christophe sur-Dolaizon
Tallode
Bellegarde
Liac
Tallobre
Lic
Chamard
Naves
Freycenet
Jabier
Céreyzet
Espale
Zonage synthétisé du PLU révisé
Zones U - habitat
Zones AU - habitat
Zones U et AU - économique
Zones N naturelles
Zones A agricoles
Prescriptions du PLU d'ordre écologique
Espace boisé classé
Cours d'eau et ripisylves à préserver
Maillage bocager à préserver
Zones humides potentielles
Réservoir de biodiversité à protéger
0 500 1000m
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : BD Carto - GéoPortail du Velay
Source : Projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon - juin 2020
ZNIEFF I - Vallée du Dolaizon
ZNIEFF II - Bassin du Puy / Emblavez
La Roche
Le Dolaizon
ZNIEFF II - Devès
Trame Verte et bleue communale
Corridors "bocager" à préserver
Cours d'eau à préserver
Espace de mobilité des cours d'eau / zone humide à préserver
Réservoir de biodiversité
Sites d'inventaire du patrimoine naturel
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Réalisation : CAMPUS Développement - juin 2020 / Fond de plan : BD Carto - GéoPortail du Velay
Sources : Projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon - juin 2020 / Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

4.2.8. Les incidences sur les sites NATURA 2000

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ne comporte aucun site Natura 2000 sur son territoire.

Les sites présents dans un rayon de 5 km autour du territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sont les suivants (cf carte ci-dessous) :

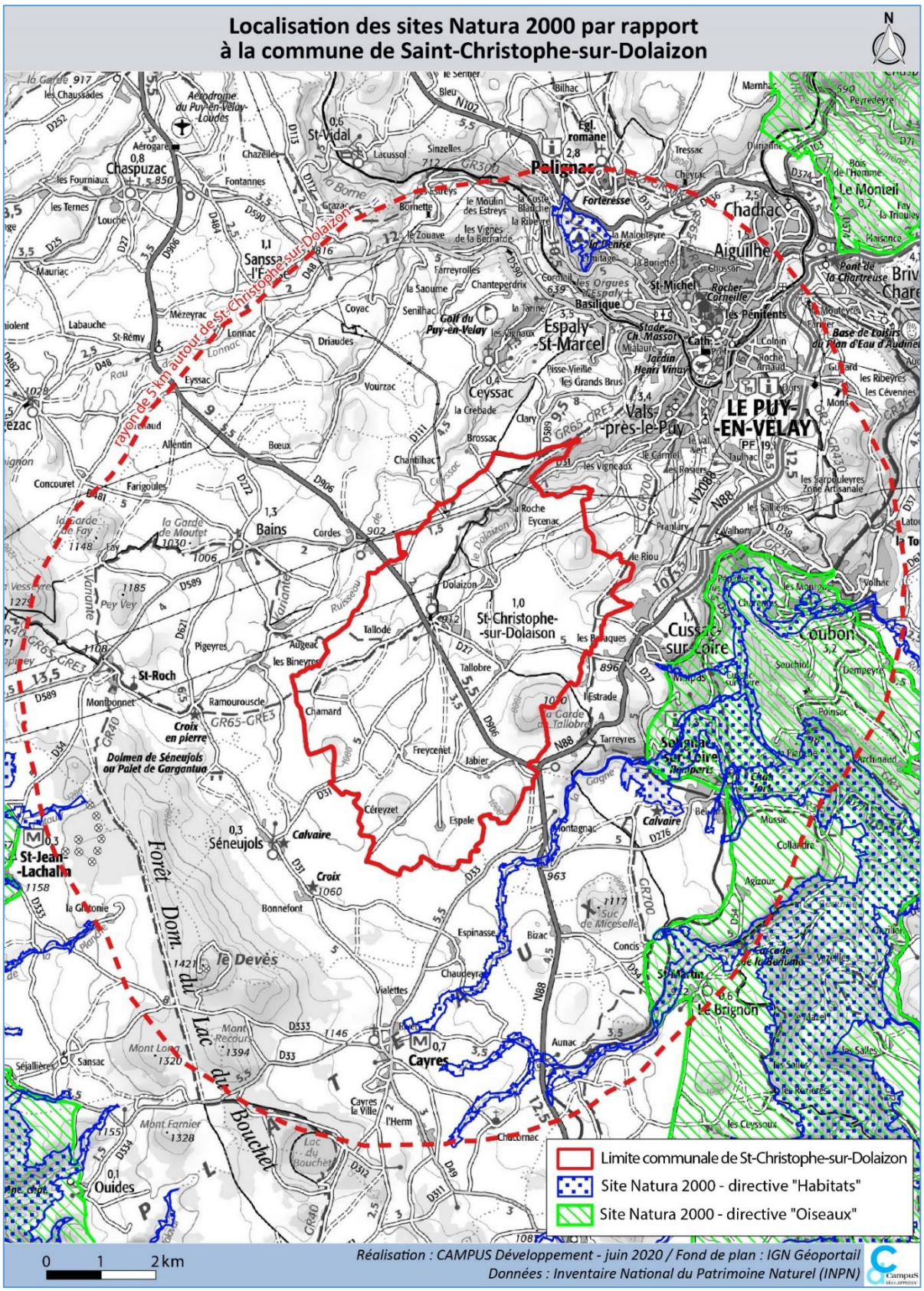
- ZSC Grotte de la Denise (FR8302007). Située en périphérie du Puy-en-Velay, à plus de 3 km au Nord de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, cette colline volcanique de 58 hectares est à cheval sur les communes de Polignac et d'Espaly-Saint-Marcel. Le site se caractérise par de nombreuses failles naturelles (failles du bois des Seigneurs) ou plus largement ouvertes (Grotte de la Denise). Il constitue des gîtes à chauves-souris (deux gîtes d'hibernation, gîtes de reproduction arboricoles potentiels) mais également un territoire de chasse (bois, prairie de fauche, pelouses sèches, haies...).
- ZSC Gorges de la Loire et affluents partie Sud (FR8301081). Site d'une très grande superficie (7 057 ha) comprenant les Gorges de la Loire amont, ainsi que nombre de ses affluents. Le site présente de nombreux habitats et espèces d'intérêt communautaire, dont de nombreuses espèces faunistiques remarquables associées aux cours d'eau. Cette zone est distante d'environ 600m de l'extrémité Sud-Est du territoire communal et est séparée par la N 88.
- ZSC Carrière de Solignac dite de Coucouron (FR8302008). D'une superficie de 224 hectares, le site est situé sur un plateau localisé sur la rive gauche des gorges de la Loire à Solignac-sur-Loire, à 1,5 km à l'Est du territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon. Le site abrite le plus important gîte d'hibernation de chauve-souris de Haute-Loire (ancienne carrière souterraine de pouzzolane) et est également concerné par 4 habitats d'intérêt communautaire.
- ZSC Gorges de l'Allier et affluents (FR8301075). Le périmètre du site suit la rivière Allier sur 50 km, depuis Langogne en Lozère jusqu'à Langeac et remonte le long de ces principaux affluents. Ce site recouvre une exceptionnelle richesse écologique, géologique et paysagère. La qualité des milieux aquatiques et la richesse des peuplements piscicoles ou d'espèces liées à ces milieux aquatiques (Loutre, libellules, …) sont particulièrement remarquables. Cette zone s'étend sur 16 019 ha et est distante d'environ 4 km de l'extrémité Ouest du territoire communal.
- ZPS Gorges de la Loire (FR8312009). Il s'agit de gorges profondes aux versants abrupts avec des milieux rocheux abondants sous forme de corniches, falaises et éboulis, où l'avifaune est très diversifiée, et les rapaces notamment y atteignent des densités très élevées. Ce secteur, protégé au titre de la directive « Oiseaux », est à plus de 1,5 km de l'Est de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

La distance élevée entre les zones urbanisées et/ou de projet de la commune et ces zones de protection du patrimoine naturel (plusieurs kilomètres) exclut tout risque d'impact de la mise en œuvre du PLU sur les zones Natura 2000 en elles-mêmes.

Seul le secteur du Fangeas et une partie du village de Jabier sont en lien fonctionnel avec le site Natura 2000 « Gorges de la Loire et affluents partie Sud », car ils se situent sur le bassin versant de la Gagne, concernée par ledit site Natura 2000, à plus de 600 m en amont hydraulique du site protégé.
Les zones U et AU du Fangeas et de Jabier sont susceptibles d'incidence sur le site Natura 2000 par les rejets d'eaux usées qui dégraderaient des habitats aquatiques à l'aval. **Toutefois, ces deux secteurs sont d'ores et déjà raccordés à la station d'épuration « Montagnac Chassilhac »** (commune de Solignac-sur-Loire) recevant en 2018 les charges entrantes de 30 Equivalent-Habitant (EH) pour une capacité nominale de 90 EH (Filières de traitement : lagunage naturel), **ce qui présage d'un traitement satisfaisant des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel**.

Par ailleurs, les évolutions engendrées par la mise en œuvre du PLU ne vont pas changer fondamentalement l'occupation du sol sur le territoire communal, en termes de vocation et de répartition. Le projet n'aura donc pas d'impact sur les capacités de déplacement des espèces migratrices.

La mise en œuvre du PLU n'a donc aucune incidence directe ou indirecte sur la conservation des espèces



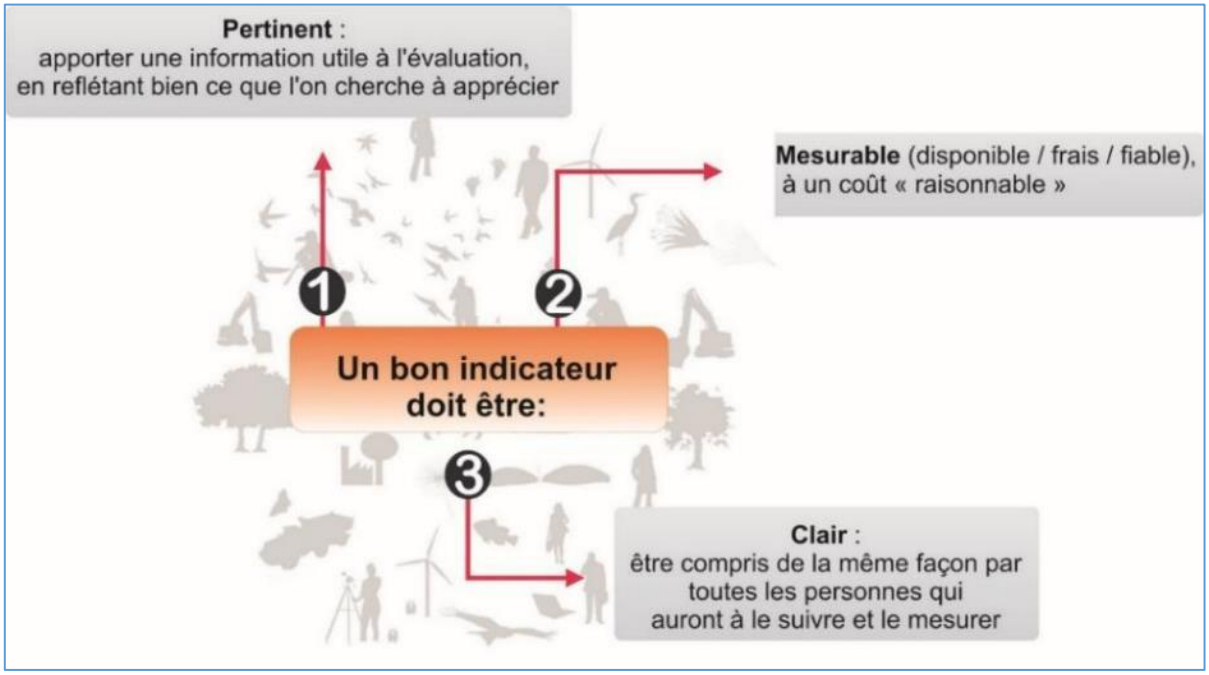
5. DISPOSITIF DE SUIVI ET METHODOLOGIE

5.1. Les indicateurs de suivi

Le suivi du PLU doit permettre de :

- Vérifier, après l'adoption du plan, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés et le caractère adéquat des mesures prises ;
- Identifier, après l'adoption du plan, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées

Ce suivi doit reposer sur plusieurs indicateurs, devant être à la fois pertinents, mesurables et clairs.



Un bon indicateur doit être...

Des indicateurs de suivi sont ainsi proposés dans le tableau suivant, au regard des incidences environnementales probables identifiées. Toutes les données recueillies devront être intégrées à une base de données et à un système d'information qui en permettra l'exploitation.

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Année(s) de référence	Source
Démographie, Logement et Habitat	Nombre d'habitants et évolution de la croissance démographique	952	2016	INSEE
	Nombre de logements	404	2015	INSEE
	Nombre de logements neufs produits	42 logements neufs	2007-2016	Commune
	Nombre de logements produits par typologie d'habitat (en extension et en densification)	42 maisons individuelles	2007-2016	INSEE
	Suivi des densités moyennes des opérations	10 logt / ha en moyenne	2020	Commune

	Part des logements vacants dans le parc total de logements	55	2015	INSEE
	Part de logements vacants remis sur le marché			INSEE
Maitrise de la consommation d'espaces	Evolution de la consommation de milieux naturels, agricoles et forestiers (ha)	8,5 ha	2008-2018	BD Topo - IGN (analyses SIG)
	Part de la consommation d'espaces par l 'habitat	3,4 ha soit 40%	2008-2018	BD Topo - IGN (analyses SIG)
	Part de la consommation d'espaces par les activités économiques	5,1 ha soit 60%	2008-2018	BD Topo - IGN (analyses SIG)
Economie	Nombre de commerces	49 commerce et réparation automobile	2015	Commune / INSEE
	Suivi du taux de remplissage des zones d'activités et des disponibilités foncières			Commune
	Nombre d'entreprises dans les ZA			Commune
	Taux d'emplois et de chômage (%)	Taux d'actifs ayant un emploi : 73,1% Taux de chômage : 5,7%	2015	INSEE
Equipements	Nombre des équipements et des services	<10	2015	Commune / INSEE
	Desserte numérique	Faible en dehors du centre-bourg	2017	Commune / Observatoire.francethd
Tourisme	Nombre et capacité des autres types hébergements touristiques		2018	INSEE / Office de tourisme
Agriculture	Nombre d'exploitations	38	2010	RGA
	Taille moyenne des exploitations	2235 ha utilisées soit 59 ha en moyenne	2010	RGA
	Evolution des surfaces PAC		2014	PAC
Déplacement	Part des déplacements en voiture	88%	2015	INSEE
	Intermodalité : nombre d'aires de covoiturage et linéaire de liaisons douces (km ou nombre de voies)	Aire de covoiturage : 0 Linéaire de liaisons douces : /		Commune
	Aménagement de la N88 (contournement)		2020	Commune
Patrimoine et paysage	Evolution des mesures protectrices en faveur du patrimoine paysager			Commune
	Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux dans les secteurs faisant l'objet d'OAP	Sensibilité paysagère identifiée sur les secteurs OAP		Commune

Milieu physique	Superficie des surfaces artificialisées (en ha)	42,6ha	2016	BD Topo OSCOM
	Surface agricole utile (en ha)	2 235 ha	2010	AGRESTE
	Surface en prairie permanente (en ha)	1 055 ha	2010	AGRESTE
Milieu naturel	Superficie des zones humides	34,5 ha	2020	Inventaire des zones humides
	Superficie des zones boisées (en ha)	338 ha	2016	OSCOM
Risques, nuisances et pollutions	Superficie des zones urbanisées et à urbaniser dans les secteurs inondables	0	2020	Commune
	Pourcentage des habitations fonctionnant en assainissement non collectif			SPANC (SEAVR)
	Nombre de stations d'épuration, capacité totale, taux de charge	3 stations 770 EH	2019	Commune
Climat, énergie	Evolution de la consommation énergétique			Commune
	Nombre de projets mis en œuvre pour une réduction de la consommation énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre	1 projet de panneaux photovoltaïques au sol	2020	Commune

5.2. Méthodes utilisées

L'analyse des incidences probables du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon sur l'environnement a été menée au regard du PADD, du zonage et des prescriptions particulières.

Les effets notables probables sur l'environnement ont été regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets.

L'analyse a été menée pour chaque thématique retenue dans l'état initial de l'environnement, de manière proportionnée en fonction des enjeux identifiés sur le territoire. Les thématiques environnementales retenues sont les suivantes :

- Milieu physique : qualité des sols, qualité des masses d'eau, qualité paysagère ;
- Milieu naturel : patrimoine naturel identifié par des zonages d'inventaire ou de protection, biodiversité communale et Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- Risques, nuisances et pollutions : risques naturels et industriels, assainissement et alimentation en eau potable, déchets, nuisances ;
- Ressources naturelles : ressource en eau, ressource du sous-sol, consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre.

Le travail d'analyse des incidences a été optimisé par géotraitement, en croisant le zonage de mai 2020 avec les couches SIG suivantes :

- Réseau hydrographique (IGN, 2017) ;
- Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II (INPN, 2019) ;
- Registre Parcellaire Graphique (RPG) (MAA, 2017) ;
- TVB identifiée dans le diagnostic ;
- Voies classées à grande circulation.
- Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) ;
- Sites classés et inscrits

6. RESUME NON TECHNIQUE

6.1. Rappel du contexte

6.1.1. Présentation de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

Située à proximité de l'agglomération du Puy en Velay, **Saint Christophe-sur-Dolaizon est une commune résidentielle de 952 habitants pour 2734 hectares** (27,34 km²). Elle s'étend sur le vaste plateau basaltique du Devès, surmonté de cônes de scories volcaniques, qui varie de 1070 m à 800 m en fond de vallée du Dolaizon et qui est entaillé par deux ruisseaux, le Dolaizon et la Roche.

Plus globalement, la commune de Saint Christophe-sur-Dolaizon se distingue par les dynamiques suivantes :

- **Une desserte routière de qualité (RN 88, D 906, D 589…) à proximité du pôle urbain du Puy-en-Velay qui concentre l'essentiel des activités et des emplois**.
- **Une structuration urbaine autour du bourg et de nombreux villages dont les principaux sont Jabier, Tallobre et Eycenac** ;
- **Une attractivité résidentielle, en lien avec les effets de la périurbanisation de l'agglomération du Puy en Velay, marquée par une croissance démographique modérée depuis 1999 (+45 habitants)** ;
- **Un tissu économique attractif** avec notamment **des commerces et services de proximité** (auberges, bar/tabac, mairie, terrain de football, bibliothèque…) **mais aussi des espaces d'accueil d'activités** (ZAE la Clef des Champs, réserve foncière de la zone d'activités structurante du Fangeas…)
- **Une vocation agricole marquée par la polyculture** (zone AOC de la lentille verte du Puy) **et l'élevage**.
- **Un patrimoine naturel et bâti de qualité avec plus particulièrement l**es Gorges du Dolaizon, site naturel classé, un patrimoine historique local avec l'église romane communale du XIème siècle et un château privé datant XVIème siècle, la Via Podiensis...

6.1.2. La révision du PLU, pourquoi ?

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

Les objectifs poursuivis par la collectivité sont les suivants :

- **Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires** : Loi Grenelle II, Loi ALUR, Loi ELAN, Décret sur la modernisation du contenu du PLU…
- **Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur**, notamment le SCoT du Pays du Velay, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV).
- **Effectuer un bilan du PLU actuel et faire évoluer le zonage du PLU en adéquation avec les besoins du territoire**.
- Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.
- **Favoriser l'accueil de nouvelles activités en lien avec la politique économique de la CAPEV** qui gère notamment les zones d'activités
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal**.

6.2. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

	CONSTATS
MILIEU PHYSIQUE	– **Une commune située au sein du plateau du Devès, et caractérisée par les gardes et par la vallée encaissée du Dolaizon à l'extrême Nord du territoire** ▪ Une commune qui se structure autour de **quatre entités topographiques** : le plateau, les Gardes, la vallée du Dolaizon et la petite vallée du ruisseau de La Roche ▪ **Un réseau hydrographique composé de deux cours d'eau principaux : Le Dolaizon et La Roche** (principal affluent du Dolaizon sur la commune). Le Dolaizon amont conserve globalement une bonne qualité de l'eau sur la commune. ▪ Une variété des paysages intéressante, oscillant entre paysage ouvert au niveau du plateau et paysage fermé au niveau des gardes boisées et surtout des gorges du Dolaizon – **Saint-Christophe-sur-Dolaizon comprend un secteur à fort enjeu paysager : le site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes »**, et un second avec des enjeux moindres sur le territoire communal : le site inscrit de la « Région du Puy-Polignac »
MILIEU NATUREL	– **Une commune dominée par les surfaces agricoles qui couvrent presque 86% du territoire** et correspondent en grande partie à des **prairies**, complétées par des **cultures céréalières et légumineuses** ▪ Les murets en pierre sèche et les haies bocagères qui limitent les parcelles de culture et les propriétés, sont un trait de caractère de la commune – **Un territoire couvert par 3 zonages d'inventaire du patrimoine naturel** (ZNIEFF de type 1 « La vallée du Dolaizon », ZNIEFF de type 2 « Bassin du Puy – Emblavez » et « Devès »), **ciblant principalement la vallée du Dolaizon au Nord et la moitié Sud-Ouest de la commune (délimitée par la D 906)** – **Une trame verte et bleue composée essentiellement par :** ▪ Des corridors écologiques bocagers à proximité des villages de Jabier, Liac, Chamard et Céreyzet ▪ Un réservoir de biodiversité au niveau de la vallée du Dolaizon ▪ Des continuités écologiques aquatiques (cours d'eau, zones humides et ripisylves)
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	– Une commune soumise aux risques : inondations, mouvement de terrain, risque sismique, tempête et radon. Toutefois, **la récurrence et la vulnérabilité des aléas pour ces risques sont faible sur la commune** – **Présence de 3 anciens sites industriels ou de services ayant eu une activité potentiellement polluante :** l'ancienne décharge communale, BERANGER station-service dans le bourg et un Ferrailleur dans la Zone Artisanale – **Le projet de contournement du Puy-en-Velay est classé comme secteur affecté par le bruit routier.** A ce titre, les projets situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie seront soumis à des normes d'isolement acoustique – **Le bourg ainsi que les villages de Jabier, Talobre, Tallode et Eycenac sont raccordées à un dispositif d'assainissement collectif**. Le reste des villages et hameaux de la commune sont en assainissement non collectif (126 installations sont recensées)

6.3. Présentation du projet de PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon

6.3.1. Le contenu du nouveau projet de PLU

Le PADD de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon a été co-construit, au regard du respect du contexte réglementaire, de la prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT du Pays du Velay et le PLH de la CAPEV, et des orientations stratégiques du PLU en vigueur.

- **Le scénario de développement retenu**

Saint-Christophe-sur-Dolaizon a décidé de calquer son scénario de développement sur les bases des scénarii de développement du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV, documents de planification très récents. **Saint-Christophe-sur-Dolaizon souhaite relancer sa croissance démographique** qui s'est largement ralentie au cours des 5-6 dernières années en raison d'une pénurie de foncier. Cette ambition démographique s'inscrit :

- **D'une part dans une volonté de relancer l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités**
- **D'autre part dans une logique de conforter la centralité du bourg : pérennisation des équipements existants, maintien du tissu commercial et de services…**

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière						
	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat (en ha)		Objectifs de densité (logt/ha)
				Foncier à mobiliser	Foncier à mobiliser (+ rétention)	
St-Christophe /Dolaison	**60**	**62**	**6**	**6,5**	**9**	**10 logt/ha**

- **Les grandes orientations stratégiques**

Ce projet communal s'organise autour de **3 grandes orientations stratégiques** qui constituent un cadre de référence pour l'action.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	OBJECTIFS
Orientation n°1 : Saint-Christophe, une vocation résidentielle à renforcer	FAVORISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AFIN DE GARANTIR L'USAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS, EN PARTICULIER L'ECOLE
	PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE
	DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES
	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE
Orientation n°2 : Saint-Christophe, une	CONFORTER LA CENTRALITE DU BOURG AFIN DE GARANTIR LA VITALITE ET L'ANIMATION DU CENTRE-BOURG, ET DE MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

vocation économique à conforter	**VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES D'INTERET COMMUNAUTAIRE EN LIEN AVEC LES AMBITIONS ECONOMIQUES DE LA CAPEV**
Orientation n°3 : Saint-Christophe, un cadre de vie de qualité à préserver	**PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI CONTRIBUE A LA FOIS A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET A LA VALORISATION DU CADRE DE VIE**
	PRESERVER LES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PATRIMOINE BATI, GARANT DE SON CADRE DE VIE
	ASSURER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

6.3.2. Justification des choix retenus

Pour le PLU de Saint-Christophe, **exceptionnellement un seul scénario a été élaboré dans la mesure où le parti-pris de la commune a été de calquer son scénario de développement sur les scénarii du SCoT et du PLH**, documents de planification très récents, **tout en prenant en compte le PLU en vigueur**.

Ce scénario a toutefois évolué au fil de la démarche, d'une part en fonction des choix retenus pour le règlement graphique et les OAP, et d'autre part **pour l'adapter aux contraintes et potentialités du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Les critères qui ont prévalu dans les choix retenus sont les suivants :

- **L'organisation urbaine du territoire communal** : le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et les villages résidentiels de La Roche, Eycenac, Dolaizon, Tallobre, Bellegarde et Jabier forment les principales entités bâties structurantes de la commune. Leurs enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre.
- **La vocation agricole des villages** : les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La valorisation des secteurs d'activités existants** : Il s'agit notamment du centre-bourg pour les commerces et les services, des zones d'activités, en particulier **l'extension de la zone d'activités du « Fangeas »**
- **L'intégration du projet de prolongement du contournement du Puy-en-Velay** : ce projet de déviation de la N 88 traverse le territoire communal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, en passant à proximité de Tallobre jusqu'au carrefour giratoire du Fangeas.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides …, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques…
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides…** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages d'Eycenac, de Dolaizon, de Tallobre et de Jabier).
- **L'existence d'opportunités foncières** à vocation d'habitat et/ou économique facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

Sur un plan spatial, le projet de plan de zonage du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon se traduit par **96,4 % de surfaces en zones agricole et/ou naturelle**. Les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que respectivement 2,9% et 0,7% de la superficie communale.
Il prévoit également à court/moyen terme un **potentiel foncier urbanisable total de 26,1 ha** dont 6,0 ha en zones urbaines à dominante d'habitat (Uh et Uc), 2,7 ha en zones urbaines à vocation d'activités économiques (Ue), 2,4 ha en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc) et 10,2 ha en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUe).

6.4. Les principales incidences du PLU sur l'environnement et mesures correctrices

Pour une lecture et une appréciation plus aisée, les incidences prévisibles sont présentées dans le tableau ci-après, par compartiments environnementaux, en regard des mesures prévues pour corriger et adapter le projet de PLU.

Incidences :	Négatives[1]	Nulles à négligeables	Positives[2]

[1] *On entend par incidence négative une dégradation de l'état de l'environnement.*
[2] *On entend par incidence positive une amélioration de l'état de l'environnement ou une prise en compte efficace.*

Dimensions environnementales	Incidences prévisibles du PLU révisé	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Ressource en eau et les milieux aquatiques	Augmentation des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées (susceptibles d'altérer la qualité des masses d'eau) entrainées par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation	**Classement en zone A ou N de la majorité des cours d'eau de la commune** **Eléments majeurs de la trame aquatique et rivulaire communale (cours d'eau, ripisylve, zones humides) protégés au PLU par des sur-trames** **Zones urbanisées concentrées au sein des enveloppes urbaines existantes, équipées en assainissement collectif** (le bourg, Eycenac, Dolaizon, Tallobre et Jabier). **Dispositions réglementaires du PLU propres à assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées :** rétention à la parcelle, préconisations pour limiter l'imperméabilisation des sols, toiture-terrasse végétalisée, etc.
	Optimisation des réseaux publics existants grâce au développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine actuelle, en cohérence avec le réseau d'assainissement collectif	
	Inscription au règlement du PLU d'outils de préservation des zones humides, de la ripisylve du Dolaizon et de la Roche	

Dimensions environnementales	Incidences prévisibles du PLU révisé	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Energie et climat	La diminution du foncier urbanisable par rapport à l'ancien PLU et son inscription dans le tissu aggloméré existant incite à une plus grande compacité du bâti et à des formes urbaines moins énergivores	**Dispositions réglementaires du PLU permettant une optimisation du foncier et une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques** Principe de zonage limitant la consommation foncière et concourant à limiter les déplacements motorisés et les émissions de gaz à effet de serre. **Zones agricoles et naturelles localisées** en frange et dans les interstices du tissu urbain **contribueront également à la régulation thermique de l'enveloppe urbaine** **Règlement autorisant les installations productrices d'énergie solaire et éolienne**
	Le PLU révisé contribue à la transition énergétique des bâtiments (implantation, apports passifs, matériaux …) et au développement des énergies renouvelables (capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques …)	
	L'accueil de nouveaux habitants se traduira vraisemblablement par un accroissement des flux de véhicules	
Nuisances et pollutions	Les incidences du PLU révisé sur les risques naturels sont très faibles, voire nulles. En effet, aucune construction n'étant prévue dans les secteurs sensibles « connus » (cavités, champs d'expansion des crues …)	**Le PLU révisé s'assure de la compatibilité des fonctions habitat / agriculture / activités / artisanat avec la délimitation des zones constructibles (création de zones tampon, prise en compte des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles …)** L'arrêté préfectoral n°E 2009-249 du 23 décembre 2009 relatif au classement sonore des voies routières et comportant les prescriptions d'isolement acoustique au voisinage de ces infrastructures est annexé au dossier de PLU.
	La révision du PLU a permis d'améliorer et de renforcer les mesures assurant la cohabitation entre les zones urbaines, les zones d'activités et les zones accueillants des exploitations agricoles	
Déplacements	L'accueil de nouveaux habitants se traduira nécessairement par un accroissement des flux de véhicules. Toutefois le PLU prend des dispositions pour recentrer l'urbanisation sur les principales entités bâties structurantes de la commune (bourg et villages résidentiels) et pour développer les modes doux	**Les OAP des chacune des zones à urbaniser « ouvertes » (1AUc et 1AUe) intègre des principes de cheminements piétons et de déplacements non motorisés en général** **Le règlement prévoit les conditions d'accessibilité et de desserte optimisées pour chacune des zones**. L'extension de la ZAE du Fangeas (zone 1AUe) a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont » (cf. Annexes du dossier de
	La moitié des zones à urbaniser et des réserves foncières à vocation d'habitat du PLU révisé sont localisées à proximité immédiate des équipements et services existants du bourg. Ce développement de	

Dimensions environnementales	Incidences prévisibles du PLU révisé	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
	l'urbanisation favorise les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et facilite les déplacements doux.	PLU), tenant compte notamment des enjeux sécuritaires et en matière de déplacement
Paysage et patrimoine	Le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage. La préservation des spécificités architecturales et de la qualité paysagère du territoire étant assurée par la délimitation du zonage constructible et par les dispositions réglementaires qui y sont attachées. L'incidence sur le paysage dépendra donc de la qualité des projets de construction.	**Des règles spécifiques sont attachées à chaque zone, en fonction de la morphologie urbaine du secteur et de la typologie architecturale dominante du secteur**. **Le règlement du PLU identifie et localise les principaux éléments dits de « petit patrimoine »** **Classement en « Espace Boisé Classé » des versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade,** éléments identitaires du territoire communal d'un point de vue paysager **Prise en compte du site classé des « Gorges du Dolaizon et vallée des chibottes » et du site inscrit du « Puy-Polignac » dans le tracé du zonage**
	Le projet de PLU révisé accorde une attention particulière à la préservation des éléments structurant du paysage et des éléments identitaires de la commune, qu'ils soient bâtis ou naturels (petit patrimoine, Gardes …)	
Consommation d'espace et l'artificialisation des sols	L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est forcément synonyme de consommation d'espace. Toutefois, les futurs projets urbains s'inscriront dans la tâche urbaine existante ou en continuité de celle-ci.	**Les zones de développement de l'urbanisation se situent en majorité dans les dents creuses des espaces urbanisés du bourg et des villages résidentiels de la commune.** Les zones urbaines réservées aux activités économiques (Ue) coïncident globalement avec l'emprise des parcelles déjà occupées par des activités. Le règlement permet, en fonction des enjeux et spécificités de chaque zone, **une optimisation du foncier et garantir l'insertion qualitative du bâti dans le tissu urbain existant.** Le zonage agricole (A) correspond aux espaces agricoles (basés sur le Registre Parcellaire Graphique de 2017) de la commune ainsi qu'aux villages avec une vocation agricole marquée.
	L'impact sur la consommation foncière sera globalement limité dans la mesure où le projet prévoit d'urbaniser en priorité les dents creuses du bourg et des villages résidentiels. 72% du foncier mobilisable à court/moyen termes pour de l'habitat (zones U et 1AU) correspond à des « dents creuses ». Par ailleurs, il convient de noter que **le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat est fortement réduit puisqu'on passe de 36,1 ha à 13,2 ha dans le PLU révisé**.	
	Les limites urbaines actuelles des villages (notamment secteur Sud-Ouest du territoire) sont préservées afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles	

Dimensions environnementales	Incidences prévisibles du PLU révisé	Mesures prévues dans le PLU révisé (Évitement, réduction, compensation)
Biodiversité et les milieux naturels	Les éléments composant la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune ont été identifiés et font l'objet de mesures de protection. Compte tenu de ces mesures, l'incidence du PLU sur la TVB peut être qualifiée de positive, de façon indirecte et sur le long terme Le PLU révisé évite au maximum la fragmentation des milieux et des corridors en concentrant l'urbanisation au sein ou dans la continuité des principaux espaces bâtis (bourg et des villages résidentiels), qui contribuera de manière positive à la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune et minimisera leur consommation par l'urbanisation	**Les continuités écologiques sont globalement préservées par un zonage N ou A** suffisamment restrictifs pour assurer le maintien de leur perméabilité. **Le projet de PLU révisé tient compte de la TVB communale et contribue pleinement à la préservation des continuités écologiques du territoire à travers plusieurs sur-trames** instaurées notamment au titre de l'article L.151-23 du CU **Les périmètres de ZNIEFF qui couvrent le territoire sont en quasi-totalité protégés par un classement en zone A ou N**, couplé à une sur-trame « Réservoir de biodiversité » pour la ZNIEFF I « Vallée du Dolaizon ».
Sites NATURA 2000	La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon ne comporte aucun site Natura 2000 sur son territoire. De plus la mise en œuvre du PLU n'a aucune incidence directe ou indirecte sur la conservation des espèces ou des habitats d'intérêt communautaire situés dans les zones Natura 2000 aux alentours du territoire communal (rayon de 5km)	La distance élevée entre les zones urbanisées ou de projet de la commune et les zones de protection du patrimoine naturel alentours exclut tout risque d'impact de la mise en œuvre du PLU sur les zones Natura 2000 en elles-mêmes.

4EME PARTIE- MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1. Les observations du public

Les observations et propositions formulées concernant la présente enquête ont été recueillies soit sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Saint-Christophe-sur-Dolaison, soit par courriers adressés au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, soit par courriels adressés entre le 26 octobre 2020 à 09h00 et le 28 novembre 2020 à 12 heures à l'adresse suivante : mairie.saint-christophe.sur.dol@wanadoo.fr. **In fine, 14 observations ont été recueillies à savoir 7 sur le registre d'enquête, 4 par courriers et 3 par courriel.**

Après un travail partenarial avec le Commissaire enquêteur et le bureau d'études**, la commune a décidé de donner une suite favorable à certaines demandes lorsque celles-ci ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2020.**

Les modifications retenues sont détaillées dans la partie 1.3 ci-après.

1.2. Les conclusions du commissaire enquêteur

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

« *Après avoir étudié l'ensemble des documents présentés, l'avis des Personnes Publiques Associées, les observations recueillies au cours de l'enquête, le mémoire de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison en réponse à mon procès-verbal des observations recueillies, j'approuve le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de cette commune.*

En conséquence, j'émets un ***AVIS FAVORABLE*** *à ce projet assorti* ***de deux RESERVES et d'une RECOMMANDATION :***

Réserves :

- *La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison doit conserver la coupure d'urbanisation correspondant à la zone 2AUc de Bellegarde-Est (parcelles 1894 et 547) avec le hameau de l'Estrade (commune de Cussac-sur-Loire), et ce conformément aux stipulations du SCOT du Pays du Velay.*

- *Elle devra vérifier que les systèmes collectifs d'assainissement soient conformes et en capacité de traitement suffisant, avant d'accorder toute nouvelle autorisation d'urbanisme.*

Recommandation :

- *La commune doit finaliser l'inventaire des zones humides et les porter sur les plans. Le classement des zones humides en zone N est à privilégier pour garantir leur préservation et mettre en évidence leur caractère naturel. »*

Fait à Montregard, le 28 décembre 2020.
François PAILLET
Commissaire enquêteur.

1.3. Modifications des pièces du PLU suite à l'enquête publique

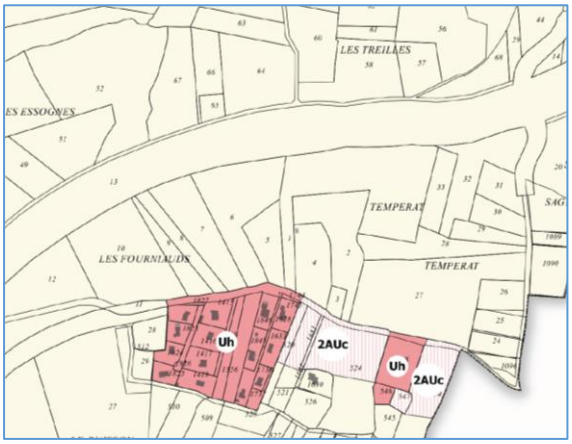
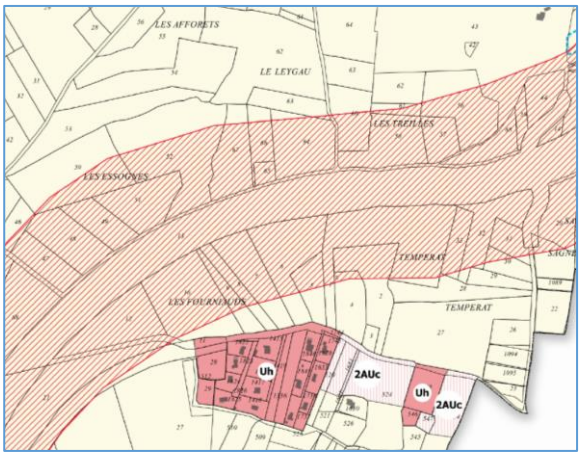
1.3.1. Synthése des réponses apportées aux observations et courriers

Observations recueillies lors de l'enquête publique		Avis « COMMUNE »
O.B.S n°1	Demande de classement en zone Uh des parcelles 992 et 993 (Dolaison)	**Avis défavorable** : les parcelles sont déconnectées du village, contiguës à un bâtiment agricole et situées dans le périmètre de réciprocité dudit bâtiment.
O.B.S n°2	Demande de classement en zone 1AUc des parcelles 140, 142 et 143 (Jabier)	**Avis défavorable** : les parcelles sont contiguës à la zone 1AUc mais leur classement en zone constructible ferait augmenter le potentiel foncier urbanisable de 7 397m², alors que l'emprise de la zone 1AUc de Jabier représente déjà 12 541m².
O.B.S n°3	Demande de classement en zone constructible (U) des parcelles 270, 297, 298, 507, 508 et 512 (Tallode)	**Avis défavorable** : les parcelles sont connectées au village « agricole » de Tallode, qui est entièrement classé en zone agricole. Pour rappel, les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
O.B.S n°4	Demande de classement en zone constructible de la parcelle 28 (Bellegarde)	**Avis favorable** : la parcelle ZK 28 (3 024m²) étant connectée à la limite Ouest de la zone Uh de Bellegarde et étant desservie par un chemin d'exploitation, la commune est favorable à son classement en zone Uh.
O.B.S n°5	Demande de classement en zone constructible de la parcelle C n°371 (Les Fontanilles, extension pavillonnaire à l'Est du bourg)	**Avis défavorable** : la parcelle est contiguë à la zone Uc mais elle ferait augmenter le potentiel foncier urbanisable de 8 715m². L'importante surface de cette parcelle et sa localisation nécessiterait un classement en zone 1AUc et par conséquent la création d'une OAP pour optimiser l'utilisation du foncier.
O.B.S n°6	Demande de classement en zone constructible des parcelles 1021 et 1253 (La Roche)	**Avis défavorable** : la parcelle est connectée à la limite Est de la zone Uh, mais sans possibilité de raccordement aux voiries internes existantes. De plus, le classement en zone constructible de ces parcelles ferait augmenter le potentiel foncier urbanisable de 45 831m² ce qui remettrait en cause l'économie générale du PLU.
O.B.S n°7	Demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°1237 (La Roche)	**Avis défavorable** : la parcelle (3 988m²) a une localisation déconnectée du village.

Observations recueillies lors de l'enquête publique		Avis « COMMUNE »
C n°1 et 2	Demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°917 (Dolaison)	**Avis défavorable** : la parcelle (4 559m²) a une localisation déconnectée du village (parcelle séparée de l'enveloppe urbaine du village par la D 31) et sa situation en amont du village lui confère une importante sensibilité paysagère.
C n°3	Demande de classement en zone constructible des parcelles ZK 10 et 11 (La Condamine près de Tallobre)	**Avis défavorable** : les parcelles (13 102 m²) sont contigües à la zone Uh, mais au sein d'un secteur qu'il n'est pas prévu de développer au sein du PLU révisé (secteur localisé entre l'enveloppe urbaine du village et la déviation de la N 88). De plus, le classement en zone constructible de ces parcelles impliquerait également de classer en zone constructible les parcelles voisines n°182 et 183. A noter que ces parcelles ne figuraient pas dans le zonage constructible du PLU en vigueur.
C n°4	Même demande que O.B.S n°7	**Avis défavorable** : voir O.B.S n°7
C n°5	Demande du président de l'Association de chasse de St-Christophe d'autoriser en zone A et N l'implantation d'une maison de chasse	**Avis défavorable :** le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser cette destination de construction (« autres équipements recevant du public ») au sein des zones N et A, hormis dans le cas d'un STECAL délivré à titre exceptionnel (sous réserve avis CDPENAF). Il nous semble plus judicieux d'envisager une réhabilitation d'un bâtiment ancien pour accueillir ce type de local.
C n°6	Demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section ZK n°29 (Le Buisson près de Bellegarde)	**Avis favorable** : au même titre que la parcelle ZK 28, la parcelle ZK 29 (1 632 m²) étant connectée à la limite Ouest de la zone Uh de Bellegarde et étant desservie par un chemin d'exploitation, la commune est favorable à son classement en zone Uh.
C n°7	Demande de classement en zone 1AU (et non 2AUc) de la parcelle cadastrée section A n°962 (bourg, secteur « Les Cuminaux ») Abandon de l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet	**Avis défavorable**, concernant la demande de classement en zone 1AU : la diminution de l'enveloppe urbanisable allouée à la commune par le SCoT et le PLH, par rapport à l'ancien PLU, a nécessité de redéfinir, hiérarchiser (voire supprimer) les zones 1AU et 2AU de l'ancien PLU. Ainsi la vaste zone 1AU qui couvrait la parcelle A n°962 a été réduite et divisée en deux secteurs : - une zone à urbaniser à court terme (zone 1AUc « Les Cuminaux ») correspondant au secteur situé en dent creuse au sein des extensions pavillonnaires du bourg, - une zone à urbaniser à long terme (zone 2AUc « Les Cuminaux ») correspondant au secteur situé en extension urbaine du bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon **Avis défavorable**, concernant la demande d'abandon de l'emplacement réservé : les extensions pavillonnaires du bourg disposent d'un maillage piétonnier interconnecté et qualitatif dans l'ensemble. Cet emplacement réservé a pour objet de maintenir et d'étendre ce maillage sur les futures extensions du bourg (connexion entre l'existant et les zones 1AUc et 2AUc « Les Cuminaux »).

1.3.2. Modification du règlement graphique

Suite à l'observation n°4 et au courrier n°6, le règlement graphique est modifié comme suit :

Synthèse de la demande (extrait PLU arrêté)	Justification de la décision de la commune
Demande de classement en zone constructible des parcelles ZK n°28 et n°29 (Bellegarde)  	Les parcelles ZK n°28 (3024 m²) et 29 (1 632 m²) étant connectée à la limite Ouest de la zone Uh de Bellegarde et étant desservie par un chemin d'exploitation, la commune est favorable à son classement en zone Uh.  A noter que nous avons également rajouté le fuseau relatif au projet de contournement du Puy-en-Velay.

1.3.3. Réponses aux questions posées par le Commissaire enquêteur

Questions posées par le Commissaire enquêteur		Réponse de la commune
Question n°1	Pourquoi les surfaces répertoriées en grande partie en landes et en zones humides vers la Clef des Champs (entre cet endroit et le hameau de La Roche) classées auparavant en zone N ont été classés en zone agricole dans le projet présenté ?	Ont été classés en zone N au sein du PLU révisé de Saint-Christophe-sur-Dolaizon, les milieux à végétation arbustive et les forêts, de même que les secteurs à dominante naturelle emblématiques comme la vallée et les gorges du Dolaizon, et/ou à forte sensibilité paysagère comme les Gardes. Le secteur ciblé ne correspondant pas à ces critères, mais à des landes tout comme les parcelles alentours déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 (PAC), il a été classé en zone agricole (A).

Questions posées par le Commissaire enquêteur		Réponse de la commune
Question n°2	Le projet d'extension de la zone d'activités des Fangeas va entraîner la suppression de 3,11 ha de surfaces cultivées AOP en contradiction avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (orientation n°7 : mettre en valeur les espaces AOC/AOP) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de ce même document (maintenir les espaces de production et respecter les différentes aires d'AOP/AOC). La CAPEV a sous sa responsabilité 26 zones d'activités sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette surface (3,11 ha) ne pourrait-elle pas être trouvée sur l'une de ces zones avec des terrains ayant peu ou pas de valeur agricole ? Aucune explication n'est donnée dans le rapport de présentation concernant la place de la zone des Fangeas dans l'ensemble des zones d'activités gérées par la CAPEV, si ce n'est une zone d'activité structurante au titre du SCoT.	L'extension de la ZAE est liée à la stratégie de développement économique portée par la CAPEV (cf. le schéma directeur de l'offre foncière et immobilière économique de la CAPEV établi en 2018-2020). Il s'agit d'un choix stratégique portée par la CAPEV. De plus, comme vous le notez cette zone est inscrite dans le DOO du SCoT, document avec lequel le PLU doit être compatible, comme une zone d'activité structurante, c'est à dire un *« espace d'accueil prioritaire pour les porteurs de projets exogènes et les entreprises principales du Pays du Velay. Les zones d'activités structurantes se caractérisent par une surface supérieure à 25/30ha et une concentration importante de l'emploi. Principalement implantées dans le cœur urbain ou à proximité des accès RN88 ou RN102, ces zones d'activités ont une vocation mixte (industrie, commerce, services, bureaux, artisanat, etc.) »*. Il convient de noter que ce secteur, dévolu au activités artisanales et industrielles, était déjà identifié comme une réserve foncière à vocation économique dans le PLU en vigueur et qu'il a été largement réduit aujourd'hui (8 ha en moins).
Question n°3	La commune envisage-t-elle d'augmenter l'offre locative sociale conformément aux orientations n°15 du DOO du SCoT ? Le projet présenté ne porte aucune indication concernant l'offre d'habitat à caractère social ou locatif dans les prochaines années.	Pour rappel, la commune compte une dizaine de logement sociaux sur la commune. Le PLU révisé aborde de manière générale l'offre d'habitat à caractère social ou locatif, notamment à travers des orientations du PADD qui visent fixe à *« diversifier l'offre de logements pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages »* et à *« privilégier une offre d'habitat mixte (accession à la propriété, logements locatifs) afin d'assurer une diversité de réponses adaptées à l'évolution des besoins de la population. Il s'agit de privilégier la réalisation de programmes de logements mixtes dans certaines opérations d'aménagement nouvelles mais également dans le cadre d'opérations de réhabilitation en cœur de bourg »*. Ces orientations qualitatives du PADD sont traduites dans le règlement écrit du PLU et dans les OAP sans pour autant fixer d'objectif quantitatif. En effet, Saint-Christophe sur Dolaizon n'est pas une commune « ciblée » pour le logement social, les bailleurs sociaux privilégiant le cœur de l'agglomération du Puy en Velay pour développer le logement social.

Questions posées par le Commissaire enquêteur		Réponse de la commune
Question n°4	Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont-ils capables de répondre et d'absorber l'afflux d'habitants supplémentaires (orientations n°36 et 37 du DOO du SCoT) ? Aucun chiffre n'apparait dans le rapport de présentation si ce n'est les capacités des stations d'épuration de Tallobre, d'Eycenac et du bourg.	Le Syndicat de Gestion d'Eau et d'Assainissement du Velay Rural (SEAVR) a validé (réunion PPA) la capacité du réseau d'eau potable existant pour répondre à l'afflux d'habitants supplémentaires. Concernant le réseau d'assainissement, le SEAVR nous a transmis les données à sa disposition concernant les trois stations d'épuration présentes sur la commune, mais il n'est pas en capacité de nous indiquer si le traitement des eaux usées issus des nouveaux secteurs à urbaniser pourra être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *La commune s'engage à se rapprocher du SEAVR avant d'ouvrir à la construction les nouvelles parcelles situées en zone (U), afin de vérifier si le traitement des eaux usées de ces secteurs sera effectué conformément à la réglementation en vigueur.*
Question n°5	Pourquoi la commune envisage-t-elle d'urbaniser à long terme le secteur 2AUc Bellegarde Est (parcelles 1894 et 547), ce qui va supprimer une coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Estrade, contrairement aux stipulations du SCoT (DOO orientation n°3 : Préserver, voire recréer des coupures d'urbanisation afin de conserver des espaces non bâtis, agricoles et naturels, entre les écarts) ? ***Le commissaire enquêteur demande que soit conservé la coupure d'urbanisation correspondant à la zone 2AUc de Bellegarde-Est (parcelles 1894 et 547) avec le hameau de l'Estrade (commune de Cussac-sur-Loire), et ce conformément aux stipulations du SCOT du Pays du Velay.***	La zone 2AUc « Bellegarde-Ouest » (1,6 ha) et la zone 2AUc « Bellegarde-Est » (0,8 ha), constituent deux extensions à long terme du village « nouveau » éponyme. Ces deux zones 2AUc sont désormais séparées par une zone Uh correspondant à un lotissement en cours d'aménagement (autorisation d'aménager délivrée en 2019 à la SARL MB Foncier) pour la création de 7 lots à bâtir desservis par une voirie interne. **Le choix de conforter le développement des secteurs 2AUc à Bellegarde s'explique par le fait que des projets sont déjà en cours (coup-parti)**. De plus, **les zones 2AUc sont des réserves foncières long terme qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU.** Il convient de noter que ce secteur était déjà classé au sein d'une vaste zone 1AUh (zone à urbaniser à vocation d'habitat) dans le PLU en vigueur ; de plus, ce secteur a été réduit significativement dans le PLU révisé.

Questions posées par le Commissaire enquêteur		Réponse de la commune
Question n°6	Le rapport de présentation du projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison stipule dans le paragraphe 1.3 (Le PLU et les documents supra-communaux) qu'en application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune doit être compatible avec les trois schémas/plans suivants portées par la CAPEV : - Le SCoT du Pays du Velay - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) - Le Programme Local de l'Habitat A aucun moment le dossier ne fait mention du Plan de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome du Puy-Loudes (5° de l'article L.131-4 du C.U. : Les dispositions particulières des zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4). Saint-Christophe-sur-Dolaison a-t-elle pris en compte les recommandations exposées dans ce plan ?	Tout d'abord il convient de distinguer le plan de servitudes aéronautiques de dégagement qui institué en application des articles L. 6351-1 1°et L. 6351-2 à L. 6351-5 du Code des transports et le plan d'exposition au bruit des aérodromes qui est lui institué par les articles L112-6 et suivants du code de l'urbanisme Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement constitue une servitude d'utilité publique de type T5, créée afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, avec notamment l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes est lui une servitude d'urbanisme destinée à encadrer l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports. Il peut interdire ou limiter les constructions les zones exposées au bruit, afin de ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. **L'Etat n'a pas porté à la connaissance de la commune de l'entrée en vigueur ni d'un plan de servitudes aéronautiques pour l'aéroport du Puy-Loudes, ni d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes**. **S'il s'avère que de tels plans sont applicables à la commune, nous nous chargerons de les récupérer auprès des services compétents et de les intégrer au dossier de PLU** conformément aux articles L.131-4, R.151-51 et R.151-52 du code de l'urbanisme.

2. MODIFICATION DES PIECES DU PLU SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille leur prise en compte (ou non) par la commune dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme qui sera soumis à approbation du Conseil Municipal de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 11 avis ont été formulés par :

- La Préfecture de la Haute-Loire via la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV)
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CNPF) ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Le Conseil Départemental de la Haute-Loire
- Les communes de Bains et Cussac-sur-Loire
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe)

Tous les avis des PPA[21] sont favorables au projet de révision du PLU ; quatre avis sont émis sans observations et/ou réserves notables (CDPENAF, INAO, CCI et la commune de Bains)**. Globalement, ils soulignent la qualité du dossier de PLU qui affiche des ambitions raisonnables en matière d'attractivité résidentielle tout en veillant à préserver l'activité agricole et les espaces naturels** (plus de 50% de réduction du potentiel foncier constructible).

Le principal point de vigilance du dossier relevé par les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture concerne **le hameau d'Eycenac où il est demandé d'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans la mesure où un secteur à urbaniser dépasse les 5 000 m²** ; en effet le DOO du SCoT préconise de réaliser une OAP pour tout secteur de projet de plus de 5 000 m².

[21] La MRAe rappelle dans son avis qu'il n'est ni favorable ni défavorable, mais qu'il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

2.1. Observations justifiées sans impact sur les pièces du PLU

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
Etat	La DTT regrette que le ruisseau du Freycenet ne soit pas identifié comme « *un cours d'eau à préserver* », au même titre que les cours d'eau de la Roche et du Dolaizon. Sur le volet paysage, la DDT souhaiterait que les orientations du SCoT en matière de paysage pour les sentiers de grande randonnée soient déclinées dans le règlement des zones 2AUc et 2AUe L'Etat souhaiterait sur les zones humides soient classés en zone N plutôt que A au PLU afin de garantir leur préservation et mettre en évidence leur caractère naturel.	**La commune indique que le parti-pris a été de se limiter aux principaux cours d'eau de la commune** ; le ruisseau du Freycenet est un ruisseau secondaire affluent du Dolaizon qui est de plus peu identifiable sur le plateau. Pour rappel, cette sur-trame « *cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager* » reprend le tracé de la Trame Verte et Bleue communale établie dans le diagnostic et répond aux objectifs suivants issus du PADD *« Maintenir les continuités écologiques transversales, préserver la qualité et la diversité des paysages, vecteurs d'attractivité »*. Tout d'abord, il est à noter qu'il n'existe pas de secteur 2AUe dans le règlement graphique du PLU. Par ailleurs, la commune rappelle que **le règlement de la zone 2AUC est volontairement peu contraignant dans la mesure ou cette zone est une réserve foncière long terme qui ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU**. Il est à noter par ailleurs que les zones 2AU ont vocation à être transformées en zone 1AU et donc doivent faire l'objet d'une OAP qui déclinera alors les recommandations particulières du SCoT en matière de paysage. La commune rappelle que **des zones humides potentielles ont été reportées au PLU sous forme de sur-trame conformément** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, Le recensement de ces secteurs potentiellement d'intérêt écologique par le biais des documents graphiques du PLU, **vise à protéger et mettre en valeur les *zones humides qui auront été avérées* par des investigations plus précises, en lien avec l'objectif *« Préserver les éléments de biodiversité »* du PADD**. **S'agissant d'un outil d'aide à la décision, la sur-trame zones humides potentielles ne comprend pas de prescriptions réglementaires au titre du PLU.**

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
CAPEV	Dans son avis, la CAPEV souhaiterait que les objectifs de production de logements figurant dans le PADD respectent l'objectif défini dans le PLH (56 logements sur 12 ans au lieu de 62).	**A ce stade de la procédure, la commune ne peut modifier ses objectifs de production de logements ; en effet cela remettrait en cause le projet stratégique affiché dans le PLU, que ce soit en termes d'ambition démographique, de production de logements mais aussi en matière d'efficacité foncière.** De surcroit, la commune rappelle que la DDT dans son avis souligne que : ▪ « *Les orientations du PADD qui visent à recentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaizon en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et avec la valorisation des « dents creuses » répondent ainsi aux ambitions nationales transcrites dans les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme s'imposant aux documents d'urbanisme ».* ▪ *La comparaison avec le PLU en vigueur met en évidence l'effort significatif consenti par la commune en matière de réduction de son potentiel foncier constructible en diminuant celui-ci de 53,7 hectares à 26, 1 hectares, soit 51,4 % de réduction*. » Enfin, la commune s'étonne de cette remarque à ce stade de la procédure sachant que le PADD a été présenté en COPIL aux services de la CAPEV et que celui-ci n'avait pas fait l'objet de remarques.
Commune de Cussac-sur-Loire	La commune s'interroge sur les garanties en termes de gestion des eaux pluviales et de prévention du risque inondation, spécifiquement pour ce qui concerne le secteur "Le Fangeas" et les zones 2AUc de "Bellegarde".	La commune indique que le futur aménagement de la zone du Fangeas relève de la compétence de la CAPEV ; compte tenu de l'importance de cette zone, les futurs aménagements doivent prévoir des bassins de rétention d'eaux pluviales adaptées au contexte local. Il est à noter que le secteur d'extension de la ZAE, dispose d'ores et déjà d'un bassin d'orage en son extrémité Nord, réalisé conjointement avec le prolongement de la voie de desserte interne de la ZAE. Pour ce qui est du secteur de Bellegarde, la commune rappelle que **les zones 2AUc sont des réserves foncières long terme qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU.** La question de la saturation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement sur le secteur de L'Estrade et Les Alouettes (commune de Cussac-sur-Loire) sera étudié, avec les services de la CAPEV, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, soit à un horizon de 5 à 10 ans.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
CNPF	Le CNPF souhaiterait que **le classement de certains secteurs en EBC soit réétudié**.	Comme indiqué dans la « Justification des motifs pour les prescriptions particulières » p178 du rapport de présentation : *« **Les versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade sont inscrits en EBC au PLU révisé de Saint-Christophe-sur-Dolaizon dans la mesure où ils constituent des éléments identitaires du territoire communal** d'un point de vue paysager. Ces EBC existaient dans l'ancien PLU, mais leur délimitation a été réajusté en fonction de l'évolution du couvert forestier. »* Ainsi, cette nouvelle délimitation coïncide avec la réalité du couvert forestier sur le terrain, ce qui explique que parfois le périmètre EBC coupe une parcelle en deux, en cohérence avec les boisements de la parcelle. **La commune rappelle que le PLU révisé prévoit la suppression de nombreux EBC inscrits dans le précédent PLU «** *dans la mesure où ces secteurs sont de moindre intérêt paysager et qu'ils ne constituent pas un des ensembles boisés les plus significatifs du territoire. Il s'agit des EBC des Gardes d'Eycenac, de Liac, de Naves où seule une partie de leur versant Nord était classé EBC, et de la Garde de Céreyzet dont les versant Nord, Ouest et Sud étaient classés. »* **Le précédent PLU comptait 97,1 ha d'EBC, le PLU révisé en compte désormais 74,6 ha.** D'un point de vue réglementaire, le classement en EBC *« interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre […] les boisements » (article L113-2 du CU)*. Cette mesure n'interdit pas l'exploitation des forêts soumises à ce classement EBC (coupes, abatages…), mais impose une occupation du sol boisée (replantation après abatage notamment) et interdit toute nouvelle construction/installation même celle nécessaire aux exploitations agricoles et/ou forestières.
Conseil Départemental	Le Conseil Départemental demande à ce que soit pris en compte la règle des 75m de recul pour les constructions, de part et d'autre de la D906, axe classé à grande circulation	**La commune indique que cette règle a bien été prise en compte dans l'ensemble des documents composant le PLU**. Elle rappelle, par ailleurs, qu'une étude de type « Amendement Dupont » (Article L.111-8 du CU) a été réalisée pour le secteur du Fangeas afin de déroger à cette règle de recul de 75 mètres.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
MRAE	Dans son avis, la MRAE considère que : ➢ Le scénario de développement envisagé est trop ambitieux. ➢ Le potentiel foncier urbanisable est très largement dimensionné et que le PLU ne concentre pas l'urbanisation sur le bourg. ➢ L'extension de la ZAE du Fangeas n'est pas justifiée par une analyse de la demande économique à l'échelle de la CAPEV	La commune rappelle que **le PADD justifie pleinement les choix retenus en matière d'urbanisation ; elle a décidé de calquer son scénario de développement sur les bases des scénarii de développement du SCoT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV**, documents de planification très récents. En comparaison avec le PLU précédent, **la commune rappelle qu'elle consent un effort considérable puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU existant étant estimé en 2019 à 36 ha à vocation d'habitat**. La commune confirme que plus de 60% du potentiel foncier constructible à vocation habitat se localise sur le bourg ; pour Bellegarde, le choix de conforter le développement de ce secteur s'explique par le fait que des projets sont déjà en cours (coup-parti). En ce qui concerne le secteur du Fangeas, **l'extension de la ZAE est liée à la stratégie de développement économique portée par la CAPEV** (cf le schéma directeur de l'offre foncière et immobilière économique de la CAPEV établi en 2018-2020). Il est à noter que ce secteur, dévolu au activités artisanales et industrielles, était déjà identifié comme une réserve foncière à vocation économique dans le PLU en vigueur et qu'il a été largement réduit aujourd'hui (8ha en moins).
	Globalement, la MRAE recommande de compléter ou d'approfondir certaines thématiques, sans enjeux juridiques sur le contenu de la procédure. **Dans son avis (page 6), la MRAE précise « *Le rapport comprend donc formellement tous les éléments prévus par le code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs à la démarche d'évaluation environnementale* ».**	**La commune s'est attachée à prendre en compte les différentes observations/recommandations dans la mesure du possible, en fonction des éléments de connaissance à disposition**. A ce stade de la procédure, l'approfondissement de certaines thématiques paraît difficilement envisageable. A noter que certaines observations sont en décalage avec les justifications figurant dans le rapport de présentation, notamment sur les items suivants : articulation du PLU avec le SCoT et le PDU, zone humide de la Clé des Champs, zone 1AUe du Fangeas… Enfin, on note à plusieurs reprises une demande de justification de la MRAE de secteurs classés déjà en zone U ou AU au sein du PLU en vigueur. A contrario, la MRAE ne souligne pas la forte réduction des zones urbaines et à urbaniser du futur PLU.

2.2. Modifications des pièces du PLU

2.2.1. Modification du rapport de présentation

⇒ **Observations marginales**

Les observations de fond et de forme formulées par la DDT (fiche Annexe) et la MRAE, concernant notamment le rapport de présentation, ont été prises en compte dans le rapport de présentation (notamment sur le volet risques) dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application future du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaizon.

⇒ **Tableaux des surfaces des zones du PLU et du potentiel foncier urbanisable**

Au regard des modifications marginales apportées au règlement graphique, les différents tableaux ont été mis à jour :

- **Synthèse des surfaces des différentes zones du PLU**

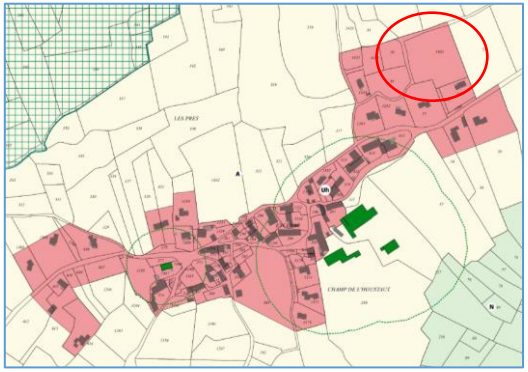
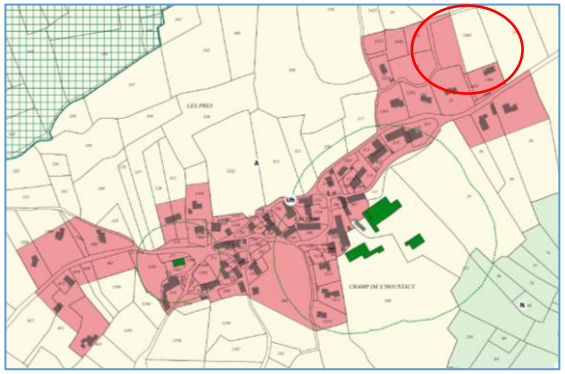
Type de zone	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zones Urbaines (U)	Ua	Secteur urbain à vocation mixte correspondant au bourg historique	5,3	0,2 %
	Uh	Secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle	46,4	1,7 %
	Uc	Secteur urbain résidentiel correspondant aux extensions en périphérie du bourg	16,5	0,6 %
	Ue	Secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	10,5	0,4 %
		Sous-total zones U	**78,7**	**2,9 %**
Zones à Urbaniser (AU)	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	2,4	0,1 %
	1AUe	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	11,5	0,4 %
	2AUc	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat	5,1	0,2 %
		Sous-total zones AU	**19,0**	**0,7 %**
Zones Agricoles (A)	A	Secteur agricole à préserver	2°188,3	80,3 %
		Sous-total zones A	**2°188,3**	**80,3 %**
Zones Naturelles (N)	N	Secteur naturel et forestier à préserver	438,9	16,1 %
		Sous-total zones N	**438,9**	**16,1 %**
		TOTAL	2°724,9	100%

- **Bilan du potentiel foncier urbanisable du PLU**

Le potentiel foncier urbanisable est quasi similaire à celui du projet de PLU arrêté. Seul le potentiel foncier de la zone Uh a légèrement augmenté (+0,1 ha) pour tenir compte des remarques émises par les PPA et pour prendre en compte les demandes, émises lors de l'enquête publique, pour lesquelles la commune a décidé de donner une suite favorable.

Type de zone	Nom de la zone	Surface (ha)	Potentiel foncier urbanisable (ha)	dont Dents Creuses (ha)
Zones Urbaines (U)	Ua	5,3	0,0	0,0
	Uh	46,4	5,0	3,8
	Uc	16,5	1,1	1,0
	Ue	10,5	2,7	0,3
	Sous-total	**78,7**	**8,8**	**5.1**
Zones à Urbaniser « ouvertes » (1AU)	1AUc	2,4	2,4	1,2
	1AUe	11,5	10,2	0,0
	Sous-total	**13,9**	**12,6**	**1,2**
Zones à Urbaniser « fermées » (2AU)	2AUc	5,1	4,9	0,0
	Sous-total	**5,1**	**4,9**	**0,0**
TOTAL		**97,7**	**26,2**	**6,2**

2.2.2. Modification du règlement graphique

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
Etat / Chambre d'Agriculture	Dans son avis, la DDT et la Chambre d'Agriculture demande que la zone à urbaniser située au Nord-Est du hameau d'Eycenac fasse l'objet d'une OAP, conformément aux prescriptions du SCoT de la CAPEV.	Considérant que le village d'Eycenac n'est pas prioritaire dans le développement résidentiel du territoire, la commune décide de réduire l'emprise constructible de la parcelle B 1403 (5 664 m²). **In fine, 3 430 m² de zone Uh sont déclassés en zone A** ; la réalisation d'une OAP n'apparaît plus de fait nécessaire sur ce secteur à maîtrise foncière privée à l'heure actuelle.  Secteur Eycenac (dossier d'arrêt - juin 2020)  Secteur Eycenac (dossier d'approbation – janvier 2021)

2.2.3. Modification du règlement écrit

- **Modification Article 1AUe - 2**

En matière économique, la CAPEV demande que l'extension de la zone d'activités communautaire du Fangeas ne soit permise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement est donc modifié comme suit :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUe :

« ***Les zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*** *(lotissement, ZAC …) définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles*. »