

commune de

SAINT MICHEL D'AURANCE

2C - Les orientations particulières d'aménagement

SOMMAIRE

1/ SOULAGE

p 17

Les dispositions d'aménagement
Schéma de principe

2 / LES PRES DE L'EYRIEUX

p 19

Les dispositions d'aménagement
Schéma de principe

Le Soulage

Le secteur du Soulage, est constitué d'un étage de terrasses entre le village et le quartier de Soulage qui peut accueillir des constructions.

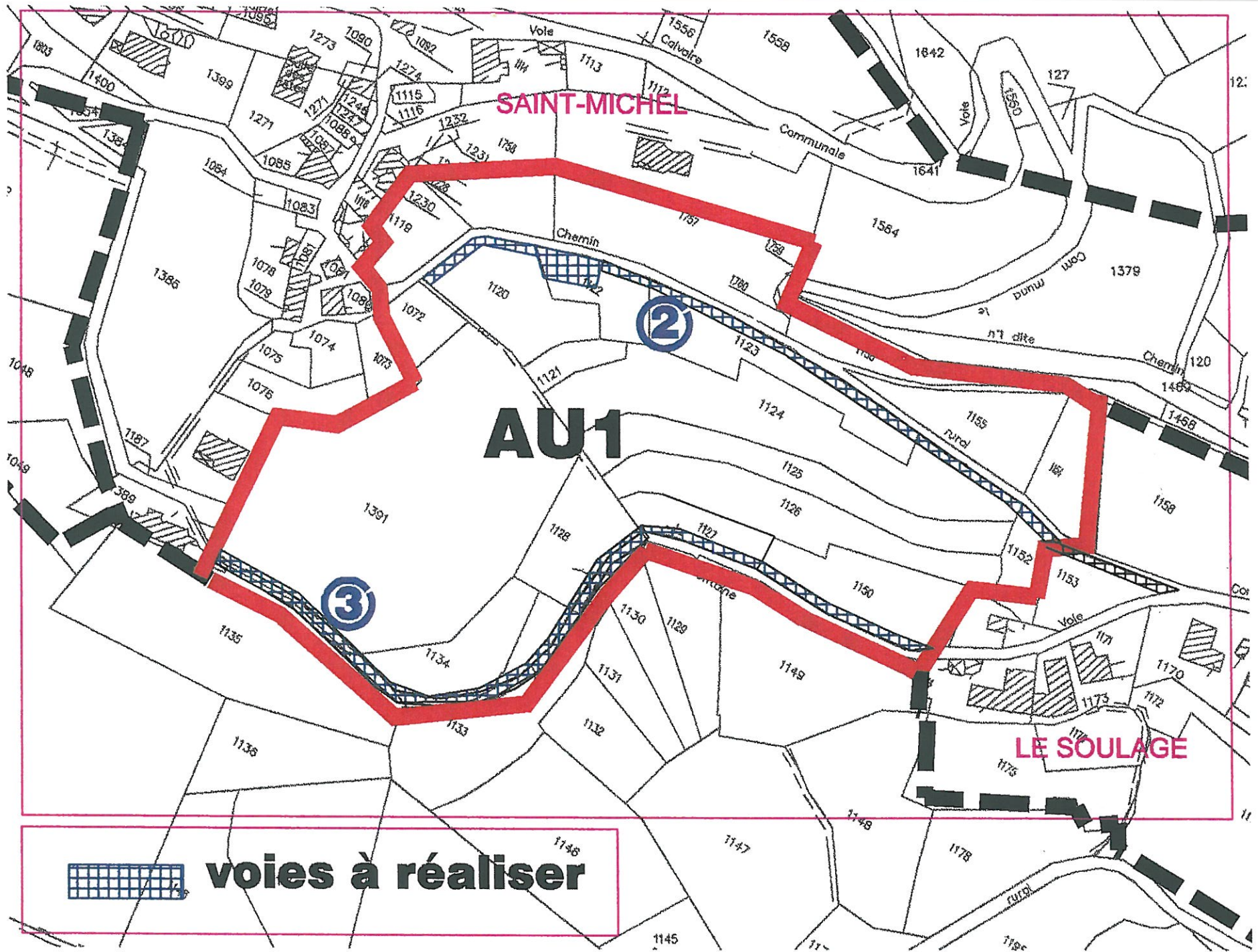
La commune envisage son urbanisation par deux voies parallèles (une en haut du terrain, l'autre en bas), partant du hameau de Soulage et suivant les courbes de niveau pour désenclaver les terrains.

La capacité de la zone est d'environ 10 constructions.

La réalisation du projet nécessite la participation des constructeurs à l'aménagement des voies (chemins communaux actuellement très étroits) et à l'amenée des réseaux. Dans ce cadre, la commune mettra en place une participation PVR*.

Dans l'avenir, l'urbanisation pourra se prolonger vers l'ouest, en raccordant les voies reliant le village au Soulage. L'urbanisation devra alors faire l'objet d'une réflexion d'ensemble pour préserver le front bâti du village situé en contrehaut de la zone.

* Participation à verser par les propriétaires au prorata des mètres carrés situés à moins de 80m de la voie après réalisation des aménagements par la commune.



SAINT-MICHEL

AU1

LE SOULAGE



voies à réaliser

Commune de LE CHEYLARD

SOMMAIRE

ETUDE D'AMENAGEMENT
secteur "LES PRES DE L'EYRIEUX"
pour la prise en compte
de l'article L.111.1.4 du Code l'Urbanisme

I - LE CONTEXTE.....	3
1. LE CONTEXTE LEGAL	3
2. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	4
3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	4
II - LES CONTRAINTES	6
1. LA CONTRAINTE LEGALE : LA LOI BARNIER	6
2. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES : LE R.N.U.....	6
3. LES CONTRAINTES DU SITE : SERVITUDES ET RESEAUX	6
III - LES MOTIVATIONS ET LES OBJECTIFS.....	7
1. LES MOTIVATIONS	7
2. LES OBJECTIFS	7
IV - L'AMENAGEMENT DU SITE	8
1. DIAGNOSTIC	8
2. ENJEUX PAYSAGERS	13
3. PROJET URBAIN.....	14
V - TRADUCTION AU P.L.U.	18
VI - DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	19
1. ETAT DE LIEUX.....	19
2. LES ENJEUX DU PAYSAGE.....	19
3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT	19

I – LE CONTEXTE

1. LE CONTEXTE LEGAL

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi Barnier, article 52 de la loi 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisme des espaces riverains de ces voies en proposant un véritable « Projet Urbain ».

Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce « Projet Urbain » traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères, transcrites dans les documents réglementaires.

En application de cette loi, les zones non urbanisées^(*) sont soumises à une inconstructibilité dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de ST MICHEL D'AURANCE, cette règle s'applique à la RD 120, classée à grande circulation.

Cet axe longe la commune sur sa partie nord. Elle traverse des zones non urbanisées. C'est le secteur de LA PRAS en limite avec la ville voisine du CHEYLARD qui fait l'objet de la présente étude en vue de lever l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres de la RD 120.

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Sur la commune de ST MICHEL D'AURANCE, le site concerné par l'étude est situé, au nord de la route départementale n° 120.

Il est de plus, limité au nord par la rivière EYRIEUX, à l'ouest par la zone d'activité de la Palisse (Ville du CHEYLARD), vers l'est par une zone agricole

3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de ST MICHEL D'AURANCE compte 222 habitants (RGP 1999 sans double compte).

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays du CHEYLARD qui a permis aux communes adhérentes de disposer d'une structure intercommunale dotée des compétences économiques sur l'ensemble de leur territoire et visant à structurer, consolider et renforcer le tissu économique local et l'emploi.

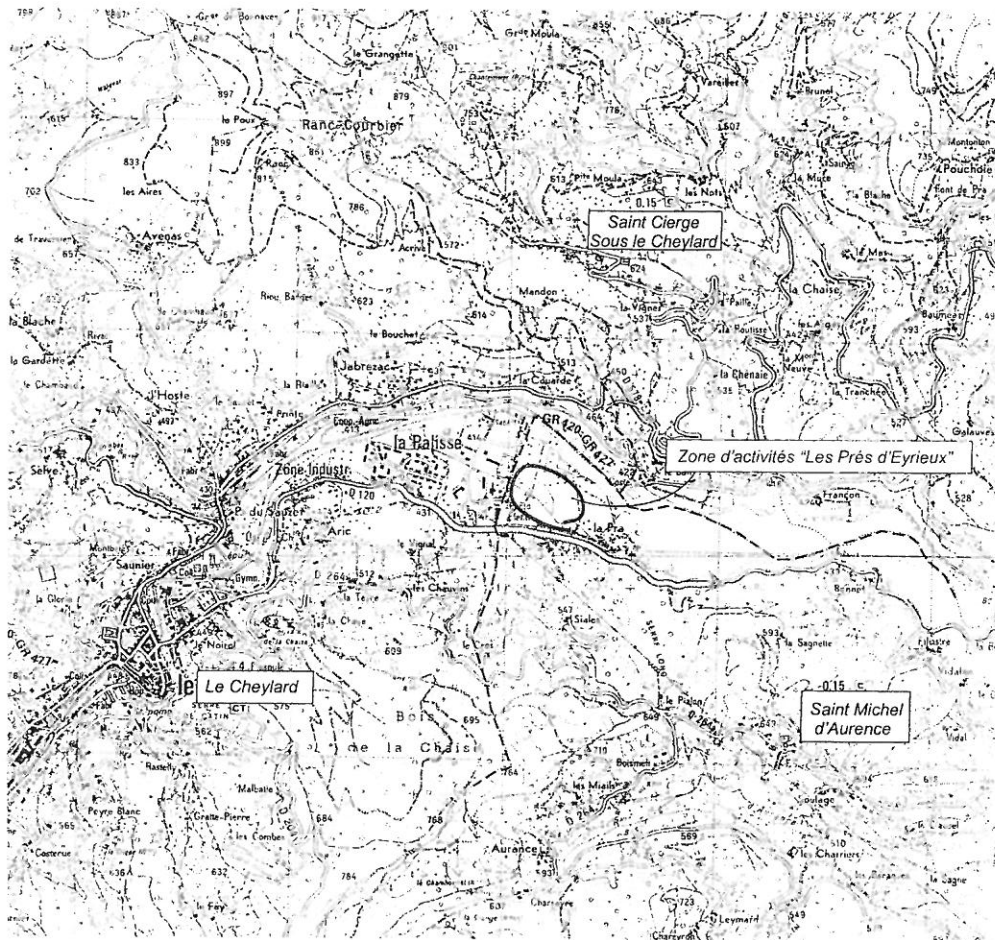
Des demandes, en terme de structure d'accueil des entreprises, ont été formulées. Des entreprises locales souhaitant consolider et agrandir leurs activités ont besoin d'espaces aménagés leur permettant d'édifier les bâtiments conformes à leur nécessité.

C'est donc dans ce contexte que la zone destinée à recevoir des activités à caractère artisanal et industriel est envisagée dans le secteur "PRES D'EYRIEUX", le long de la RD 120 au nord de la commune.

^(*) Exceptions : constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité des infrastructures (secours, exploitation), bâtiments d'exploitation agricole à caractère fonctionnel nécessaire aux exploitations (serres, silos, hangars, élevages), support des réseaux d'intérêt public.

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/25 000



II – LES CONTRAINTES

1. LA CONTRAINTE LEGALE : LA LOI BARNIER

En l'absence de document d'urbanisme, le recul applicable aux futures constructions implantées sur les zones des PRES D'EYRIEUX est fixé par l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme, soit à 75 m de la RD 120.

2. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES : LE R.N.U.

Actuellement sans document d'urbanisme il est fait application du RNU sur le territoire de la commune.

La commune a délibéré pour l'établissement d'un PLU le 2 juillet 2001. Actuellement en cours d'étude le classement envisagé est AUE. Zone à urbaniser conformément au schéma d'aménagement que la présente étude permettra de déterminer.

La zone inondable d'alignement fort et moyen de la rivière EYRIEUX est exclue de la zone pressentie pour l'activité. Une bande de terrain en bordure nord du site est incluse dans la zone d'alignement faible et moyen. Cette zone ne recevra pas de construction. Elle permettra l'implantation des aménagements paysagers et recevra la voirie permettant la jonction avec celle de la zone de la Palisse.

3. LES CONTRAINTES DU SITE : SERVITUDES ET RESEAUX

Les servitudes sont celle qu'impose la présence de la zone inondable. Toutefois la délimitation du périmètre de la zone à urbaniser a été déterminée en limite de la zone d'alignement faible.

La servitude 14 lie à la présence d'une ligne de transport de l'électricité.

III – LES MOTIVATIONS ET LES OBJECTIFS

1. LES MOTIVATIONS

- Faire que l'enjeu de développement lié au site existant serve les enjeux de paysage identifiés.
- Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de requalification de la zone et de son développement.
- Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à l'activité économique.
- Maintenir le caractère attractif du lieu tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation pour la commune et les entreprises.

2. LES OBJECTIFS

La commune de ST MICHEL D'AURANCE, dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U. (prescrite le 2 juillet 2001), et en concertation avec la communauté de commune du Pays du Cheylard qui détient la compétence économique, souhaite aménager les terrains non urbanisés du secteur des PRES D'EYRIEUX, en classant les terrains support de la zone d'activité en AUE.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis lors de l'aménagement du site sont les suivants :

1. Assurer la cohérence d'aménagement d'ensemble de la zone.
2. Organiser l'accès et les circulations dans la zone.
3. Assurer la qualité de l'urbanisation,
4. Respecter une composition paysagère.

IV – L'AMENAGEMENT DU SITE

1. DIAGNOSTIC

1.1. Analyse du contexte bâti

L'ensemble de la future zone d'activité n'est pas urbanisé à ce jour. Nous relevons la présence d'un cabanon en bois abandonné en bordure du canal. A l'ouest, elle jouxte la zone d'activité de la Palisse occupée par des industriels, des commerces et artisans auxquels s'adjoint parfois un logement.



En limite Est la présence d'une exploitation agricole témoigne d'une activité agricole autrefois prospère. Un hangar a été construit en bordure du chemin de la Pra. Plus à l'Est, se trouvent deux habitations modestes qui se logent en bas du talus.

Le bâti ne présente pas de valeur patrimoniale traditionnelle remarquable.

Il subsiste quelques traces des murets qui délimitaient autrefois le chemin. Le manque d'entretien, le passage de gros véhicules les a délités jusqu'à l'éboulement. Ces murets cernaient autrefois le chemin de la Pra sans doute sur l'ensemble de son tracé.

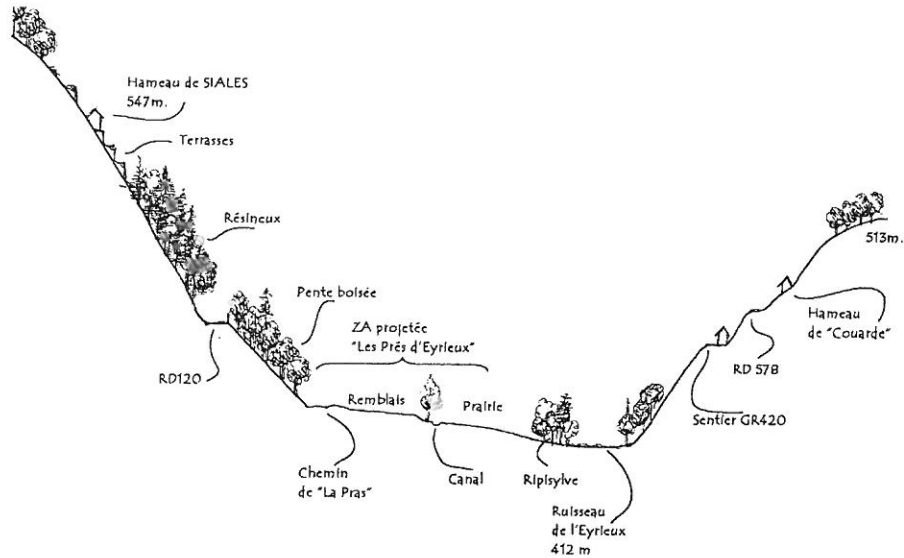


1.2. Analyse du site

Le territoire investi, en bordure de la rivière EYRIEUX présente un relief peu marqué. Le projet de Zone d'Activités tient compte des limites de crus et des limites topographiques liées aux talus boisés qui le jouxtent.

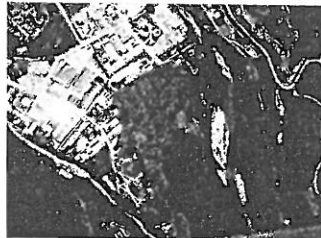
Ainsi, ce sont les territoires voisins du site qui marquent le relief.

Sur la frange nord, nord-Est, les terrains s'inclinent vers le lit de l'EYRIEUX, tandis qu'au sud, les pentes boisées de Siale et Serre Long, où s'accroche la RD 120, délimitent le site.



L'unité paysagère agro-forestière dominante est formalisée par la présence des boisements (ripisylve de l'EYRIEUX, forêt sur les pentes) par des prairies dont le parcellaire est parfois souligné d'une haie.

La présence de l'eau est indiquée par le canal embroussaillé. Il est souligné d'un alignement d'arbres de haute futaie.



Une zone humide où se développent des plantes hygrophiles (roseaux..) témoigne également de la présence de l'eau.

Nous relevons un large fossé envahi par la végétation. Il favoriserait l'écoulement des eaux vers le canal.



1.3. Analyse visuelle

Depuis la RD 120, les perspectives et points de vues sur le site sont masqués par la végétation haute du talus qui sépare le site du projet et la route.

Le regard du voyageur qui emprunte la RD 120 est canalisé par les boisements. En période hivernale, l'absence de feuillage permet toutefois de percevoir la zone, mais le regard est plutôt attiré par le versant opposé en partie urbanisé de JABREZAC.

A l'apparition des feuillages, la barrière visuelle s'épaissit et ne laisse rien voir.

A l'inverse le cheminement sur la RD 578, en rive droite de l'EYRIEUX, offre une large perspective sur le site support du projet. La rivière, les prairies, les pentes boisées, ainsi que la zone de LA PALISSE sont identifiées.

Sans être exceptionnel, le paysage offre une ambiance rurale apaisante que vient perturber le site de la Palisse. L'absence d'aménagement dans cette zone fait paraître brutale la liaison avec l'espace de prairie, support du projet.

Le site est par ailleurs dévalorisé par la présence d'un terrain qui reçoit des dépôts de gravats et restes de chantiers. Notons le passage d'une ligne EDF et d'un pylône implanté en bordure du chemin de la Pra.

1.4. Analyse du tissu foncier existant

Les lignes du tissu foncier sont soulignées par les frontières que forment la rivière de l'EYRIEUX, la route départementale et, dans une moindre mesure, le canal. Ces éléments structurent les divisions selon une orientation Est-Ouest. La structure secondaire, organisée en perpendiculaire, est peu matérialisée sur le terrain ; tout au plus une ou deux haies et les limites existantes avec la zone de LA PALISSE.

1.5. Analyse des conditions actuelles de desserte et des projets viaires connus

Il n'y a pas d'accès routier direct avec la RD 120. Celui-ci s'effectue depuis la voie interne de la zone voisine de la Palisse, à laquelle il constitue un prolongement déjà existant.



carrefour d'entrée à la zone de la Palisse avec la RD 120



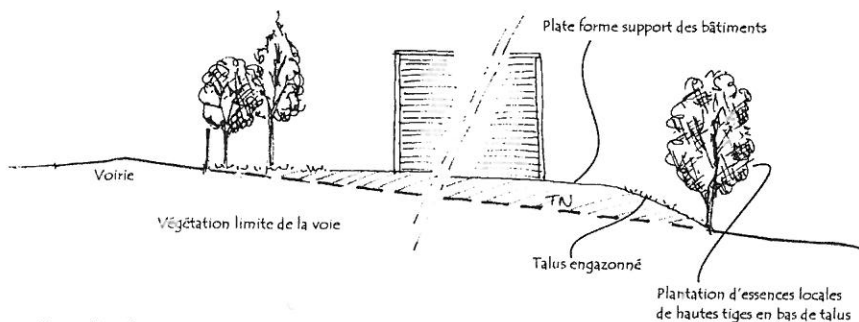
accès au site après avoir traversé la zone de la Palisse

La zone d'étude est desservie depuis la voirie interne Sud de la Zone Artisanale de LA PALISSE.

Le projet prévoit un bouclage avec la voirie Nord de cette même zone.

Ainsi, la Zone Artisanale des PRES de l'EYRIEUX est conçue comme une extension de la Zone Artisanale de la PALISSE.

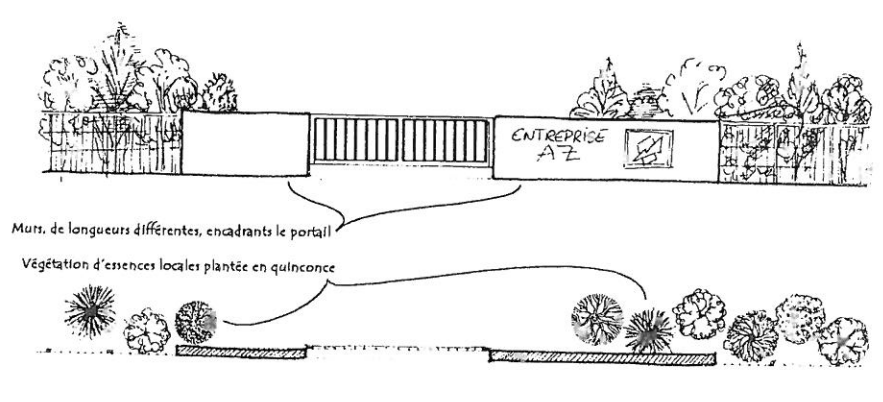
- Toutes les zones de stockage et d'entrepôts non fermées devront se situer derrière les bâtiments principaux ou être séparées de la voirie interne par un écran végétal.
- Les bas de talus des plates-formes d'implantation des bâtiments devront être plantés d'arbres de haute tige d'essence locale



• Pour l'architecture

- Lorsque les façades des bâtiments d'activité sont recouvertes d'un bardage, celui-ci sera posé dans le sens horizontal et dans des tons de gris clair. Le bardage métallique brillant est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat. Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur gris anthracite afin d'éviter la création de masses claires qui seraient très visibles depuis le coteau de la Couarde au-delà de l'Éyrieux.
- La hauteur des bâtiments sera limitée à 10 m.
- Les clôtures seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) dans une colorée vert sombre, permettant l'harmonisation de la zone. Elles doivent être accompagnées d'une haie vive d'arbres de haute tige d'essence locale variée ou d'une végétation arbustive d'essence locale variée comme précisée sur le schéma de principe d'aménagement. Les plantations à réaliser indiquées au plan seront plantées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux clôtures séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies.

- Les accès seront limités à un seul par lot. L'accès au lot n° 2 sera réalisé de préférence sur le tronçon B C de la voirie comme indiqué au schéma d'aménagement. Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 2 m et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie. Les portails d'accès doivent être de conception simple.



- L'installation de l'enseigne se fera sur l'un ou les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

• Pour l'urbanisme

Pour permettre une lecture claire et aisée de la nouvelle zone d'activités, seront imposés :

- Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m.
- Une implantation à l'alignement des façades les plus longues des bâtiments principaux (se conformer au schéma d'intention ci-joint), cet alignement constituera un front bâti.

Ainsi, depuis la RD 120, c'est une zone d'activités aux limites nettes, non diffuses, et à l'aspect homogène que l'on percevra.

- Pour la gestion des eaux superficielles

→ Eaux pluviales

Les eaux superficielles seront gérées par des cunettes et fossés engazonnés. Ils seront de préférence implantés en limite nord-est des lots lorsque les contraintes hydrauliques le permettront.

- Pour le droit d'eau

L'aménageur des lots n° 1 et 2 veillera au maintien des droits d'eau liés à la présence du canal (busage ou déviation).

- Pour les nuisances

La localisation de la zone d'activités nettement en dehors du village permet d'assurer une protection de l'habitat contre les nuisances.

D'autre part, concernant les habitations situées à l'est de la zone, la faible taille de la zone (dont le potentiel d'accueil se limite à 3 entreprises nouvelles) assure les habitations contre une forte fréquentation, d'autre part l'implantation des accès au lots incitera les véhicules à utiliser les voies en liaison avec la zone de La Palisse.

Par ailleurs, toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore (arrêté préfectoral du 12 juillet 2002).

Notons également que la RD 120 n'est pas une route classée au titre des voies bruyantes du département.

V - TRADUCTION AU P.L.U.

L'élaboration du projet de zonage P.L.U. générée par la présente étude sera lié :

Aux contraintes (zones inondables non constructibles) présentes dans la partie nord de la zone. Elles sont telles que la zone AUE sera délimitée par la limite de la crue d'aléa moyen. Son aménagement, trop contraignant par rapport à la surface disponible, générerait des coûts trop importants.

D'autre part, la traduction du projet au P.L.U. est la suivante :

- réglementation :
 - des accès et voiries (article 3),
 - de la gestion des eaux pluviales (article 4),
 - des implantations des bâtiments (articles 6 et 7),
 - de la hauteur des bâtiments (article 10),
 - de l'aspect des clôtures (article 11),
 - des parkings (article 12),
 - de la gestion des espaces libres et des plantations (article 13).
- Schéma d'intention dans les orientations d'aménagement.
- Zonage :
 - classement en EBC du talus boisé existant,
 - plantation à réaliser.