

PROCES-VERBAL DE TRANSPORT ET DE CONSTATATIONS :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison (43) ouverte du 26 octobre 2020 à 09h00 au 28 novembre 2020 à 12h00, je soussigné François PAILLET, commissaire enquêteur désigné pour la présente enquête a été amené à constater les faits suivants lors de mon transport sur les lieux.

Ce déplacement a été effectué le 28 novembre 2020 de 12h00 à 15h00. Il fait suite aux observations recueillies au cours de mes différentes permanences.

Hameau de Dolaison :

-Mr Gérard Boyer demande à ce que les parcelles 992 et 993 soient intégrées en zone Uh (registre Obs n° 1).

Il s'agit de prairies plates situées au Nord-Ouest de ce lieu-dit. On y accède par un chemin en terre. Une grande surface de la parcelle 992 est concernée par le périmètre de réciprocité en raison d'une exploitation agricole située à proximité.

-Mr Gérard Portal demande le reclassement en zone constructible (1AUc ou 2AUc) de la parcelle A 917 (courriels n° 1 et 2).

Il s'agit d'une prairie en légère pente en bordure de route (D31), situé au Sud-Oest du hameau. Une petite maison ou cabanon se trouve à la gauche du terrain sur la parcelle limitrophe en fond de terrain.

Bourg de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

-Mr Mickael Allègre demande à ce que la parcelle C 371 au lieudit Les Fontanilles devienne constructible (registre Obs n° 5).

Il s'agit d'une terre cultivée qui jouxte le lotissement des Fontanilles. On y accède depuis la rue des Fontanilles. Plusieurs maisons récentes ont été construites le long de cette parcelle.

-Mr et Mme Janisset demandent à ce que la parcelle A 962 devienne en zone 1 AUc au lieu de 2AUc (courrier n° 7). Ils dénoncent également le fait que la commune veut créer le long des parcelles 958 et 962 un emplacement réservé (création d'un chemin piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet).

La parcelle 962 est en bordure d'une petite route goudronnée (chemin des Cumineaux). Elle est située au Nord-Est du bourg. Il s'agit d'un terrain plat en partie (pré), clôturé d'un côté par un mur avec du grillage et une haie, et de l'autre par une haie de pins. Cette parcelle jouxte la propriété de Mr et Mme Janisset.

Hameau de Jabier :

-Mme Arlette Tallobre-François, demande à ce que les parcelles 140, 142, et 143 soient intégrées à la zone 1AUc (registre Obs n° 2).

Il s'agit de terres cultivées plates (à l'Est du hameau) qui touchent la zone 1AUC de Jabier (OAP). Un lotissement se trouve à proximité. Ces terrains sont accessibles depuis la voie communale n° 3 dite « chemin de la Moutounade ».

Hameau de Tallode :

-Mme Marie-Jeanne Coudray demande à ce que les parcelles F 270, 297, 298, 507,508 et 512 deviennent constructibles (registre Obs n° 3).

La parcelle 270 se trouve dans la propriété de Mme Coudray à quelques mètres de sa maison. Il s'agit d'une pelouse totalement plate. La propriété est clôturée par des murs en pierres et des haies.

Les parcelles 297 et 298 sont situées à une centaine de mètres de la maison (au Nord-Ouest). Il s'agit de prés plats.

Les parcelles 507, 508 et 512 sont situées au Sud du hameau. Précisons que les parcelles 507 et 508 sont touchées (une petite partie) par le périmètre de réciprocité en raison d'une exploitation agricole. Ces trois terrains sont plats. Il s'agit de prés qui jouxtent un chemin communal.

Hameau de La Roche :

-Mr Alain Robert demande à ce que la parcelle A 1237 (Lous Pradou) soit intégrée en zone U (courrier n° 4 et registre Obs n° 7).

Il s'agit d'un terrain (pré) plat en bordure de route (D589) situé au Sud-Ouest du hameau. Il existe une maison de l'autre côté de cette voie de circulation mais aucune sur les parcelles situées à proximité.

-Mesdames Annies Vidal, Colette Boyer, M.Joe Boudignon et Agnès Vidal, demandent à ce que les parcelles 1021 et 1253 soient classées en zone constructible (registre Obs n° 6).

Ces terrains (terres cultivées plates) sont situés au Nord-Est du hameau. On peut y accéder par la route principale (D589) ou à travers le hameau. Il s'agit du prolongement de ce lieu-dit. La parcelle n° 1021 jouxte une maison construite récemment.

Hameau de Tallobre :

-Mr Bernard Béranger demande à ce que les parcelles ZK 10 et ZK 11 (la Condamine) deviennent constructibles (courrier n° 3).

Il s'agit de terres cultivées en contre-bas de la garde de Tallobre. Elles se situent au Sud-Est de ce petit village. On y accède par un chemin en terre qui prend naissance dans le hameau.

Seule une petite partie de la parcelle ZK 11 jouxte une maison. Aucune autre construction ne se trouve à proximité.

Hameau de Bellegarde :

-Mme Françoise Merchat qui représente l'indivision M. Rose Arnaud demande à ce que la parcelle n° ZK 28 soit constructible (registre Obs n° 4).

Il s'agit d'une terre cultivée en légère pente située à l'Ouest du hameau et en bordure de route (D27). Elle jouxte le lotissement des Rilhades. On peut y accéder également par un petit chemin en terre (à l'Est de la parcelle) prenant naissance sur la D27.

-Mme Séverine Vigouroux demande à ce que la parcelle ZK 29 devienne constructible (courrier n° 6).

Il s'agit d'une terre cultivée similaire au terrain mentionné ci-dessus (ZK 28 de Mme Françoise Merchat). On accède à ce terrain par le même chemin en terre depuis la D27.

Le 28 novembre 2020 à 15h00.

François PAILLET

Commissaire enquêteur



Page - n° 3 / 3

Monsieur François PAILLET
2 rue Traversière
43290 MONTREGARD

Le 01 décembre 2020.

Tél : 06.20.12.31.84
Adresse mail : f.paillet43@laposte.net

Monsieur le Maire
Mairie
43370 Saint-Christophe-Sur-Dolaison

O B J E T : Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison.

REFERENCE : Arrêté municipal n° 2020-037 en date du 07 octobre 2020 de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison.

PIECES JOINTES : Procès-verbal des observations recueillies concernant la présente enquête.
Copie des pages du registre d'enquête publique (pages n° 1 à n° 5), des courriels (2) de Mr Gérard PORTAL, de Mr Patrick ROY, et des courriers de Mr Bernard BERANGER, de Mr Alain ROBERT, Mme Séverine VIGOUROUX et de Mr et Mme JANISSET.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal des observations recueillies concernant l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire à l'assurance de ma haute considération.

Le Commissaire Enquêteur
François PAILLET



Je reconnais avoir reçu le procès-verbal des observations recueillies concernant le projet relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison ainsi que la copie des documents indiqués en pièces jointes, le 01 décembre 2020 à 10h00.

Mr Daniel Boyer.



PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison (du 26 octobre 2020 à 09h00 au 28 novembre 2020 à 12h00 inclus).

I – OBSERVATIONS INSCRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE :

O.B.S n° 1 : De Mr Gérard BOYER demeurant Bains (43).

Demande que les parcelles 992 et 993 sur le village de Dolaison soient intégrées en zone Uh. Ces deux terrains sont destinés à être vendus en terrains constructibles. Une partie de l'assainissement est située à environ 30 mètres de ces parcelles.

O.B.S n° 2 : De Mme Arlette TALLOBRE-FRANCOIS demeurant Solignac sur Loire (43).

Propriétaire des parcelles 140,142 et 143 au lieudit « Jabier » actuellement parcelles agricoles, demande à ce que ces terrains soient intégrés dans la zone 1AUc, ces trois parcelles jouxtant la zone 1AUc.

O.B.S n° 3 : de Mme Marie-Jeanne COUDRAY demeurant Saint-Christophe-sur-Dolaison (43).

Souhaite que les parcelles 270, 297, 298, 507, 508 et 512 deviennent constructibles. Tous ces terrains touchent le hameau de Tallode.

O.B.S n° 4 : de Mme Françoise MERCHAT demeurant Bains (43).

Elle représente l'indivision Marie Rose Arnaud épouse Chabannes. Demande la modification du classement de la parcelle n° 28 au lieudit « Bellegarde ». Actuellement en zone A, elle demande le classement de ce terrain en zone constructible.

O.B.S n° 5 : de Mr Mickaël ALLEGRE demeurant Saint-Christophe-sur-Dolaison (43).

Propriétaire de la parcelle C371 au lieu-dit Les Fontanilles, il souhaiterait que ce terrain devienne constructible en sachant que ce terrain jouxte des maisons.

O.B.S n° 6 : de Mesdames Annie VIDAL, Colette BOYER, M.Jo BOUDIGNON et Agnes VIDAL demeurant en Haute-Loire.

Demandent la possibilité de classer en zone constructible les parcelles 1021 et 1253 situées au lieu-dit La Roche, ces terrains jouxtent les habitations de ce hameau.

O.B.S n° 7 et Courrier n° 4: de Mr Alain ROBERT demeurant à Bains (43).

Demande que la parcelle A 1237 (Lous Pradaux) située lieu-dit La Roche passe en zone U afin de construire une ou plusieurs maisons.

Il tient à préciser que lorsqu'il a acheté cette parcelle il disposait d'un certificat d'urbanisme pour la construction de deux maisons. Si ce terrain devenait agricole il subirait un préjudice financier.

II - COURRIELS ET COURRIERS RECUS :

C n° 1 et n° 2: De Mr Gérard PORTAL demeurant Croissy sur Seine (78).

Au nom de ses frères et sœurs (Mr Robert Portal, Mme Chantal Portal, et Mme Arlette Portal) et de lui-même, il demande le reclassement du terrain A917 situé à Dolaison en

terrain constructible, en particulier en zone 1AUc ou en zone 2AUc. Il précise que cette parcelle avait été déclassée en terrain agricole lors du PLU de 2010, provoquant un préjudice important du fait de la perte financière occasionnée (donation-partage) et ce qui est plus incompréhensible c'est qu'une maison d'habitation se trouve à côté de son terrain. Il indique également qu'antérieurement sa famille avait reçu un certificat d'urbanisme positif pour ce terrain en 2001. Ce certificat d'urbanisme souligne la présence de la voirie, de l'eau et de l'électricité justifiant aussi la constructibilité.

Il précise que cette demande est justifiée par le fait que la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison est destinée à l'avenir à se développer comme village résidentiel du Puy-en-Velay.

C n° 3 : De Mr Bernard BERANGER demeurant à Sauzet (26) :

Demande que les parcelles ZK 10 et ZK 11 situées lieu-dit La Condamine (près de Tallobre) deviennent constructibles.

C n° 4 : de Mr Alain ROBERT demeurant Bains (43) .

Voir Observation n° 7.

C n° 5 : de Mr Patrick ROY demeurant (non communiqué) président de l'Association de chasse de Saint-Christophe-sur-Dolaison.

Le conseil d'administration de cette association demande que la réglementation des zones N et A autorise l'implantation d'une maison de chasse sur le territoire de la commune.

C n° 6 : de Mme Séverine VIGOUROUX demeurant Bains (43) :

Souhaite construire deux maisons de plain-pied (une pour elle et une pour la location) sur la parcelle ZK 29 (1633 m²) au lieu-dit Le Buisson (près de Bellegarde).

C n° 7 : de Mr et Mme JANISSET demeurant Saint-Christophe-sur-Dolaison (43) :

Demandent que la parcelle A 962 soit intégrée dans la catégorie 1 AU (et non 2AUc) des terrains constructibles. Ils demandent également l'abandon de « l'élargissement de la voie » qui n'existe pas et qui correspond à l'emplacement réservé (ER) n° 2 : création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet (bande de 3 m).

Mr et Mme JANISSET précisent que lors de l'achat de ce terrain ils bénéficiaient d'un certificat d'urbanisme positif et que le prix qu'ils ont payé était en rapport avec le fait que cette parcelle était constructible.

III QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

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 classées en zone agricole dans le projet présenté ?

Question n° 2 :

Le projet d'extension de la zone d'activité 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'activité gérées par la CAPEV, si ce n'est une zone d'activité structurante au titre du SCOT.

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.

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'apparaît dans le rapport de présentation si ce n'est les capacités des stations d'épuration de Tallobre, d'Eycenac et du bourg.

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) ?

Ne peut-elle pas reporter ces surfaces au Sud du secteur 2AUc Ouest (parcelles 524,526,521...) ou à l'Ouest des Rilhades (parcelles 28 et 29) ?

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 portés par la CAPEV.

.Le SCOT du Pays du Velay,

.Le Plan de déplacement Urbains (PDU),

.et le Programme Local de l'Habitat.

A aucun moment le dossier ne fait mention du Plan de servitudes aéronautique de dégagement de l'aérodrome du Puy-Loudes (Petit 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 est concernée par ce Plan et de ce fait il doit être annexé au PLU.

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison a-t-elle pris en compte les recommandations exposées dans ce plan ?

Le 01 décembre 2020

Monsieur François PAILLET
Commissaire enquêteur

Saint-Christophe
SUR DOLAIZON



PLU

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



REVISION PLU
Observations du Maire
suite à enquête publique

David Boyce

Maire.



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





1. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 (Dolaizon)	Avis défavorable : les parcelles sont déconnectées du village, contiguës à un bâtiment agricole et situées dans le périmètre de réciprocity 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 397m ² , alors que l'emprise de la zone 1AUc de Jabier représente déjà 12 541m ² .
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 réciprocity 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 024m ²) 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 715m ² . 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 831m ² ce qui remettrait en cause l'économie générale du PLU.

DD



Observations recueillies lors de l'enquête publique		Avis « COMMUNE »
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 988m ²) a une localisation déconnectée du village.
C n°1 et 2	Demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°917 (Dolaizon)	Avis défavorable : la parcelle (4 559m ²) a une localisation déconnectée du village (parcelle séparée) 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 m ²) sont contiguës 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 m ²) 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 chemin 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

DD



Observations recueillies lors de l'enquête publique

Avis « COMMUNE »

du bourg (connexion entre l'existant et les zones IAUC et ZAUC « Les Cuminaux »).

2. QUESTIONS POSÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	Questions posées par le Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Question n°1</p>	<p>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 ?</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>
<p>Question n°2</p>	<p>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 communal. 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</p>	<p>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.</p> <p>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.) ».</p> <p>Il convient de noter que ce secteur, dévolu au activités artisanales et industrielles, était déjà identifié comme une réserve foncière à vocation</p>

DB



Questions posées par le Commissaire enquêteur		Réponse de la commune
	au titre du SCoT.	économique dans le PLU en vigueur et qu'il a été largement réduit aujourd'hui (8 ha en moins). Pour rappel, la commune compte une dizaine de logement sociaux sur la commune.
Question n°3	La commune envisage-t-elle d'augmenter l'offre locale 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.	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. 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.
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'apparaît dans le rapport de présentation si ce n'est les capacités des stations d'épuration de Tallobre, d'Eycenac et du bourg.	Concernant le réseau d'assainissement, le SEAVR nous a transmis les données à sa disposition concernant les trois Station 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.
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	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

DS



Questions posées par le Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>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) ?</p> <p>Ne peut-elle pas reporter ces surfaces au Sud du secteur 2AUC Ouest (parcelles 524, 526, 521 ...) ou à l'Ouest des Rilhades (parcelles 28 et 29) ?</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Il est à noter que 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.</p>
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT du Pays du Velay - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) - Le Programme Local de l'Habitat <p>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).</p> <p>Saint-Christophe-sur-Dolaison a-t-elle pris en compte les recommandations exposées dans ce plan ?</p>	<p>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 L.112-6 et suivants du code de l'urbanisme</p> <p>Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement constitue une servitude d'utilité publique de type TS, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Question n°6</p>	

DS



Neant



Mairie - Le Bourg - 43370 SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAISON

Tél : 04 71 03 10 78 ; Fax : 04 71 03 17 29

E-mail : mairie.saint-christophe.sur.dol@wanadoo.fr

Réf : word/PLU/Révision PLU 2017-2020/Attestation affichage

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Daniel BOYER, agissant en qualité de Maire de la Commune de SAINT CHRISTOPHE sur DOLAISON, HAUTE-LOIRE, atteste que l'avis de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT CHRISTOPHE SUR DOLAISON a fait l'objet d'un affichage, à compter du 7 octobre 2020 et pendant toute la durée de l'enquête, à la porte de la mairie, sur le panneau électronique extérieur d'informations municipales et sur le site internet de la commune.

Fait pour valoir et servir ce que de droit.

Fait à SAINT CHRISTOPHE/DOLAISON,
Le 28/11/2020,

Daniel BOYER,

Maire.



