

ENQUETE PUBLIQUE

relative

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de

la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAISON (43)

CONCLUSIONS

REFERENCES : Arrêté municipal n° 2020-037 en date du 07 octobre 2020 de Monsieur Daniel Boyer, Maire de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison.

Décision n° E20000064 / 63 en date du 01 octobre 2020 de Monsieur Philippe Gazagnes, Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand.

Commissaire enquêteur : François PAILLET
2 rue Traversière
43290 MONTREGARD

S O M M A I R E

II / CONCLUSIONS MOTIVEES :

1 / Rappel de l'objet de l'enquête publique :

2 / Objectifs du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

- 2 – 1 Une vocation résidentielle à renforcer.
- 2 – 2 Un cadre de vie de qualité à respecter.
- 2 – 3 Une vocation économique à conforter.

3 / Le PLU et les documents supra-communaux :

- 3 – 1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay.
- 3 – 2 Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC).
- 3 – 3 Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV 2019-2025.

4 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur la forme :

- 4 – 1 Concernant le dossier.
- 4 – 2 Concernant l'affichage et la publicité.
 - 4-2-1 L'affichage.
 - 4-2-2 La publicité.
- 4 – 3 Concernant le déroulement de l'enquête.
- 4 – 4 Concernant les observations du public.

5 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur le fond :

- 5 – 1 Concernant les principales remarques sur le projet.
 - 5-1-1 D'après les observations recueillies pendant l'enquête.
 - 5-1-2 D'après les observations et réserves des Personnes Publiques Associées.
- 5 – 2 Concernant les objectifs du PLU par rapport au SCOT du Pays du Velay.
- 5 – 3 Concernant les objectifs du PLU par rapport au Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC).
- 5 – 4 Concernant les objectifs du PLU par rapport au Programme Local de l'Habitat.

6 / Conclusions et avis du commissaire enquêteur :

II CONCLUSIONS MOTIVEES :

1 / Rappel de l'objet de l'enquête publique :

Il s'agit de l'enquête préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison. Ce projet a été préconisé par délibération en date du 20 novembre 2017 du conseil municipal de cette commune.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n° 2020-037 du 07 octobre 2020 de Monsieur Daniel Boyer, le Maire.

Par Décision n° E20000064/63 du 01 octobre 2020 de Monsieur Philippe Gazagnes, Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, j'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur.

La population concernée par la révision de ce PLU a pu prendre connaissance du dossier grâce aux documents déposés à la mairie et sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.st-christophe-sur-dol.com.

2 / Objectifs du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de cette commune s'organise autour de trois grands objectifs :

2-1 Une vocation résidentielle à renforcer :

. Favoriser la croissance démographique afin de garantir l'usage des équipements publics, en particulier l'école (objectif basé sur un rythme de croissance de +0,55%) ; viser une population estimée d'environ 2010 habitants à l'horizon 2030. Cela correspond à un gain de presque 355 habitants par rapport à 2015 ;

. Promouvoir un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace (concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Christophe : urbanisation en connexion de la tâche urbaine et valorisation des dents creuses). Ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat dans le bourg et les villages à vocation résidentielle tout en veillant à leur adéquation avec le réseau d'assainissement (Préserver les limites urbaines actuelles des villages afin de ne pas impacter les espaces naturels et agricoles) ;

. Diversifier l'offre de logements pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages (proposer une offre foncière facilement mobilisable pour l'habitat individuel (lots à bâtir). Encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant (objectif 10% de sortie de vacance). Privilégier une offre d'habitat mixte (accession à la propriété, logements locatifs) ;

. Accompagner le développement de nouvelles formes de mobilité (encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité. Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité ; disposer d'une offre numérique de qualité sur l'ensemble du territoire.).

2-2 Un cadre de vie de qualité à préserver :

. Préserver l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire et à la valorisation du cadre de vie (préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles). Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles (Estale, Céreyzet...);

. Préserver les espaces naturels, continuités écologiques et le patrimoine bâti garant de son cadre de vie (préserver les éléments de biodiversité (vallée du Dolaison, milieux humides...). Maintenir les continuités écologiques transversales. Préserver la qualité et la diversité des paysages ;

. Assurer la gestion des ressources naturelles (Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau. Accompagner la mise en œuvre de projets visant la production des énergies renouvelables.).

2-3 Une vocation économique à conforter :

. Conforter la centralité du bourg afin de garantir la vitalité et l'animation du centre-bourg et maintenir la mixité des fonctions urbaines (Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements.) ;

. Valoriser les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques de la CAPEV (accompagner le développement de la zone d'activité du Fangeas. Renforcer l'attractivité de la zone d'activité « 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).

3 / Le PLU et les documents supra-communaux :

Saint-Christophe-sur-Dolaison fait partie de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV) qui regroupe à ce jour soixante-treize communes pour plus de quatre-vingt-deux mille habitants.

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU doit être compatible avec les trois schémas/plans portés par la CAPEV :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay, approuvé le 03 septembre 2018 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC), approuvé le 15 juin 2006 ;
- Le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 27 juin 2019.

Rappelons que la commune est soumise également aux dispositions de la loi montagne.

3-1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay :

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison est couverte par le SCOT du Pays du Velay. Cette entité comprend en plus de la CAPEV, deux autres EPCI qui sont :

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

Elle est classée dans la catégorie « autres communes » et plus précisément comme « commune résidentielle ».

Sur un plan stratégique, le SCOT du Pays du Velay repose sur quatre ambitions pour le développement de ce territoire à l'horizon 2035 :

.Ambition n° 1 : un développement économique qui valorise les richesses locales, ouvert sur l'extérieur et les filières d'avenir ;

.Ambition n° 2 : un territoire attractif de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, accessible et moderne, entre Lyon et Clermont-Ferrand ;

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

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

3-1-1 Scénario de développement retenu pour la période 2016-2035 :

.Un taux de croissance démographique de 0,55% par an ;

.Une production d'environ 1910 logements (96 logements/an) pour les communes classées « autres communes » soit une production théorique pour Saint-Christophe-sur-Dolaison de 40 logements sur la période 2016-2035 ;

.Une augmentation de la densité afin de limiter la consommation d'espace (densité minimale 10 logements/ha – densité optimisée 12 logements/ha).

3-2 Le Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC) :

Le PDUC se structure autour de trois axes stratégiques :

.Modifier la structure des déplacements ;

.Développer l'usage des modes alternatifs à l'automobile ;

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

Ces trois axes 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-Dolaison semblent limités jusqu'à présent. Néanmoins ces orientations doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLU, notamment le volet « cohérence urbanisme/déplacements ».

3-3 Le Programme Local de l'Habitat de la CAPEV 2019-2025 :

Il se structure autour de deux orientations stratégiques transversales :

.Affirmer la nécessité d'une stratégie globale en matière d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire et accompagner la politique de l'habitat ;

.S'appuyer sur la structuration portée par le SCOT.

Et trois orientations à portée opérationnelle :

.Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie ;

.Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative ;

.Compléter l'offre de logements.

Un volume de production de logements pour Saint-Christophe-sur-Dolaison compris entre 23 et 28 logements pour 6 ans, soit environ 46 à 56 logements sur 12 ans.

4 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur la forme :

4-1 Concernant le dossier :

Il semble complet mais le rapport de présentation présente des insuffisances :

- Cartographie des cours d'eau incomplète ;
- Carte forestière incomplète ;
- Echelle concernant la distance de réciprocité (autour des bâtiments agricoles) différente sur les cartes de zonages ;
- Nouvelle carte d'exposition au risque retrait gonflement des argiles absente ;
- Toutes les zones humides de l'ensemble du territoire de la commune ne sont pas recensées et portées sur les plans.

4-2 Concernant l'affichage et la publicité :

4-2-1 L'affichage :

Il a été réalisé sur le panneau d'affichage extérieur ainsi que sur la porte d'entrée principale de la mairie.

Il a fait l'objet d'un certificat d'affichage daté du 28 novembre 2020 de Mr Daniel Boyer (Annexe n° 4 du rapport).

4-2-2 La publicité :

Elle a été réalisée :

Les 10 et 31 octobre 2020 dans « l'Eveil » ;

Les 10 et 30 octobre 2020 dans « La Tribune – Le Progrès ».

L'avis d'enquête ainsi que le dossier étaient consultables également sur le site internet de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison à l'adresse suivante : www.st-christophe-sur-dol.com.

4-3 Concernant le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 26 octobre 2020 à 09 heures au samedi 28 novembre 2020 à 12 heures inclus. Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Christophe-sur-Dolaison (43) aux dates prévues par l'arrêté municipal ordonnant l'enquête, soit les :

- . Lundi 26 octobre 2020 de 09h00 à 12h00,
- . Jeudi 05 novembre 2020 de 09h00 à 12h00,
- . Lundi 09 novembre 2020 de 14h00 à 17h00,
- . Mercredi 18 novembre 2020 de 14h00 à 17h00,
- . Samedi 28 novembre 2020 de 09h00 à 12h00.

Le dossier papier ainsi que le registre d'enquête étaient accessibles au public les jours d'ouverture des bureaux de la mairie. Un poste informatique a été mis à la disposition du public dans un bureau de la mairie tout le temps de l'enquête.

La procédure concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête a été respectée. Aucun incident n'a perturbé cette dernière.

4-4 Concernant les observations du public :

Sept observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, quatre courriers et trois courriels ont été adressés au commissaire enquêteur.

Toutes ces observations ont été prises en considération et font l'objet d'un procès-verbal (Annexe n° 2 du rapport) qui a été remis le 01 er décembre 2020 à 10h00 à Monsieur Daniel Boyer. En réponse, un mémoire daté du 11 décembre 2020 m'a été communiqué. (Annexe n° 3 du rapport).

En conclusion, la procédure menée par la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison **semble conforme** aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

5 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur le fond :

5-1 Concernant les principales remarques sur le projet :

5-1-1 D'après les observations recueillies pendant l'enquête :

Les sujets évoqués sont :

- Le déclassement des parcelles situées en zones constructibles, en zones agricoles (Mr Alain Robert, Mr Robert Portal et consorts).

Commentaire du commissaire enquêteur :

. Avis défavorable. Parcelles déconnectées des hameaux de La Roche, et Dolaison.

- La demande de classement de zones agricoles, en zones constructibles (Mr Gérard Boyer, Mme Arlette Tallobre-François, Mme Marie-Jeanne Coudray, Mme Françoise Merchat et consorts, Mr Mickaël Allègre, Mme Annie Vidal et consorts, Mr Bernard Béranger, et Mme Séverine Vigouroux,).

Commentaire du commissaire enquêteur :

. Avis défavorable. Les demandes de Mr Gérard Boyer et de Mme Marie-Jeanne Coudray, ne peuvent aboutir, les parcelles concernées sont situées en partie dans le périmètre de réciprocity, en raison de l'implantation d'une exploitation agricole à proximité.

. Avis défavorable. La demande de Mr Bernard Béranger ne peut aboutir, les parcelles concernées sont déconnectées du village et le développement de ce hameau n'est pas prévu dans le projet (Tallobre).

. Avis favorable. Les demandes de Mme Françoise Merchat et de Mme Séverine Vigouroux doivent être prises en compte. Ces parcelles jouxtent le lotissement des Rilhades de Bellegarde. De plus ces parcelles sont facilement accessibles depuis la D 27.

. Avis défavorable. Les demandes de Mme Arlette Tallobre-François, Mr Mickaël Allègre et de Mme Annie Vidal ne peuvent être prises en compte. Le projet d'extension des hameaux de Jabier, La Roche et du centre-bourg semblent suffisant pour les 10/12 prochaines années. Du fait de leur emplacement (continuité de l'urbanisation), ces parcelles pourraient être incluses dans une urbanisation future.

- La demande de changement de zone pour la parcelle n° A 962 (de 2AUc à 1AUc : Mme et Mr Janisset).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Dans le projet de révision du PLU, cette parcelle est classée constructible à long terme. La commune privilégie en priorité les constructions dans les dents creuses du centre-bourg. Une fois ces terrains construits l'extension du village de Saint-Christophe-sur-Dolaison se fera avec les parcelles situées sur les extérieurs du bourg, dont la parcelle A 962.

-La demande d'annulation de l'emplacement réservé n° 1 (Mme et Mr Janisset).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Cet emplacement prévoit la création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet (parcelles 958 et 962) afin de permettre le déplacement en mode doux des habitants, entre les futurs lotissements des Cuminaux, le centre-bourg et le bourg ancien, conformément aux directives du SCOT.

-La demande de modification de la réglementation des zones N et A, afin que celle-ci autorise l'implantation d'une maison de chasse (Mr Patrick Roy).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. La construction d'une maison de chasse ne peut se faire au sein de ces deux zones.

5-1-2 D'après les observations et réserves des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Précisons que le dossier concernant le projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison a été adressé aux PPA, au représentant de l'Etat et à l'Autorité Environnementale conformément au Code de l'urbanisme.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels Agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF), l'Institut National de la Qualité (INAO), la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire, et la Commune de Bains émettent un avis favorable au projet, sans aucune observation particulière.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF), La Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire (CA), la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV), la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire (DDT), le Département de la Haute-Loire, la commune de Cussac-sur-Loire et l'Autorité Environnementale ont émis un avis favorable avec des remarques ou réserves :

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF) :

Souhaiterait que le classement EBC soit réétudié afin que ce dernier ne concerne que les haies, parcs et boisements de surface inférieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse à mon procès-verbal des observations recueillies, la commune précise que cette nouvelle délimitation coïncide avec la réalité du couvert forestier sur le terrain. Elle rappelle que le PLU révisé prévoit la suppression de nombreux EBC inscrits dans le précédent PLU. Le précédent PLU comptait 97,1 ha d'EBC, le PLU révisé en compte désormais 74,6 ha, soit une diminution de 23%.

La Chambre d'Agriculture :

Relève un taux de croissance moyen annuel de la population assez ambitieux au vu de la croissance des dernières années. Constate que l'agriculture cède 3.11 ha de surfaces cultivées AOP (zone des Fangeas). Demande pourquoi les surfaces répertoriées vers la Clé des Champs en landes et en zones humides classées auparavant en zone N ont été reclassées en agricole. Demande qu'une OAP soit mise en place sur le secteur d'Eycenac.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de croissance moyen annuel de la population est cohérent avec le SCOT.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations, la commune précise

que l'extension de la ZAE des Fangeas est liée à la stratégie économique portée par la CAPEV (schéma directeur de l'offre foncière et immobilière établi en 2018-2020). Pour la CAPEV l'extension de cette zone est primordiale du fait de sa situation (près de la RN 88).

Les surfaces répertoriées vers la clé des Champs ne correspondent pas aux critères choisis pour être en zone N, mais à des landes, tout comme les parcelles alentours déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2017 (PAC).

L'OAP concernant le village d'Eycenac n'est plus nécessaire du fait de la diminution des surfaces constructibles.

La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay :

Souhaite que soit respecté en objectif le Programme Local de l'Habitat (à savoir 56 logements sur 12 ans et non 62), ou à défaut le recours à une densité plus élevée (11/12 logements/ha).

Demande à ce que l'extension des Fangeas ne soit permise que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle demande également à pouvoir disposer du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'OAP de ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de croissance moyen annuel de la population ainsi que les objectifs de construction semblent en effet ambitieux au vu de la croissance de la population au cours des dernières années. Cependant, le taux de croissance moyen annuel de la population est cohérent avec le SCOT.

La commune modifiera le règlement écrit du PLU afin que l'extension des Fangeas se fasse lors d'une opération d'ensemble. Il en est de même en ce qui concerne le droit de préemption.

La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire :

Demande à ce qu'une OAP soit prévue sur le hameau d'Eycenac afin de favoriser un aménagement opérationnel de qualité conformément à la recommandation du SCOT (la zone à urbaniser présente une superficie de plus de 5000 m²).

Précise qu'un effort particulier doit être consenti par la commune concernant le taux de logements vacants à 8%.

Indique que l'offre locative est insuffisante et que l'offre sociale est peu développée alors que l'orientation donnée par le PADD « vocation résidentielle à renforcer » porte sur une diversification de l'offre de logement pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages.

Qu'il est regrettable que le corridor « cours d'eau à préserver » ne soit pas étendu à la totalité des cours d'eau de la commune. Seul l'aval de ces corridors est classé en zone N.

Que le maintien de la continuité de la zone N sur l'ensemble du cours d'eau permettrait de mettre en évidence la notion du corridor écologique.

Que le classement des zones humides en zone N est à privilégier pour garantir leur préservation et mettre en évidence leur caractère naturel.

Que la commune devra s'assurer de la capacité suffisante des stations d'épuration communales pour absorber les charges de pollution supplémentaires générées par l'urbanisation (les systèmes d'assainissement collectifs devront être mis en conformité et en capacité de traitement suffisant avant d'accorder toute nouvelle autorisation d'urbanisme sur les villages traités en assainissement collectif) et les trois zones artisanales étendues ou projetées

Qu'il serait bon d'insérer dans le règlement une zone non aedificandi de quelques mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue et d'éviter des dommages de biens.

Que le PLU aurait pu rappeler qu'une partie du territoire est concernée à la fois par le classement du site des « gorges du Dolaison et vallée des Chibottes » et l'inscription du site « Puy-Polignac » qui de plus correspondent aussi à la zone tampon de l'Hôtel-Dieu et de la cathédrale Notre-Dame du Puy en Velay inscrits au patrimoine mondial l'UNESCO.

Que les sentiers de grande randonnée qui traversent la commune à savoir le chemin de Saint Jacques de Compostelle et celui de la Régordane devraient être déclinés dans le règlement des zones 2AUc et 2AUe (éviter les nouvelles constructions linéaires le long des chemins – inciter l'implantation des annexes à l'arrière des constructions – favoriser l'intégration paysagère des constructions existantes visibles depuis les sentiers).

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'OAP concernant le village d'Eycenac n'est plus nécessaire, l'emprise constructible à cet endroit est inférieure à 5000 m².

L'extension de la zone économique des Fangeas va apporter dans les années à venir des emplois, ce qui va entraîner la demande de logements libres. Cet afflux de population, ne pourra peut-être pas dans sa majorité, trouver les logements accessibles à ses besoins, d'où la nécessité d'augmenter l'offre locative sociale.

Le maintien de la continuité de la zone N sur l'ensemble du cours d'eau permettrait en effet de mettre en évidence la notion du corridor écologique.

Le classement des zones humides en zone N est à privilégier pour garantir leur préservation et mettre en évidence leur caractère naturel.

Les systèmes collectifs d'assainissement devront être mis en conformité et en capacité de traitement suffisant avant d'accorder toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

Le taux de croissance moyen annuel de la population ainsi que les objectifs de construction sur douze ans semblent assez ambitieux au vu de la croissance des dernières années. Cependant, le taux de croissance moyen annuel de la population est cohérent avec le SCOT.

La DDT considère que le projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison satisfait les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme et que ce projet prend en compte les enjeux environnementaux et agricoles.

Le Département de la Haute-Loire :

Demande à ce que la commune prenne contact avec les services de l'Etat concernant le recul des constructions le long de la RD 906 (classée route à grande circulation) :

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans le projet présenté l'étude « Amendement Dupont » a bien été conduite et jointe au projet. Elle est complète et après analyse, il semble que la marge de recul peut être réduite à 40 m de l'axe de la N88 et de la D 906.

La commune de Cussac-sur-Loire :

Demande à ce que l'urbanisation des Fangeas et de Bellegarde n'aggrave pas la saturation des eaux pluviales et d'assainissement de ces secteurs.

Commentaire du commissaire enquêteur :

C'est la CAPEV qui sera chargée de l'implantation de ces bassins lorsque les nouvelles parcelles seront ouvertes à l'urbanisation (secteur des Fangeas).

En ce qui concerne le secteur de Bellegarde, il s'agit d'une zone 2AUc qui nécessitera une modification ou une révision du PLU.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes :

Le taux de croissance annuel de la population (+0,55%) semble ambitieux au regard la stabilité de la population communale observée sur la dernière décennie.

Les zones 2AUc sont largement dimensionnées du fait de la faible densité urbaine retenue.

Le PLU permet l'extension de plusieurs hameaux (Bellegarde sous forme linéaire) ce qui contribue à la poursuite du phénomène.

La zone 2AUc de Bellegarde supprime une coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Estrade.

L'extension de la zone des Fangeas n'est pas justifiée. Elle recommande la limitation d'espace agricole.

Elle recommande également de compléter le règlement écrit concernant la fonctionnalité hydrologique des zones humides et d'intégrer au règlement graphique les zones humides potentielles.

Enfin, elle demande d'approfondir la démonstration de l'articulation du PLU avec le SCOT et le PDUC.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de croissance moyen annuel de la population est cohérent avec le SCOT.

L'extension du hameau de Bellegarde ne se fait pas de façon linéaire puisque qu'actuellement un lotissement de 7 lots est en construction.

La zone 2AUc de Bellegarde-Est (parcelles 1894 et 547) tend en effet à supprimer une coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Estrade commune de Cussac-sur-loire, contrairement aux stipulations du SCOT.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations recueillies, la commune justifie le bien-fondé de l'extension de la zone d'activité des Fangeas (zone primordiale du fait de sa situation géographique et du fait du manque de terrains disponibles dans les autres zones d'activités structurantes). Il s'agit d'une zone stratégique pour le développement économique de la communauté d'agglomérations. L'inventaire des zones humides de la commune doit être finalisé et porté sur les plans.

5-2 Concernant les objectifs du PLU par rapport au Scot du Pays du Velay :

Le projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison semble compatible avec le SCOT du Pays du Velay en ce qui concerne :

L'urbanisation :

- . Commune résidentielle, elle resserre le plus possible les zones à urbaniser ;
- . Elle privilégie les constructions sur les parcelles en dents creuses et limite les secteurs destinés à être urbanisés à court terme et à long terme ;
- . Elle favorise une gestion économe du foncier (fixe une densité minimale de logements /ha lors des constructions) :
- . Elle réalise des OAP pour les secteurs de projets en urbanisation nouvelle ;
- . Elle délimite les différents types de tissus urbains (zones Ua, Uh, Uc, Ue...) ;
- . Elle prévoit l'aménagement d'une liaison douce ainsi que des stationnements et un accotement piéton ;
- . Des indicateurs de suivi seront mis en place dans le PLU (démographie, consommation d'espaces...)

Le milieu naturel :

La commune :

- . Va finaliser le recensement des zones humides ;
- . Préserver les zones humides identifiées ;
- . Le projet de révision du PLU ne devrait entraîner aucune incidence sur les Zones

Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II qui sont présentes sur la commune.

Les ressources naturelles :

Concernant l'agriculture, de nombreux hectares sont reclassifiés en zones agricoles. Le projet prévoit de préserver l'activité agricole en limitant le développement résidentiel des hameaux situés au cœur des espaces agricoles.

Seuls 3.1 hectares de parcelles AOC (lentille verte du Puy) sont prélevés au monde agricole afin de permettre l'extension de la zone économique des Fangeas (zone primordiale pour la CAPEV pour son développement économique).

La pollution, les nuisances :

Les sites pollués (3) sont recensés par la commune.

Le projet de contournement du Puy-en-Velay est classé comme secteur affecté par le bruit. Les projets situés le long de cette voie de circulation seront soumis à des normes d'isolement acoustique.

Les risques naturels et technologiques :

Sont considérés comme faibles sur la commune. Cependant la nouvelle carte concernant le risque mouvement de terrain devra être annexée au PLU.

Le cadre de vie, paysage et patrimoine :

Les plans de zonage identifient et délimitent les liaisons « mode doux » à créer.

Le PLU régleme les formes urbaines, architecturales, l'aspect extérieur et les volumes en cohérence avec les codes identitaires locaux.

Il recense, classe et localise sur les plans de zonages les éléments du patrimoine à préserver.

5-3 Concernant les objectifs du PLU par rapport au Plan de Déplacements Urbains et Communautaires (PDUC) :

Les impacts du PDUC sur la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison semblent limités. Néanmoins les orientations de ce Plan doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLU, notamment le volet « cohérence urbanisme/déplacements ».

Dans son projet de révision, la commune crée des déplacements en « mode doux ».

5-4 Concernant les objectifs du PLU par rapport au Programme Local de l'Habitat :

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison est classée comme une commune résidentielle dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay.

Le PLH 2019/2025 se structure autour de trois orientations à portée opérationnelle.

1/ Valoriser le parc existant :

Le taux de vacance actuel de la commune s'élevait à 11,4% en 2015 (soit 55 logements vacants), légèrement en dessous de la moyenne du CA du Puy en Velay et du département (12,1% et 12,3%). Ce taux est toutefois important pour une commune résidentielle. Saint Christophe-sur-Dolaison veut encourager la réhabilitation qualitative du bâti existant, son objectif est d'atteindre 10,7% de logements vacants en 2030.

2/ Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative :

Dans son projet de révision, la commune a hiérarchisé les différentes zones urbaines qu'elle désire voir se développer. En priorité elle favorise les constructions en dents

creuses, puis elle a créé des zones 1AUc (habitat à court terme) et 2AUc (habitat long terme).

3/ Compléter l'offre de logements :

Les objectifs du PLU de Saint-Christophe sur Dolaison sont supérieurs aux objectifs du PLH. En effet ce dernier prévoit une production de 46 à 56 logements sur 12 ans, alors que la commune en prévoit 62 durant la même période.

Elle désire diversifier l'offre de logement pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages.

Elle privilégie une offre d'habitat mixte (accession à la propriété, logements locatifs).

Cependant, la commune ne chiffre à aucun moment le besoin locatif social, celui-ci devant augmenter légèrement dans les communes résidentielles.

En conclusion, le projet de PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison semble compatible avec le SCOT du Pays du Velay, le PDUC et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay.

6 / Conclusions et avis du commissaire enquêteur :

- La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison a mis en place à la mairie un dossier de concertation préalable. Un registre a été mis à la disposition du public du 18 janvier 2012, au 08 mars 2020. Les requêtes des habitants ont été gérées au fur et à mesure par le conseil municipal.

Elle a informé la population de la commune par la presse locale, l'affichage en mairie, la publication de bulletins municipaux et d'articles sur le site internet de la commune.

- Le public a eu libre accès au dossier d'enquête publique durant 33,5 jours et a pu s'exprimer sur le registre d'enquête, par courriers ou courriels.

- Les PPA, organismes, ou structures concernés par ce projet ont adressé à la commune des avis.

- La commune a effectué son devoir de réponse en produisant le 11 décembre 2020 un mémoire suite aux procès-verbal des observations recueillies.

- La procédure menée par la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison semble conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

- Le conseil municipal de cette commune a pris en compte favorablement une partie des observations émises lors de l'enquête publique par le public, les PPA ou l'Etat.

Il s'est exprimé clairement lorsqu'il a opposé un refus.

- L'objectif démographique retenu (+ 0,55%/ an) de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison est cohérent avec celui du SCOT.

Ce choix constitue le socle du futur PLU. Il engendre des besoins en logement, ce qui aura une incidence sur la consommation d'espaces au cours des prochaines années.

-Le projet présenté aura peu d'impact sur la consommation d'espace à vocation économique.

-L'étude de l' «Amendement Dupont » concernant l'extension de la ZAE de Fangeas à bien été conduite et jointe au dossier. Après analyse, il semble que la marge de recul peut être réduite à 40 m de l'axe de la N88 et de la D906.

-Le secteur Nord-Est de Saint-Christophe-sur-Dolaison et plus précisément les hameaux de La Roche et d'Eycenac sont concernés par la zone-tampon UNESCO (cathédrale du Puy-en-Velay au titre des chemins de Saint Jacques de Compostelle). Le périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial et leur zone tampon devront être intégrés au PLU.

-Pour rappel, la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison devra annexer au PLU le Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome du Puy-Loudes, lorsque ce dernier sera approuvé.

-o-

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'émet 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.

CONCLUSIONSCOT.docx - Word

Libertan 10 - 12

Reproduire la mise en forme

Les sujets évoqués sont :

- Le classement des parcelles jouxtant le chemin de Saint Jacques de Compostelle afin d'éviter le Nouvelles urbanisations linéaires le long du GR 65 (sur les communes d'spaly Saint Marcel, Va près le Puy...).
- Le nouveau scénario décidé par les élus n'a pas eu d'adaptation significatif pour le Mézenc-Meygal .

. Qu'une contradiction existe entre les objectifs d'urbanisation du Scot et la Loi Montagne. .

Sur le nombre des communes structurantes.

Les zones naturelles, agicoles et forestières à préempter pour l'urbanisation future.

Sur les sites emblématiques à valoriser et à protéger.

Sur les objectifs du Scot concernant la biodiversité, les continuités écologiques et la qualité de l. vie.

Concernant les logements vacants et les résidences secondaires dont le Scot ne tient pas compte

Sur les nouveaux besoins spécifiques en emplois liés au foncier agricole.

Page 3 sur 20 15207 mots

Démarrez

09:22 12/07/2014

