

# ENQUETE PUBLIQUE

## Relative

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-DOLAISON (43).

# R A P P O R T

**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 (43).

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

### I / RAPPORT :

#### 1 / Généralités :

- 1 – 1 Objet de l'enquête publique.
- 1 – 2 Cadre juridique.
- 1 – 3 Présentation du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison.
  - 1-3-1 Objectifs du PLU.
  - 1-3-2 Evaluation environnementale.
  - 1-3-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
  - 1-3-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - 1-3-5 Les emplacements réservés.
  - 1-3-6 Le règlement du PLU.
  - 1-3-7 Les servitudes d'utilité publique.
  - 1-3-8 Le zonage.
  - 1-3-9 L'Etude concernant « l'amendement Dupont » (art. L.111-8 du Cu).
  - 1-3-10 Périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et leur zone de tampon.
  - 1-3-11 Bilan de la concertation.
- 1 – 4 Composition du dossier.

#### 2 / Organisation et déroulement de l'enquête :

- 2 – 1 Désignation du commissaire enquêteur.
- 2 – 2 Déroulement et organisation de l'enquête publique.
- 2 – 3 Personnalités rencontrées.
- 2 – 4 Réunions concernant le projet du PLU et visites des lieux.
- 2 – 5 Affichage et publicité.
  - 2-5-1 Affichage.
  - 2-5-2 Publicité.
- 2 – 6 Difficultés rencontrées.

#### 3 / Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de l'Etat et de L'Autorité Environnementale :

- 3 – 1 De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF).

- 3 – 2 Du Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF).
- 3 – 3 De la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire (CA).
- 3 – 4 De la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV).
- 3 – 5 De l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).
- 3 – 6 De la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire (DDT).
- 3 – 7 De la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire (CCI).
- 3 – 8 Du Département de la Haute-Loire.
- 3 – 9 De la commune de Cussac-sur-Loire.
- 3 – 10 De la commune de Bains
- 3 – 11 De la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE).

#### **4 / Analyse des observations recueillies :**

- 4 – 1 Dénombrement des observations recueillies.
- 4 – 2 Analyse des observations recueillies.
  - 4-2-1 Observations inscrites sur le registre d'enquête.
  - 4-2-2 Courriels et courriers reçus.
  - 4-2-3 Questions posées par le commissaires enquêteur.

#### **5 / Clôture de l'enquête publique :**

#### **6 / Démarches effectuées par le Commissaire enquêteur :**

#### **7 / Annexes :**

## **CHAPITRE 1 : Généralités.**

### **1 – 1 Objet de l'enquête publique :**

Par Délibération en date du 20 novembre 2017, le conseil municipal de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison décide de prescrire une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce document ayant été approuvé le 20 septembre 2010.

Le 07 octobre 2020, Monsieur Daniel BOYER Maire de la commune signe l'arrêté municipal n° 2020-037 prescrivant l'enquête publique de ce projet.

Précisons que cette enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai d'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage (la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison) pour prendre sa décision.

### **1 – 2 Cadre juridique :**

Cette enquête publique s'intègre dans le cadre juridique suivant :

Articles L.123-1 à L.123-18 et R.123.1 à R.123-27 du Code de l'Environnement, Articles L.101-1 à L.101-3, L.103-2 et suivants, L.104-2 et suivants, L.111-6 à L.111-8, L.300-2, L.131-4 et suivants, L.132-7 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-11 et suivants, L.153-31 à L.153-35, R.104-8 et suivants, R.104-18 et suivants, R.104-28 et suivants et R.153-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **1 – 3 Présentation du projet de révision du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison :**

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison doit être compatible avec les trois schémas/plans suivants portés par la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV) :

- . Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay, approuvé le 03 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 Objectifs du PLU :**

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur Dolaison s'organise autour de trois grands objectifs :

##### **1-3-1-1 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%) ; rythme annuel moyen de + 1,3% sur la période 2015-2030 et ainsi 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.).

### **1-3-1-2 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.).

### **1-3-1-3 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'activité 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).

### **1-3-2 L' Evaluation environnementale :**

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale :

#### **En milieu Physique :**

Une commune située au sein du plateau du Devès, et caractérisée par les gorges et par la vallée du Dolaison à l'extrême Nord du territoire.

Saint-Christophe-sur-Dolaison comprend un secteur à fort enjeu paysager : le site classé des « Gorges du Dolaison et vallée des chibottes », et un second avec des enjeux moindres sur le territoire communal : le site inscrit de la « Région du Puy-Polignac ».

### En 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.

Un territoire couvert par trois zonages d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF de type 1 « Vallée du Dolaison », ZNIEFF de type 2 « Bassin du Puy – Emblavez » et « Devès », ciblant principalement la vallée du Dolaison 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 à proximité des villages de Jabier, Liac, Chamard et Céreyzet. Un réservoir de biodiversité au niveau de la vallée du Dolaison et des continuités écologiques aquatiques (cours d'eau, zones humides et ripisylves).

### Concernant les risques, les nuisances et les pollutions :

Une commune soumise aux risques (faibles) : inondations, mouvements de terrains, sismiques, tempêtes et radon.

Présence de trois 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 du contournement du Puy en Velay est classé comme secteur affecté par le bruit routier. A ce titre, les projets situés dans une bande de cent 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 raccordés à un dispositif d'assainissement collectif. Le reste des villages et hameaux de la commune sont en assainissement non collectif.

### **1-3-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

Il a été élaboré lors des séances du conseil municipal. Il a été arrêté par délibération du 15 avril 2019. Il a fait l'objet d'une concertation avec la population ainsi qu'avec les Personnes Publiques Associées (réunions élus et PPA, réunion publique le 07 mai 2019, communication dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune).

Tout au long de la procédure, un tableau récapitulatif des requêtes « habitants » a été tenu à jour avec pour chacun un avis de la collectivité.

### **1-3-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Elles ont été arrêtées par la commune. Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Des OAP ont été arrêtées pour les secteurs suivants :

- . 1 Les Cuminaux : zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc) ;
- . 2 Jabier : zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc) ;
- . 3 Le Fangeas : réserve foncière à vocation économique (2AUe).

### **1-3-5 Les emplacements réservés :**

Deux emplacements réservés (ER) ont été définis :

ER n° 1 : élargissement d'une voie pour créer des stationnements et un accotement piéton (parcelles A 1402 et 1404) ;

ER n° 2 : Création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet – (parcelles A 958 et 962)

### **1-3-6 Le règlement du PLU :**

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Il est composé :

-d'un document écrit qui :

.fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;  
.établit des dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain à la protection du cadre naturel...

.définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones

-de documents graphiques retranscrivant le zonage et les secteurs soumis à des dispositions particulières

### **1-3-7 Les servitudes d'utilité publique :**

Cette liste est relative : à la conservation du patrimoine naturel (sources du Roumey et de la Gazelle, du Dolaison), au patrimoine culturel (église, site du Puy-Polignac – Gorges du Dolaison et vallée des Chibottes), à l'utilisation de certaines ressources et équipements (électricité (lignes 63KV), à l'eau et l'assainissement (canalisations publiques), et aux télécommunications (liaisons hertziennes, câbles).

### **1-3-8 Le zonage :**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (AU : Ua secteur urbain à vocation mixte correspondant au bourg historique – Uh secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages à vocation résidentielle – Uc secteur urbain résidentiel correspondant aux extensions en périphérie du bourg – Ue secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles – 1AUc secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat – 1AUe secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles – 2AUc secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat), en zones agricoles à préserver (A), et en zones naturelles et forestières à préserver (N).

### **1-3-9 L'Etude concernant « l'amendement Dupont » (article L.111-8 du Cu) :**

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire de 75 m de part et d'autre de la N 88 et de la D 906 ampute fortement les possibilités de valorisation du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas, la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison a décidé de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du CU, à savoir une réduction de la marge de recul à 40 m de l'axe de la N 88 et de la D 906.

Pour se faire la commune a pris en compte les enjeux en termes de nuisances, de sécurité et de qualité architecturale urbaine et paysagère.

#### **1-3-9-1 La prise en compte des nuisances :**

Les nuisances engendrées par le bruit sont à relativiser du fait de la vocation de la zone et du bruit de fond généré par la N 88 et la D 906. Aucune mesure spécifique n'est prévue autre que les arrêtés préfectoraux n° 2009-249 et 2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières du département de la Haute-Loire.

Afin de minimiser les impacts visuels du projet depuis le village de Jabier, l'OAP « Le Fangeas » prévoit la création d'une frange végétale le long de la limite Ouest de l'emprise de l'extension de la ZAE.

Le projet de zonage du PLU révisé classe un large secteur en zone (A), à l'interface entre le village de Jabier et la ZAE du Fangeas, afin de créer un espace de respiration conciliant urbanisation et identité rurale du territoire.

Concernant les aléas retrait gonflement des argiles, radon et sismique, leurs prises en compte dépendent de principes constructifs qui relèvent de la responsabilité des constructeurs et du respect des normes en vigueur qui ne sont pas gérés par les documents d'urbanisme. Aucune mesure spécifique n'est prévue.

#### **1-3-9-2 La prise en compte de la sécurité :**

Le site 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. De plus ces deux routes disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contraintes particulières les flux supplémentaires générés par le projet d'extension de la ZAE. Aucune mesure spécifique n'est prévue autres que les mesures usuelles définies au règlement.

#### **1-3-9-3 La prise en compte de la qualité urbaine et paysagère :**

Les sensibilités paysagères du secteur d'extension de la ZAE du Fangeas nécessitent la conception de projets architecturaux et paysagers de qualité. Ces projets doivent intégrer plusieurs dispositions fixées par l'OAP « Le Fangeas » :

.Mettre en valeur l'entrée de la ZAE et préserver les perspectives sur la Garde Piavade.

.Assurer une maîtrise paysagère des franges bordant les infrastructures routières (D 906 et N 88) ;

.Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le village résidentiel de Jabier par la création d'une frange végétale en limite Ouest du secteur ;

.Traiter les interfaces entre le projet d'extension de la ZAE et le secteur agricole par le maintien du cordon végétal accompagnant le chemin de Jabier à Séneujols au Sud de l'emprise ;

.S'appuyer sur la voie de desserte principale existante pour structurer le maillage des voies internes de l'extension de la ZAE ;

.Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créés depuis la voie interne principale ou les voies secondaires. Aucun accès direct aux lots de la ZAE ne sera autorisé depuis la D 906 et la N 88 ;

.Maintenir et/ou déplacer le chemin piéton entre l'extension de la ZAE et le village de Jabier ;

.Préserver le cheminement piétonnier existant dit « de Jabier à Séneujols » au Sud de la zone.

#### **1-3-9-4 La prise en compte de la qualité architecturale :**

Les mesures relatives au traitement architectural des constructions sont intégrées au règlement écrit de la zone 1AUe. Afin d'assurer une bonne intégration tout en préservant l'aspect économique et fonctionnel du bâtiment, les règles orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associées à un choix de matériaux, de texture et de couleurs adaptés au paysage local.

#### **1-3-10 Périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et leur zone tampon :**

Par délibération du 04 novembre 2019, le conseil municipal de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison adopte le site inscrit existant en tant que zone tampon du bien UNESCO de la cathédrale du Puy-en-Velay au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle

Pour la commune sont concernés essentiellement les secteurs de La Roche et d'Eycenac.



### **1-3-11 Bilan de la concertation :**

Dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU en date du 20 novembre 2017, la commune avait fixé les modalités de concertations suivantes :

Information de la population dans les éditions de la presse locale, affichage en mairie, publication de bulletins municipaux (janvier 2018, janvier 2020) et d'articles sur le site internet de la commune.

Tenue de réunions techniques du conseil municipal et d'une réunion publique (le 07 mai 2019). La seconde réunion n'a pu être maintenue en raison de la crise sanitaire (Covid.19).

Mise à disposition du public d'un registre permettant de recevoir les observations et propositions concernant le projet (du 18 janvier 2012 au 08 mars 2020) ;

Consultation du dossier au secrétariat de la mairie les jours d'ouvertures au public.

### **1 – 4 Composition du dossier :**

Le dossier d'enquête relatif à la révision de ce P.L.U comprend : la Décision n° E20000064/63 en date du 01 octobre 2020 de Monsieur Philippe Gazagnes Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand (63) (D1), l'arrêté municipal n° 2020-037 du 07 octobre 2020 de Monsieur Daniel Boyer Maire de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (D2), du dossier en lui-même composé : de l'avis d'enquête (D3), de la délibération du conseil municipal de Saint-Christophe-sur-Dolaison en date du 20 /11/17 prescrivant la révision du PLU (D4), du rapport de présentation (D5), du Projet d'Aménagement et de développement (PADD) (D6), du règlement graphique (D7), du règlement (D8), de l'étude concernant l'amendement Dupont (D9), du périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial et leur zone tampon (D10), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (D11), du bilan de la concertation (D12), de la liste des servitudes d'utilité publique et de son plan (D13), des réseaux d'eau et d'assainissement (D14), de l'Arrêté n° E 2009-249 du 23/12/2009 de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture portant classement sonore des voies routières (D15), des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (Département de la Haute-Loire – Chambre d'Agriculture – Communauté d'agglomération du Puy en Velay – Institut National de l'Origine et de la Qualité, Chambre de Commerce et de l'Industrie CCI – Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF) – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF), l'Etat ( DDT Haute-Loire), de l'Autorité Environnementale et des communes de Bains et de Cussac-sur-Loire (D16), du mémoire en réponse aux avis des PPA (D17), et du registre d'enquête côté et paraphé par mes soins (D18).

## **C H A P I T R E 2 : Organisation et déroulement de l'enquête.**

### **2 – 1 Désignation du Commissaire enquêteur :**

Par Décision n° E20000064/63 en date du 01 octobre 2020, Monsieur Philippe Gazagnes président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand (63) me désigne en qualité de commissaire enquêteur chargé d'assurer la conduite de l'enquête relative au projet mentionné ci-dessus.

## **2 – 2 Déroulement et organisation de l'enquête publique :**

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 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

## **2 – 3 Personnalités rencontrées :**

Au cours de l'enquête publique, j'ai été amené à rencontrer Mr Daniel Boyer maire de la commune, Mme Céline Debard première adjointe, Mr Serge Roux adjoint chargé de l'urbanisme et des travaux et Mr Jean-Claude Barbier secrétaire général de la mairie.

## **2 – 4 Réunions concernant la révision du PLU et visites des lieux :**

Elles ont eu lieu :

- . Le 06 octobre 2020 de 10h30 à 11h 00 à la mairie de Saint-Christophe-sur-Dolaison avec Mr Daniel Boyer pour l'organisation de la présente enquête publique (période d'enquête et dates de permanences).
- . Le 20 octobre 2020 de 09h00 à 09h15 à la mairie avec Mr Jean-Claude Barbier secrétaire général. Notre discussion porte sur : l'affichage de l'avis d'enquête dans la commune, les modalités d'accueil des personnes au cours de l'enquête, la mise à disposition par la commune d'un poste informatique pour la lecture du dossier et la réception des observations (registre, courriers et mails). A cette occasion, je remets à Mr Barbier le registre d'enquête côté et paraphé par mes soins. Monsieur Daniel Boyer absent et ne pouvant m'accompagner sur les différents sites du PLU, la visite des lieux est reportée au 26 octobre 2020 en début d'après-midi.
- . Le 26 octobre 2020 de 13h30 à 15h15 avec Mme Céline Debard première adjointe et Mr Serge ROUX adjoint à l'urbanisme et aux travaux. Nous nous sommes transportés sur les différents sites où le PLU doit être révisé (Bourg-centre, zones artisanales de Fangeas, de Prades et la Clef des Champs, hameaux de la Roche, de Dolaison, d'Eycenac, de Tallobre, de Jabier et de Bellegarde).
- . Le 01 décembre 2020 de 10h00 à 10h30 lors de la remise du procès-verbal des observations recueillies à Mr Daniel Boyer.

## **2 – 5 Affichage et publicité :**

### **2-5-1 Affichage :**

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune situé à l'extérieur de la mairie et sur la porte d'entrée de ce bâtiment durant tout le temps de l'enquête. Le placardage de cet avis fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Monsieur Daniel Boyer (Annexe n° 4).

### **2-5-2 Publicité :**

Elle a été réalisée :

Les 10 et 31 octobre 2020 dans « L'EVEIL ».

Les 10 et 30 octobre 2020 dans « LA TRIBUNE – LE PROGRES ».

L'avis d'enquête publique ainsi que le dossier ont été publiés également sur le site internet de la commune : [www.st-christophe-sur-dol.com](http://www.st-christophe-sur-dol.com).

Précisons qu'un poste informatique a été mis à la disposition du public dans un bureau de la mairie tout le temps de l'enquête.

### **2 – 6 Difficultés rencontrées :**

Aucune.

## **CHAPITRE 3 / Analyse des avis des Personnes Publiques Associées, de l'Etat et de L'Autorité Environnementale :**

### **3 – 1 De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF) :**

La commission considère que le règlement des zones agricoles et naturelles permet d'assurer l'insertion des extensions et annexes de bâtiment d'habitation et qu'il est compatible avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone. Elle émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Aucune réponse.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Prend acte de cet avis.

### **3 – 2 Du Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF) :**

Les observations du CRPF concernent la partie boisée privée. Il précise que les enjeux sont multiples : biodiversité, patrimoine mais également économiques. Il attire l'attention de la commune sur le fait qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à encadrer les pratiques de gestion forestière (choix des essences, modalité de traitement sylvicole ...), celles-ci étant déjà encadrées ou règlementées par différents codes (urbanisme, forestier...).

Le CRPF précise que dans le projet présenté par la commune, 70 ha de forêts privés sont en Espaces Boisés Classés (EBC). De ce fait les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable ce qui va entraîner une complication des démarches et un effet de découragement des propriétaires pour la gestion durable de leur forêt. Il précise qu'habituellement le classement en EBC est surtout utilisé en zone urbanisée. Le CRPF indique aussi que le périmètre en EBC prévu par la commune couperait de nombreuses parcelles en deux ce qui serait ingérable pour les propriétaires concernés.

En résumé le CRPF indique que le projet de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison répond de manière favorable à la majorité des enjeux forestiers sauf en ce qui

compte que le classement EBC s'il s'avère nécessaire doit surtout concerner les haies, parc, et boisements de surface inférieure à celle fixée par l'arrêté préfectoral.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Les versants boisés des Gardes de Tallobre et Piavade sont inscrits en EBC 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 réajustée en fonction 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 inscrit 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. 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 ». Cette mesure n'interdit pas l'exploitation des forêts soumises à ce classement EBC (coupes, abattages...) mais impose une occupation du sol boisé (replantation après abattage notamment) et interdit toute nouvelle construction/installation même celle nécessaire aux exploitations agricoles et/ou forestière.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a délimité les parcelles qui ont réellement un couvert forestier. Il est à noter que la commune a diminué de 23% les surfaces boisées inscrites en EBC.

### **3 – 3 De la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire (CA) :**

Elle émet un avis favorable au projet présenté mais fait plusieurs remarques.

Elle relève un taux de croissance moyen annuel de la population assez ambitieux au vu de la croissance des dernières années.

Elle constate que l'agriculture cède 3.11 ha de surfaces cultivées AOP sur le réajustement de la zone d'activité du Fangeas et que ces surfaces se répartissent sur 3 exploitations.

Elle demande pourquoi les surfaces répertoriées en grande partie en lande et en zone humide (pages 46 et 48 du rapport de présentation) vers « la clé des Champs », classées auparavant en zone naturelle ont été reclassées en agricole ?

Elle demande la mise en place d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sur le secteur d'Eycenac. Elle précise que l'Orientation n° 4 du SCOT le recommande pour une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, ce secteur présentant une zone à urbaniser d'une superficie supérieure à 11000m<sup>2</sup>. Cela permettrait une meilleure gestion de l'urbanisme et une économie de surface.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Le village d'Eycenac n'étant pas prioritaire dans le développement résidentiel du territoire, la commune décide de réduire l'emprise constructible de la parcelle B 1403 (5664 m<sup>2</sup>). La réalisation d'une OAP n'apparaît plus de ce fait nécessaire sur ce secteur.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le fait de céder 3.11 ha de surfaces cultivées AOP semble en contradiction avec le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT (orientation n° 7 : mettre en valeur les espaces d'AOC/AOP) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (maintenir les espaces de production et respecter les différentes aires d'AOP/AOC).

Il est étonnant en effet que le secteur entre la clef des Champs et le lieu-dit La Roche soit en zone agricole alors qu'auparavant ce secteur était en zone naturelle d'autant plus que des zones humides se trouvent sur ces parcelles.

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

### **3 – 4 De la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV)**

La Communauté d'Agglomération (CA) souhaite que soit respectée en objectif de construction la fourchette haute définie dans le Programme Local de l'Habitat PLH (à savoir 56 logements sur 12 ans et non 62 logements sur 12 ans comme il est prévu dans le projet de la commune de St Christophe-sur-Dolaison), ou à défaut le recours à une densité plus élevée (11 à 12 logements/ha et non uniquement 10). Elle souligne toutefois l'effort consenti dans la réduction importante des zones constructibles par rapport au plan d'urbanisme actuel.

Elle demande que l'urbanisation des parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP concernant l'extension de la zone des Fangeas (11 ha) côté Saint-Christophe-sur-Dolaison ne doit être permise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle précise également que la CA doit pouvoir disposer du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'OAP. Elle demande à la commune de déléguer ce droit de l'OAP liée à l'extension de la zone des Fangeas étant entendu que ce projet fera partie des opérations d'aménagement prioritaires au titre du développement des zones d'activités économiques, projet complémentaire au plan d'actions du Schéma d'Accueil des Entreprises, validés en décembre 2019.

La CA souhaite que le règlement et l'OAP soient repris sur ce secteur en tenant compte des points précédemment évoqués.

Le Conseil Communautaire émet un Avis favorable au projet de révision du PLU de Saint Christophe-sur-Dolaison avec les réserves indiquées ci-dessus.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

##### Concernant les objectifs de production de logements.

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 surcroît, la commune rappelle que la DDT dans son avis souligne que :

« Les orientations du PADD ..... répondent aux ambitions nationales transcrites dans les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme s'imposant aux documents d'urbanisme ».

Que 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 ha à 26,1ha, 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 aux services de la CAPEV et que celui-ci n'avait pas fait l'objet de remarques.

##### Concernant les zones d'activités :

La commune indique que le règlement écrit du PLU sera modifié afin que l'extension des Fangeas (zone AUe) ne soit permise que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Par ailleurs, la commune confirme qu'elle déléguera le droit de préemption urbain à la CAPEV sur les zones U et 1AU de la commune, à l'occasion de l'approbation du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de croissance moyen annuel de la population ainsi que les objectifs de construction sur douze ans semblent en effet assez ambitieux au vu de la croissance des dernières années.

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 pour le droit de préemption.

**3 – 5 De l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :**

Cet institut n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les Appellation d'Origine Protégées (lentille verte du Puy) et sur les Indications Géographiques Protégées (« Jambon d'auvergne », « Pintade de l'Ardèche », « Porc d'Auvergne », « Poulet / Chapon de l'Ardèche », « Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne », « Volailles du Velay » et « Volailles d'Auvergne »).

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Aucune réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Prend acte de cet avis. Cependant ce dernier semble en contradiction avec le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT (orientation n° 7 : mettre en valeur les espaces d'AOC/AOP) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de ce document (maintenir les espaces de production et respecter les différentes aires d'AOP/AOC).

**3 – 6 De la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire (DDT) :**

Sur la procédure :

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

Sur les grandes lignes du projet :

Le projet communal s'inscrit dans une perspective de renforcement et d'attractivité de la commune

Les ambitions communales en matière de croissance démographique visent à atteindre 1012 habitants dans 12 ans. Cette augmentation de la population induit un renouvellement du parc de logement et une dynamique de construction (estimation de 62 logements à l'horizon 2030).

Les orientations du PADD qui visent à recentrer l'urbanisation sur le bourg en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et avec 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.

Au regard de l'analyse et du bilan des 10 dernières années, la commune se fixe des objectifs de modération de la consommation foncière.

Les besoins en logements sont estimés à environ 9 ha. 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 43,7 ha à 26,1 ha soit 51,4% de réduction. Tous les logements produits respecteront une densité moyenne de 10 logements/ha soit 1000 m<sup>2</sup> par logement qui reste une valeur élevée.

Le PLU est donc en matière de consommation d'espace compatible avec le SCOT du Pays du Velay.

Il serait opportun de prévoir une OAP 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 m<sup>2</sup>).

#### Sur la protection de l'agriculture :

Le projet a pris en compte l'enjeu agricole présent sur le territoire.

#### Sur le logement :

##### Production de logements :

Les prévisions démographiques à l'horizon 2030 sont ambitieuses au regard de l'évolution récente de la population de la commune. Toutefois l'objectif de production de 62 logements dans le PADD est compatible avec les objectifs du PLH (46 à 56 logements sur 12 ans).

##### L'amélioration du parc existant et logement social :

L'évolution du taux de logements vacants de la commune est en forte hausse + 9,3% entre 2009 et 2014. Les prescriptions du SCOT fixent un objectif vers un maximum de 11%. Un effort particulier doit encore être consenti par les communes ayant un taux supérieur à 8%.

L'offre locative est insuffisante et l'offre sociale peu développées 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. Le projet du PLU ne met pas en exergue cette diversification d'offre d'habitats à caractère social ou locatif.

#### Sur la protection de l'environnement :

##### Eau et milieux aquatiques :

Le projet du PLU est compatible avec les orientations et mesures du SDAGE Loire Bretagne et le règlement du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Loire-Amont.

##### Cours d'eau :

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.

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.

##### Zones humides :

La délimitation des zones humides dans le projet de PLU correspond à l'état actuel de l'inventaire. Les zones inventoriées sont classées en zone A. De manière générale un

Page – 15 / 33 Révision du PLU de St Christophe-sur-Dolaison  
classement des zones humides en zone N est à privilégier pour garantir leur préservation

et mettre en évidence leur caractère naturel.

#### Assainissement :

La commune devra s'assurer de la capacité suffisante des stations d'épuration communales (le bourg, Tallobre, Eycenac, Dolaizon et les zones d'activités) pour absorber les charges de pollution supplémentaire générées par l'urbanisation.

Les systèmes d'assainissement collectifs devront être mis en conformité et en capacité de traitement suffisante avant d'accorder toute nouvelle autorisation d'urbanisme sur les villages traités en assainissement collectif et les trois zones artisanales étendues ou projetées.

#### Sur la prise en compte des risques naturels :

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon est concernée par plusieurs risques : inondation, sismicité, mouvement de terrain, climatique, grand froid, radon et transport de matériel dangereux.

Concernant le risque inondation, le zonage identifie les parties aval des cours d'eau en ZN par contre l'amont est en secteur agricole. De ce fait il serait bon d'insérer dans le règlement une zone non aedificandi de quelques mètres de part et d'autre du cours d'eau afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue et d'éviter des dommages de bien.

#### Sur la prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels :

##### Milieux naturels :

La révision du zonage s'opère essentiellement en faveur des zones agricoles. L'évolution présentée est favorable à l'environnement. Le projet présenté est de nature à conforter la trame verte et bleue et les espaces naturels sont bien pris en compte.

#### Volet forestier :

La surface est relativement faible par rapport au département (12% contre 39,5%). Le dossier mentionne le rôle plus ou moins important de ces boisements dans la fonctionnalité écologique. Les haies constitutives d'un paysage bocager sont également prises en compte.

#### Le paysage :

Le PLU aurait pu rappeler qu'une partie du territoire est concernée à la fois par le classement du site des « gorges du Dolaizon 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 de l'UNESCO.

Les orientations du SCOT en matière de paysage concernant 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 déclinées dans le règlement des zones 2AUc et 2AUe (éviter les nouvelles constructions linéaires le long des chemins – inciter l'implantations des annexes à l'arrière des constructions – favoriser l'intégration paysagère des constructions existantes visibles depuis les sentiers).

#### Sur la publication du futur PLU sur le Géoportail de l'urbanisme :

La commune a obligation de mettre à disposition dès l'entrée en vigueur du PLU ce document sur le Géoportail de l'urbanisme.



Reprendre la cartographie officielle des cours d'eau de la commune (rapport de présentation).  
Mentionner le cours d'eau Freycenet (rapport de présentation).  
Mentionner l'ensemble des zones forestières sur la carte de synthèse (rapport de présentation).  
Rajouter que les eaux pluviales doivent être recyclées et/ou infiltrées selon les orientations, mesures et règlements des SDAGE et SAGE.  
Actualiser le texte de la cartographie de l'étude de l'amendement Dupont (page 13).  
Indiquer la distance (réciprocité) appliquée autour des bâtiments agricoles et mettre la même sur l'ensemble des bâtiments (zonage).  
Indiquer l'ensemble des zones humides même les plus petites (zonage).  
Le projet photovoltaïque prévu dans le secteur Nord Est de la « Clé des Champs » doit être conçu de manière à assurer la conservation de la zone humide.  
Joindre la nouvelle carte d'exposition au risque retrait gonflement des argiles qui concerne la commune et qui devra être prise en compte dans le projet du PLU (rapport de présentation).  
Mentionner les risques sismiques et radon dans la rubrique « risques » (rapport de présentation).  
Modifier le PADD (page 6) qui stipule l'absence de risques majeurs sur la commune.

#### Conclusion :

Le projet du PLU de Saint-Christophe-sur-Dolaison satisfait les ambitions des différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme. Il prend en compte les enjeux environnementaux et agricoles. Un avis favorable est émis sous réserve que les observations précédentes soient impérativement prises en compte.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Le village d'Eycenac n'étant pas prioritaire dans le développement résidentiel du territoire, la commune décide de réduire l'emprise constructible de la parcelle B 1403. De ce fait, la réalisation d'une OAP n'apparaît plus nécessaire sur ce secteur.  
La commune a pris le parti de se limiter aux principaux cours d'eau de la commune ; le ruisseau du Freycenet est un ruisseau secondaire affluent du Dolaison qui est de plus peu identifiable sur le plateau.  
Concernant le volet paysage, la commune rappelle qu'il n'existe pas de secteur 2AUe dans le règlement graphique du PLU. Elle rappelle également que le règlement de la zone 2AUc est volontairement peu contraignant dans la mesure où cette zone est une réserve foncière à 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 précise que les observations de fond et de forme formulées par la DDT (fiche annexe), concernant notamment le rapport de présentation, seront prises en compte 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-Dolaison.

L'OAP concernant le village d'Eycenac n'est plus nécessaire, l'emprise constructible à cet endroit est inférieure à 5000m<sup>2</sup>.

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.

Effectivement, le projet du PLU ne met pas en exergue cette diversification d'offre d'habitats à caractère social ou locatif, afin d'apporter une réponse à tous les ménages.

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.

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

### **3 – 7 De la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire (CCI) :**

Compte-tenu des prescriptions relatives aux activités économiques, la CCI de la Haute-Loire émet un avis favorable à ce projet.

S'agissant particulièrement de l'étude « Amendement Dupont » pour la zone d'activité des Fangeas, elle souscrit pleinement aux décisions prises, tant en ce qui concerne les modulations de la bande inconstructible que sur la prise en compte des autres thématiques.

### **Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :**

Aucune réponse.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

En application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le PLU peut prévoir de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 à condition de justifier au moyen d'une étude dite « Amendement Dupont » que les 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. 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 N 88 et de la D 906.

### **3 – 8 Du Département de la Haute-Loire :**

Demande à ce que la commune prenne contact avec les services de l'Etat (pour la bonne distance de recul) concernant le recul des constructions le long de la route départementale 906, route à grande circulation qui doit être de 75 mètres par rapport à l'axe de la route.

### **Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :**

La commune indique que cette règle a bien été prise en compte dans l'ensemble des documents composant le PLU. Elle rappelle 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).

Voir le précédent commentaire du commissaire enquêteur.

### **3 – 9 De la commune de Cussac sur Loire :**

Elle émet un avis favorable avec réserve. Cette dernière porte sur les garanties des eaux pluviales et de prévention du risque inondation, pour ce qui concerne l'OAP des « Fangeas » et les zones 2AUc de « Bellegarde ».

La commune de Cussac sur Loire demande que l'urbanisation du secteur des « Fangeas » n'aggrave pas le risque inondation sur le bassin versant de La Gagne qui rejoint ensuite le bourg de Cussac-Sur-Loire et que le secteur de Bellegarde n'aggrave pas la saturation des eaux pluviales et d'assainissement sur le secteur de l'Estrade et Les Alouettes.

### **Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :**

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 adaptés 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 à long terme qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU. La question des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement sur le secteur de l'Estrade et Les Alouettes (commune de Cussac-sur-Loire) sera étudiée 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.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Prend acte de la réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison.

### **3 – 10 De la commune de Bains :**

Le conseil municipal à l'unanimité émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint Christophe sur Dolaison, le projet étant cohérent sur les limites communales au regard du PLU de Bains.

### **Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :**

Aucune réponse.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Prend acte de cet avis.

### **3 – 11 De la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne – Rhône Alpes :**

Le rapport présenté comprend tous les éléments prévus par le code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs à la démarche d'évaluation environnementale. Concernant le résumé non technique l'Autorité environnementale (Ae) recommande de joindre au rapport un document séparé permettant une meilleure communication vis-à-vis du public.

PLU sont les suivants :

- . La limitation de la consommation d'espace agricole et naturel, au regard de la pression foncière liée à la périurbanisation de l'agglomération du Puy-en-Velay ;
- . la préservation des paysages remarquables et variés du territoire ;
- . la préservation des milieux naturels et de la biodiversité locale ainsi que des continuités écologiques à une échelle plus large.

Le projet du PLU prévoit une croissance annuelle de + 0,55% soit +60 habitants à l'horizon 2030. Ce scénario paraît ambitieux au regard de la stabilité de la population communale observée sur la dernière décennie.

Le besoin de logements à produire est estimé à 62. Le PLU prévoit pour cela un potentiel foncier à vocation d'habitat de 13,2 ha (dont 8,3 ha en zone U et 1AU), notamment sous la forme de zones à urbaniser à long terme (2AU), qui apparaît très largement dimensionné du fait de la faible densité urbaine retenue. Par ailleurs, contrairement à ce qui est annoncé dans le PADD, le PLU ne concentre pas l'urbanisation sur le bourg et permet l'extension de plusieurs hameaux (Bellegarde sous forme linéaire) ce qui contribue à la poursuite du phénomène. Les zones 2AUc de Bellegarde, tendent de plus à supprimer une coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Estrade, ce qui interroge fortement sur sa pertinence.

Le projet prévoit l'extension de secteurs d'activités sur des espaces agricoles (zone des Fangeas 11 ha et entre les zones de la Clé des Champs et des Prades) sans que les besoins fonciers soient justifiés par une analyse de la demande économique à l'échelle de l'agglomération du Puy-en-Velay.

L'Ae recommande de limiter la consommation d'espace, en particulier agricole due au développement résidentiel et des activités en requestionnant l'hypothèse démographique et en mettant en œuvre les principes annoncés dans le PADD.

L'état initial de l'environnement, imprécis sur un certain nombre de sujets, ne caractérise pas suffisamment les enjeux (agricoles, paysagers (abords et entrées des villages et hameaux) et liés au milieu naturel, en particulier) et ne permet pas d'apprécier convenablement l'ensemble des incidences environnementales du projet de PLU sur l'environnement.

L'Ae recommande de compléter le règlement écrit pour y intégrer des prescriptions permettant de garantir la bonne fonctionnalité hydrologique des zones humides et d'intégrer au règlement graphique sur le secteur situé au nord de la zone de la Clé des Champs, une trame « zone humide potentielle » sur la base des investigations menées dans le cadre de l'étude d'impact du projet de parc photovoltaïque.

Enfin, l'Ae recommande d'approfondir la démonstration de l'articulation du PLU avec le SCOT et le PDU concernant le développement démographique, la production de logements, la diversification de ces derniers, la préservation des limites urbaines actuelles, la préservation des espaces agricoles à forte valeur agronomique ... .

### Concernant le potentiel foncier urbanisable.

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 scénarios de développement du SCOT du Pays du Velay et du PLH de la CAPEV.

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.

En ce qui concerne le secteur du Fangeas, l'extension de la ZAE est liée à la stratégie de développement de la CAPEV (schéma directeur de l'offre foncière et immobilière économique de la CAPEV établi en 2018-2020). Il est à noter que ce secteur, dévolu aux 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).

### Concernant certaines thématiques sans enjeux juridiques sur le contenu de la procédure.

La commune s'attachera 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 la commune 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.

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le taux de croissance moyen annuel de la population ainsi que les objectifs de construction sur douze ans semblent ambitieux au vu de la croissance des dernières années. Mentionnons cependant, que la commune a consenti un effort important puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat de 27 ha (soit 75% de réduction).

La zones 2AUc (Est : parcelles 1894 et 547) de Bellegarde, tend à supprimer une coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Estrade, contrairement aux stipulations du SCOT (DOO orientation n° 3 : Préserver, voir recréer des coupures d'urbanisation afin de conserver des espaces non bâtis, agricoles et naturels, entre les écarts).

Il ne devrait pas y avoir d'incidence sur les différents ZNIEFF de type I et II recensées sur la commune.

**L'inventaire des zones humides de la commune doit être finalisé et porté sur les plans.**

#### **4 – 1 Dénombrement des observations recueillies :**

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](mailto:mairie.saint-christophe.sur.dol@wanadoo.fr).

Nombre d'observations recueillies :

Registre d'enquête : 07

Courriers adressés : 04

Courriels : 03

Soit un total de quatorze (14) observations.

Toutes ces observations font l'objet d'un procès-verbal qui a été remis le 01 er décembre 2020 à 10h00 à Mr Daniel Boyer, le maire.

#### **4 – 2 Analyse des observations recueillies :**

##### **4 – 2 – 1 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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : les parcelles sont déconnectées du village, contiguës à un bâtiment agricole et situées dans le périmètre de réciprocité dudit bâtiment.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable : En effet, une grande partie de la surface de la parcelle n° 992 est située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole située à proximité. Il en est de même pour un quart de la parcelle n° 993.

O.B.S n° 2 : De Mme Arlette Tallobre-François 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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : les parcelles sont contiguës à la zone 1AUc mais leur classement en zone constructible ferait augmenter le potentiel foncier urbanisable de 7397 m2 alors que l'emprise de la zone 1AUc de Jabier représente déjà 12541 m2.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable : Le projet d'extension de la zone pavillonnaire de Jabier (1AUc) semble suffisant pour les dix/douze prochaines années. Cependant, l'emplacement de ces trois



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

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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 lesquelles la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que l'édification d'annexes sont autorisées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable : En effet, plusieurs parcelles sont concernées par des périmètres de réciprocité en raison de la présence de plusieurs exploitations agricoles à proximité.

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 en zone constructible.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis favorable : la parcelle ZK 28 (3024 m<sup>2</sup>) 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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis favorable. Cette parcelle est située à l'Ouest du hameau de Bellegarde en bordure de la D 27. On y accède également par un petit chemin en terre prenant naissance sur cet axe de circulation. Précisons que le terrain jouxte le lotissement des Rihades.

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 cette parcelle jouxte des maisons.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : la parcelle est contiguë à la zone Uc, mais elle ferait augmenter le potentiel foncier urbanisable de 8715 m<sup>2</sup>. L'importante surface de cette parcelle et sa localisation nécessiteraient un classement en zone 1AUc et par conséquent la création d'une OAP pour optimiser l'utilisation du foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le projet d'extension de la zone pavillonnaire située au lieudit Les

Fontanilles semble suffisant pour les dix/douze prochaines années. Cependant l'emplacement de cette parcelle (qui jouxte le lotissement) pourrait dans les années futures évoluer lors d'une prochaine révision du PLU.

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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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 45831 m2 ce qui remettrait en cause l'économie générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le projet d'extension du hameau de La Roche semble suffisant pour les dix/douze prochaines années. Cependant l'emplacement de ces parcelles pourrait dans les années futures évoluer lors d'une prochaine révision du PLU.

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

Suite au courrier qu'il a déposé en mairie il tient à préciser que lorsqu'il a acheté la parcelle n° 1237 au lieu-dit La Roche, il disposait d'un certificat d'urbanisme pour la construction de deux maisons. Si cette parcelle devenait agricole il subirait un préjudice financier.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : la parcelle (3988 m2) a une localisation déconnectée du village.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le projet d'extension du hameau de La Roche semble suffisant pour les dix/douze prochaines années. De plus, cette parcelle est éloignée du reste du village.

#### **4 – 2 – 2 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.



Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : la parcelle (4559 m2) 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Cette parcelle située au Sud-Ouest est décalée du hameau.

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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison

Avis défavorable : les parcelles (13102 m2) 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 RN 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Ces parcelles sont situées en contrebas de la Garde de Tallobre. Le développement de ce hameau n'est pas prévu dans le présent projet.

C n° 4 : de Mr Alain ROBERT demeurant 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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis défavorable : voir O.B.S n° 7.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le projet d'extension du hameau de La Roche semble suffisant pour les dix/douze prochaines années. De plus, cette parcelle est éloignée du reste du village.

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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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

ancien pour accueillir ce type de local.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. La construction d'une « maison de chasse » ne peut se faire en effet au sein des zones N et A.

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 m<sup>2</sup>) au lieu-dit Le Buisson (près de Bellegarde).

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Avis favorable : au même titre que la parcelle ZK 28, la parcelle ZK 29 (1632 m<sup>2</sup>) 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis favorable. Cette parcelle est située à l'Ouest du hameau de Bellegarde. On y accède par un petit chemin en terre prenant naissance sur la D 27. Précisons que le terrain jouxte le lotissement des Rihades.

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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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 (voir 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 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-Dolaison.

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 »).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. La parcelle n° 962 a été classée constructible à long terme dans le

présent projet. Ceci peut se comprendre. La commune veut privilégier en priorité les constructions dans les dents creuses du bourg. Une fois ces terrains construits l'extension du village de Saint-Christophe-sur-Dolaison se fera grâce aux parcelles situées sur les extérieurs du bourg, dont la parcelle n° 962.

Avis défavorable. L'emplacement réservé (création d'un cheminement piétonnier longeant le ruisseau de Freycenet parcelles 958 et 962) a été créé afin de permettre le déplacement en mode doux des habitants entre les futurs lotissements des Cuminaux, le centre-bourg et le bourg ancien.

Précisons qu'une inversion a été faite dans le dossier au niveau des numéros de parcelles dans la liste des emplacements réservés (document n° 3-3). Cette inversion a été signalée à la mairie en début d'enquête pour rectification.

#### **4 – 2 – 3 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 zones agricoles dans le projet présenté ?

##### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Ont été classés en zone N au sein du PLU révisé, les milieux à végétation arbustive et les forêts, de même que les secteurs à dominante naturelle emblématiques comme la vallée et les gorges du Dolaison, 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).

##### Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette décision.

##### 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 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.

##### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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

dire un « espace d'accueil prioritaire pour les porteurs de projets exogènes et les entreprises principales du Pays du Velay. Les zones d'activité structurantes se caractérisent par une surface supérieure à 25/30 ha 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 aux activités artisanales et industrielles, étant 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).

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai contacté à la CAPEV le responsable chargé de l'organisation des zones d'activités. Ce dernier m'a précisé qu'actuellement les terrains disponibles dans les différentes zones industriels étaient peu nombreux, surtout dans les zones se trouvant à proximité des voies de circulations importantes du département (RN 88, 102...). Certaines zones d'activités dont les plus importantes (zone de St Germain Laprade...) ne disposent plus de terrains à vendre.

Pour la CAPEV, l'extension de la zone des Fangeas est primordiale du fait de sa situation (proche de la RN 88) et du manque de parcelles disponibles sur l'ensemble des zones d'activités. C'est la raison pour laquelle elle considère cette ZAE comme stratégique pour le développement économique de la communauté d'agglomérations.

#### 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.

#### Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

Pour rappel, la commune compte une dizaine de logements 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 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'opération 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-Dolaison n'est pas une commune « ciblée » pour le logement social, les bailleurs sociaux privilégiant le cœur d'agglomération du Puy en Velay pour développer le logement social.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

#### 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.

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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 issues des nouveaux secteurs à urbaniser pourra être effectué dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison devra se rapprocher du Syndicat de Gestion d'Eau et d'Assainissement du Velay Rural (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) ?

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) ?

Réponse de la commune de Blavozy :

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 est à noter que sous l'ancien PLU, ces deux zones étaient classées au sein d'un vaste secteur 1 AUh (zone à urbaniser à vocation d'habitat) qui a été réduit significativement dans le PLU révisé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a donné son accord afin que les parcelles ZK 28 et ZK 29 (situées à l'Ouest du lotissement des Rilhades, hameau de Bellegarde) deviennent constructibles. Ces parcelles représentent environ la moitié de la surface de la zone 2AUc (Bellegarde-Est,

parcelles n° 1894 et 547) qui à mon avis, si elles restent constructibles, supprimeront une coupure d'urbanisation avec le hameau de **l'Estrade commune de Cussac-sur-Loire.**

Ceci est contraire 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).

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 aéronautiques 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 ?

Réponse de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison :

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.6251-2 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 suivant 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 des 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai pris attache avec la Direction de l'Aviation Civile de Lyon qui m'a indiqué qu'elle avait adressé le Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome du Puy-Loudes le 17 février 2020 à la Direction des transports pour approbation, et qu'à ce jour, ce plan n'avait pas été retourné en raison de l'épidémie (covid19).



par ce plan. Elle devra annexer ce document au PLU dès sa réception.

## **CHAPITRE 5 :**

### **5 – 1 Clôture de l'enquête publique :**

L'enquête relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison a été close le 28 novembre 2020 à 12h00. J'ai immédiatement arrêté le registre d'enquête.

Mr Daniel Boyer premier magistrat de la commune et présent lors de cette dernière permanence a vérifié si des courriers concernant la présente enquête avaient été déposés dans la boîte aux lettres. Il a contrôlé également l'adresse mail de la mairie afin de voir si des courriels avaient été expédiés.

L'ensemble des documents concernant cette enquête m'a été remis le jour même par Mr Daniel BOYER.

## **CHAPITRE 6 :**

### **6 – 1 Démarches effectuées par le commissaire enquêteur :**

A la lecture des différents documents du dossier de révision du PLU, j'ai constaté que l'orthographe du nom de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison était différent. En effet, Dolaison s'écrit soit avec un S soit avec un Z.

Afin d'écrire correctement le nom de la commune j'ai vérifié auprès de Mr Jean-Claude Barbier secrétaire général de la mairie, la délibération prise par le conseil municipal le 06 août 1905. Dans ce document il est précisé que l'orthographe de la commune se fait avec un S pour Dolaison.

- Je me suis transporté le 06 octobre 2020 à 09 heures 30 à la mairie de Saint-Christophe sur-Dolaison où j'ai rencontré Monsieur Daniel BOYER le Maire. Ensemble nous avons décidé de l'organisation de l'enquête ainsi que des dates des permanences.

- Le 08 octobre 2020 à 13h00 je me suis rendu également à la mairie de cette commune afin de récupérer le dossier du projet de révision du PLU, ainsi que le registre d'enquête.

-J'ai étudié l'ensemble des documents présentés par la commune dont les avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA) : Département de la Haute-Loire, Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire, Chambre de Commerces et d'Industrie de la Haute-Loire, Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay, Direction Départementale des Territoires, de la Haute-Loire, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier de la Haute-Loire, Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes, l'Institut National de L'Origine et de la Qualité, communes de Bains et de Cussac-sur-Loire ainsi que de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Au cours de la lecture de ces documents j'ai constaté qu'une inversion avait été effectuée

J'ai immédiatement informé Mr Jean-Claude Barbier afin que le bureau d'étude Campus Développement effectue les modifications sur le dossier.

-Le 20 octobre 2020 à 08h00 je me suis transporté de nouveau au siège de l'enquête afin de visiter avec Monsieur le maire les différents sites qui font l'objet de modifications dans le projet de révision du PLU de la commune. Monsieur Daniel BOYER étant malade et ne pouvant m'accompagner, la visite du site est reportée. Avant de repartir j'ai déposé en mairie le registre d'enquête côté et paraphé par mes soins.

-Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune, lors des cinq permanences, conformément à l'arrêté municipal n° 2020-037 du 07 octobre 2020.

-Le 26 octobre 2020 de 13h30 à 15h15 je me suis rendu avec Mme Céline Debard (première adjointe) et Mr Serge Roux (adjoint à l'urbanisme et aux travaux) sur les différents lieux où le PLU est révisé (Bourg-centre, zones artisanales de Prades et la Clef des Champs, hameaux de la Roche, de Dolaison, d'Eycenac, de Tallobre, de Jabier et de Bellegarde).

Le même jour, j'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête. Ce dernier est placardé sur le panneau d'affichage extérieur situé à côté de la mairie, ainsi que sur la porte principale de ce bâtiment.

-Le 28 novembre 2020 à 12h00, à la fin de la permanence, Monsieur Daniel BOYER m'a remis l'ensemble du dossier après avoir vérifié qu'aucun nouveau courrier ou mail ne m'avaient été adressés.

-Le même jour, de 12h00 à 15h00, je me suis transporté à différents endroits de la commune suite aux observations et remarques reçues au cours de cette enquête. Ces déplacements font l'objet d'un Procès-Verbal de Transports et de Constatations (Annexe n° 1).

-Le 01 décembre 2020 de 10h00 à 10h30 j'ai rencontré Mr Daniel Boyer à la mairie de Saint-Christophe-sur-Dolaison. J'ai remis à cet élu le procès-verbal des observations recueillies. Ensemble nous avons étudié ce document (Annexe n° 2).

-Le 14 décembre 2020, en réponse à mon procès-verbal des observations recueillies, j'ai reçu le mémoire (en date du 11 décembre 2020) de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison (Annexe n° 3).

-Le 15 décembre 2020 j'ai reçu par mail le certificat d'affichage signé par Mr Daniel Boyer (Annexe n° 4).

Fait à MONTREGARD, le 28 décembre 2020

François PAILLET  
Commissaire enquêteur



- Procès-verbal de Transports et de Constatations (Annexe n° 1).
- Procès-verbal des observations recueillies remis à Monsieur Daniel Boyer, Maire de la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaison (Annexe n° 2).
- Mémoire en date du 11 décembre 2020 du conseil municipal de la commune de Saint-Christophe-Dolaison en réponse au procès-verbal des observations recueillies (Annexe n° 3).
- Certificat d'affichage en date du 28 novembre 2020 (Annexe n° 4).