Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapport d'enquête publique

Commissaire enquêteur :
Monsieur Jean-Luc GACHE

15 avril 2020

Sommaire

1. Présentation de l'enquête publique 7

1.1. Le porteur du projet : la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles 7

1.2. L'Objet de l'enquête 8

1.3. Le contexte du projet 9

1.4. Le cadre législatif et réglementaire 9

2. Organisation et déroulement de l'enquête 10

2.1. Désignation du commissaire enquêteur 10

2.2. Modalités d'organisation de l'enquête 10

2.2.1. Durée de l'enquête 10

2.2.2. Organisation des permanences 11

2.2.3. Publication et affichage réglementaires 11

2.2.3.1. Affichages légaux 11

2.2.3.2. Les parutions dans les journaux 11

2.2.4. Préparation de l'enquête 11

2.3. Dossier mis à l'enquête 12

2.4. Déroulement de l'enquête 15

2.4.1. La remise du PV de synthèse et la réponse du Porteur du projet 15

2.4.2. Rapport, avis motivé et conclusions de l'enquête 16

3. Analyse du dossier 16

3.1. Conformité avec la législation 17

3.2. Qualité du dossier soumis à la consultation publique 17

3.3. Les principaux éléments constitutifs du dossier 18

3.3.1. Le rapport de présentation (Boîte n° 1 – pièces 1.1 à 1.8) 18

3.3.1.1. Exposé du diagnostic territorial :synthèse (1.1) et annexes (1.2) 18

3.3.1.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (pièce 1.3) 19

3.3.1.3. Analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 1.4) 20

3.3.1.4. Justification des choix retenus (pièce 1.5) 21

3.3.1.5. L'évaluation environnementale (pièce 1.6) 28

3.3.1.5.1. Incidences du PADD sur l'environnement 28

3.3.1.5.2. Incidences du zonage et du règlement sur l'environnement 29
3.3.1.5.3. Incidences des OAP sur l'environnement 29
3.3.1.5.4. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000 30
3.3.1.5.5. Synthèse des incidences du projet 31
3.3.1.6. Les Indicateurs de suivi (pièce 1.7) 32
3.3.1.7. Résumé non technique (Pièce 1.8) 33

3.3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 33

3.3.3. Le règlements écrit et le règlement graphique 34

3.3.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 35

3.3.5. La capacité d'accueil du PLUi et la consommation d'espace..... 36

3.4. L'information et la concertation 36

3.4.1. Concertation avec la population 37

3.4.2. Collaboration avec les communes membres de l'EPCI 39

3.4.2.1. La Conférence des Maires : 40
3.4.2.2. Le Comité de Pilotage :..... 40
3.4.2.3. La Commission Urbanisme : 40
3.4.2.4. Les rencontres avec les conseillers municipaux regroupés par secteur géographique : 41

3.4.3. Collaboration avec les Personnes Publiques Associées 41

4. Présentation et analyse des avis des PPA 42

4.1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) 42

4.2. Avis de la CDNPS 43

4.3. Avis de la Chambre d'Agriculture 44

4.3.1. Concernant le PADD 44

4.3.2. Concernant le Rapport de présentation 44

4.3.3. Concernant les OAP 44

4.3.4. Concernant le règlement écrit 45

4.3.5. Concernant le règlement graphique 45

4.4. Avis des communes : 46

4.4.1. Délibérations du conseil municipal de Costaros 46

4.4.2. Délibération du conseil municipaldu BOUCHET SAINT-NICOLAS: 48

4.4.3. Délibération du conseil municipalde Rauret 48

4.4.4. Délibération du conseil municipalde Saint-Haon 48

4.4.5. Délibération du Conseil Municipal de Saint Christophe d'Allier..... 49

5. Avis de l'Autorité Environnementale..... 49

6. Récapitulatif des Avis et observations du public..... 50

6.1. Les personnes rencontrées lors des permanences 50

6.1.1. Permanence du lundi 13 janvier 2020, siège de la CCPCP..... 50

6.1.2. Permanence du mardi 14 janvier 2020 à Pradelles 51

6.1.3. Permanence du Mercredi 22 janvier 2020 - Le Bouchet Saint-Nicolas 51

6.1.4. Permanence du vendredi 24 janvier 2020 - LANDOS 51

6.1.5. Permanence du vendredi 31 janvier 2020 - SAINT-HAON..... 51

6.1.6. Permanence du mercredi 5 février 2020 - SAINT JEAN LACHALM 53

6.1.7. Permanence du jeudi 6 février 2020 - SéNEUJOLS 53

6.1.8. Permanence du lundi 10 février 2020 - CAYRES 54

6.1.9. Permanence du jeudi 13 février 2020 - COSTAROS (siège de la CCPCP) 54

6.2. Observations recueillies sur les registres papier 55

6.2.1. Registre déposé au siège de la Communauté de Communes (Costaros)... 55

6.2.2. Registre déposé en mairie de Pradelles..... 56

6.2.3. Registre déposé en mairie du Bouchet Saint-Nicolas 56

6.2.4. Registre déposé en mairie de Saint Haon 56

6.2.5. Registre déposé en mairie de Séneujols 56

6.2.6. Registre déposé en mairie de Landos 56

6.2.7. Registre déposé en mairie de Costaros 56

6.2.8. Registre déposé en mairie de Rauret..... 56

6.2.9. Registre déposé en mairie d'Arlempdes 57

6.2.10. Registre déposé en mairie de Saint Christophe d'Allier 57

6.3. Avis recueillis par courrier 57

6.4. Observations et Avis recueillis sur la boîte électronique 57

7. Analyse thématique des contributions 58

7.1. La Difficulté d'accès au règlement graphique 58

7.2. Remarques et questionnements sur les documents présentés: 58

7.3. L'insuffisance de l'information et de la concertation: 59

7.4. Le classement en bourgs, villages et hameaux 59

7.5. La délimitation des enveloppes urbaines: 59

7.6. La conduite du projet et l'élaboration du PADD et des règlements: 59

7.7. Les orientations du PLUi 60

7.7.1. Limitationde l'extension urbaine et interdiction de toute nouvelle habitation dans les villages secondaires et hameaux 60

7.7.2. La création de lotissements 60

7.8. La compatibilité avec le SCoT 60

7.9. Demandes de changement de zonage 61

7.9.1. Commune de Séneujols : 61

7.9.2. Commune de Barges : 62

7.9.3. Commune de Saint Paul de Tartas : 62

7.9.4. Commune de Landos, hameau de Pratclaux : 62

7.9.5. Commune de SaintHaon : 62

7.9.6. Commune de Costaros : 63

7.9.7. Commune de Pradelles : 63

7.9.8. Commune de Saint Christophe d'Allier : 64

7.9.9. Commune d'Arlempdes : 64

7.10. La dévalorisation de terrains qui perdent leur constructibilité 65

7.11. Demandes concernant le changement de destination de bâtiments agricoles .. 65

7.12. Demandes concernant la protection d'éléments de patrimoine et paysagers ... 65

7.13. Les activités économiques 66

7.13.1. Commune de Pradelles : 66

7.13.2. Commune de Landos : 66

7.13.3. Commune de Cayres : 66

7.14. Les équipements divers 67

7.15. La période transitoire et l'évolution du PLUi 67

7.16. Observations sur les OAP 67

7.16.1. OAP du Bouchet Saint-Nicolas 67

7.16.2. OAP n° 1 du bourg de Séneujols 67

7.16.3. OAP n° 2 de Cayres — Hôtel Moderne 68

7.16.4. OAP de Saint-Haon 68

7.16.5. OAP de Rauret 68

7.16.6. OAP de Costaros 68

8. En conclusion 69

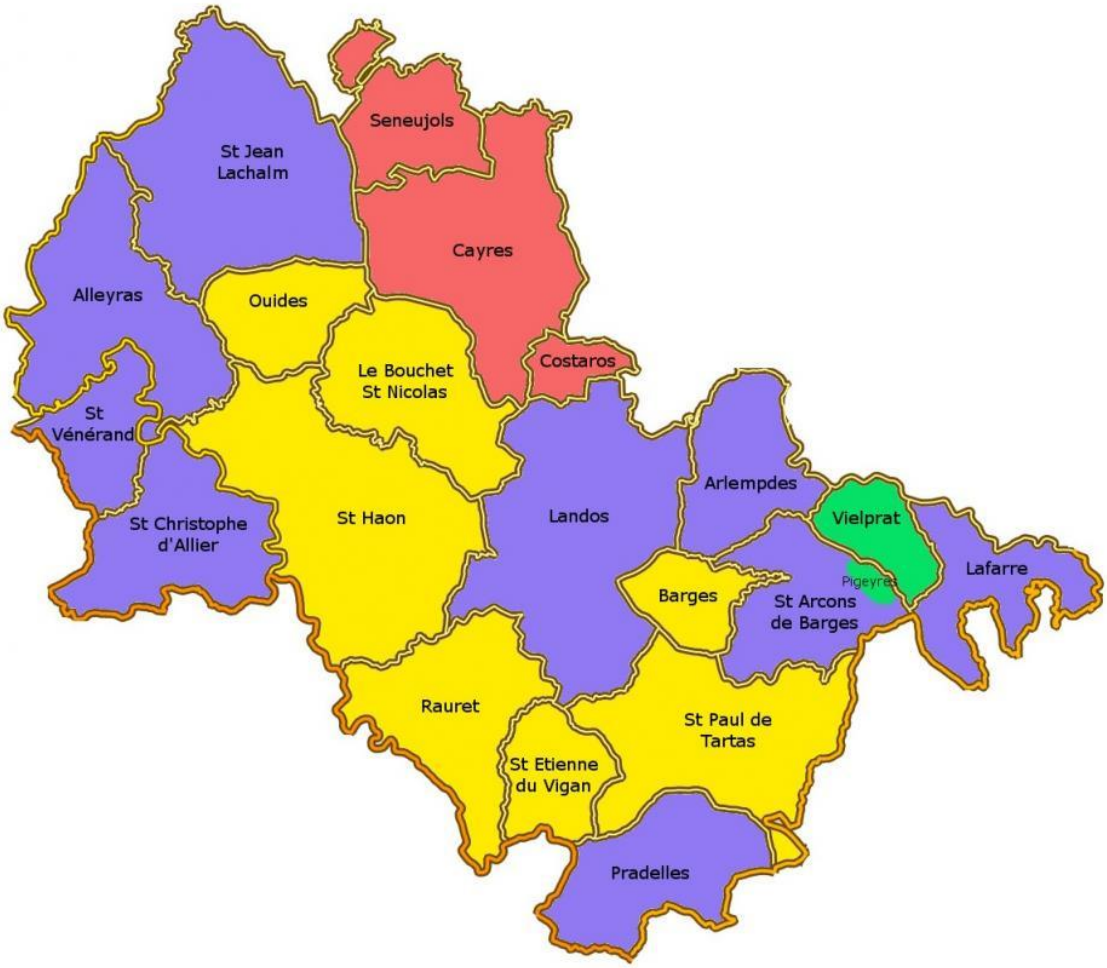
1. Présentation de l'enquête publique

1.1. Le porteur du projet : la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles

À compter du 31 décembre 2000, une communauté de Communes est créée ; elle comprend les communes d'Alleyras, Arlempdes, Barges, Le Bouchet Saint Nicolas, Cayres, Costaros, Lafarre, Landos, Ouïdes, Pradelles, Rauret, Saint Arcons de Barges, Saint Didier d'Allier, Saint Etienne du Vigan, Saint Haon, Saint Jean Lachalm, Saint Paul de Tartas, Séneujols et Vielprat,

Cette Communauté de communes prend la dénomination de « Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles ».

Les communes de Saint-Vénérand et Saint-Christophe d'Allier ont intégré son périmètre par arrêté préfectoral le 1er janvier 2018.



La communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles est un territoire rural de moyenne montagne de 371 km2. Il se caractérise par son plateau, le Devès, encadré par la Loire et l'Allier. Il rassemble 20 communes peuplées de 5 200 habitants environ.

La Communauté de Communes dispose de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme Communautaire depuis la modification de ses statuts formulée par arrêté préfectoral en date du 26 mai 2014.

Le 8 septembre 2016, le Conseil Communautaire a délibéré pour prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) couvrant l'intégralité de son territoire, y compris les communes de Saint-Christophe d'Allier et de Saint-Vénérand, la procédure ayant été étendue à ces deux nouvelles communes par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 février 2018.

Le territoire est actuellement couvert par différents documents d'urbanisme :

- Les communes de Costaros et Pradelles sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (respectivement approuvés en 2008 et 2007 et ayant fait l'objet de révision ou modification) ;
- Les communes de Cayres, Landos, Le Bouchet-Saint-Nicolas et Séneujols disposent de cartes communales.
- Les 13 autres communes sont soumises au règlement national d'urbanisme pour gérer le droit des sols, ce qui limite fortement leurs possibilités de développement.

Par ailleurs, toutes les communes du territoire sont classées en zone de montagne et sont ainsi soumises aux dispositions spécifiques issues de la loi Montagne n° 85-30 du 9 janvier 1985. Enfin, le territoire est intégré dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Velay approuvé le 3 septembre 2018.

Au travers de l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes des Pays de Cayres-Pradelles souhaite définir et construire son projet de territoire. Le PLUi sera ainsi un outil au service du projet communautaire, qui traduira les souhaits de développement et d'aménagement du territoire avec une vision prospective à 15 ans. L'échelle communautaire représente une assise territoriale cohérente à la fois en termes de vie quotidienne des habitants et des entreprises, mais également en termes d'économie d'échelle.

Le PLUi permet aussi de disposer d'une force de dialogue avec les différents partenaires, institutionnels comme professionnels favorisant la mise en œuvre du projet de territoire.

Enfin, le PLUi vise à apporter une simplification des règles, à trouver une harmonisation des règlements, à rechercher une continuité de traitement sur des questions transversales comme la Trame Verte et Bleue par exemple. Face aux contraintes juridiques et aux réglementations qui se multiplient, le PLUi permettra de ne pas subir la réglementation mais au contraire, d'avoir la possibilité de l'adapter au territoire et à ses enjeux. Ce projet s'inscrit aussi dans les orientations et objectifs du SCOT du Velay qui donne de nouvelles perspectives du territoire, et cela permettra de répondre notamment aux exigences réglementaires nouvelles en matière de « grenellisation » des PLU.

1.2. L'Objet de l'enquête

De façon générale, l'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

Le PLUi est un document de planification qui détermine les orientations stratégiques, à l'échelle de plusieurs communes, d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence

l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie, d'agriculture, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il exprime un Projet global d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'enquête publique doit permettre à la maîtrise d'ouvrage, la Communauté de communes du Pays de Cayres-Pradelles, d'être informée des observations de la population et des avis du commissaire enquêteur, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à l'approbation.

En date du 8/09/2017, la Communauté de Communes des Pays de Cayres-Pradelles a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La délibération n°7-72/3/2019 du 18 juillet 2019 a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tel que présenté à l'enquête publique.

1.3. Le contexte du projet

Le PLUi répond à trois objectifs essentiels :

- Dans le cadre des politiques nationales :

Il met en œuvre les politiques nationales d'aménagement en matière de développement durable, de moindre consommation des espaces naturels et agricoles, de mixité sociale, etc.

- Dans le cadre des politiques territoriales :

Il traduit les politiques territoriales d'aménagement définies dans les documents de rang supra-communal tels que, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

- En prenant en compte les spécificités locales :

Il définit les spécificités locales du territoire, de protection du patrimoine architectural et naturel, de projections démographiques, de zones d'extension de l'urbanisation, d'aménagement du territoire, etc.

1.4. Le cadre législatif et réglementaire

Le projet proposé à l'enquête publique s'inscrit dans un cadre juridique précis ; on peut citer :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme, l'article L 174-4 concernant les Plans d'occupation des sols, et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U.,
- Le Code de l'Environnement et notamment Les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique,
- La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003,

- La loi Grenelle 1 du 3 août 2009, introduisant dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), dite Grenelle 2, stipulant que les PLU « doivent présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de limitation ou de modération de cette consommation ».
- La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a été reçu dans de très bonnes conditions sur les lieux de permanences. Aucun incident n'a été relevé durant les 32 jours d'enquête et lors des 9 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Le personnel du siège de la Communauté et des différentes communes a été disponible, tout au long de cette période pour apporter l'aide technique et matérielle nécessaire, à l'exécution de la mission du commissaire enquêteur.

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 19000159/63 du 16 décembre 2019, le président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand (63) a désigné Monsieur Jean-Luc GACHE, en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Cayres-Pradelles. (Annexe n° 1)

2.2. Modalités d'organisation de l'enquête

2.2.1. Durée de l'enquête

L'enquête publique dont l'avis a été publié par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cayres-Pradelles s'est déroulée du lundi 13 janvier à 9 h au jeudi 13 février à 17 h, soit 32 jours consécutifs.

2.2.2. Organisation des permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

- Lundi 13 janvier 2020 de 9 h à 12 heures au siège de la Communauté de Communes de Cayres Pradelles à Costaros,
- Mardi 14 janvier 2020 de 9 h à 12 h en mairie de Pradelles,
- Mercredi 22 janvier 2020 de 14 h à 17 h en mairie du Bouchet Saint-Nicolas,
- Vendredi 24 janvier 2020 de 9 h à 12 h en mairie de Landos
- Vendredi 31 janvier 2020 de 9 h à 12 h en mairie de Saint Haon,
- Mercredi 5 février 2020 de 9 h à 12 h en mairie de Saint Jean Lachalm,
- Jeudi 6 février 2020 de 13 h 30 à 16 h 30 en mairie de Séneujols,
- Lundi 10 février 2020 de 9 h à 12 h en mairie de Cayres,
- Jeudi 13 février 2020 de 14 h à 17 h au siège de la Communauté de Communes de Cayres Pradelles à Costaros.

2.2.3. Publication et affichage réglementaires

2.2.3.1. *Affichages légaux*

Sur tous les lieux où le commissaire enquêteur s'est rendu pour tenir une permanence, il a pu constater que l'affichage règlementaire était bien effectué, dans un endroit bien visible des usagers de ces lieux publics.

2.2.3.2. *Les parutions dans les journaux*

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes, elles ont été effectuées dans :

- « La Tribune-Le Progrès » de la Haute-Loire.
- « L'Éveil » de la Haute-Loire.

2.2.4. Préparation de l'enquête

Le 3 janvier 2020, au siège de la Communauté de Communes, j'ai rencontré Madame Emmanuelle FONTANILLE, responsable du projet, pour approfondir ma connaissance du dossier et échanger avec des représentants des élus du territoire concerné ; Monsieur Paul Braud, président de l'EPCI était retenu par d'autres obligations.

Participaient à la rencontre : Messieurs Pierre GIBERT, Maire de Costaros, Jean-Louis REYNAUD, Maire de Landos, Serge BOYER, Maire de Séneujols, Jean-Paul Archer, Maire de Saint-Haon, Alain Robert, adjoint au Maire de Pradelles.

2.3. Dossier mis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique est particulièrement volumineux (plus de 2 000 pages équivalent A4) ; il se présente sous la forme de 4 boîtes dont le contenu détaillé est le suivant :

Boîte n° 1 :

1. ***Rapport de présentation***
   - ***1.1. Synthèse argumentée du diagnostic : 32 pages***
   - ***1.2. Diagnostic socio-économique et spatial (annexes) : 188 pages***
   - ***1.3. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : 72 pages***
   - ***1.4. État initial de l'Environnement : 241 pages***
   - ***1.5. Justification des choix : 119 pages***
   - ***1.6. Évaluation environnementale : 205 pages***
   - ***1.7. Indicateurs de suivi : 8 pages***
   - ***1.8. Résumé non technique : 19 pages***
2. ***Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : 45 pages***
3. ***Règlement et documents graphiques***
   - ***3.1. Règlement écrit : 74 pages***
4. ***(Absent)***
5. ***Orientations d'aménagement et de programmation : 76 pages***

Total Boîte n° 1 : 1 034 pages

Boîte n° 2 :

1) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CCPCP, séance du 25/07/2019 arrêtant le bilan de la concertation et le PLUi (13 pages) ;***

   En annexe : le bilan de la concertation (15 pages)

2) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Costaros, séance du 26 novembre : avis avec réserves sur les OAP (1 page)***
3) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Costaros, séance du 26 novembre : avis avec remarques sur le PLUi (2 pages)***
4) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du Bouchet Saint-Nicolas, séance du 20 novembre : avis partiel sur le refus d'approbation de l'OAP concernant la commune (2 pages)***
5) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Rauret, séance du 27 septembre : avis défavorable au projet de PLUi (2 pages)***
6) ***Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint Haon, séance du 11 octobre : avis défavorable au projet d'OAP concernant la commune (1 page)***

7) *Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de Saint Christophe d'Allier, séance du 15 octobre : avis défavorable au projet de PLUi (1 page)*
8) *Fiche de présentation par le CNPF des enjeux à prendre en compte dans les documents de planification et d'aménagement du territoire (12 pages)*
9) *Avis de la Chambre d'Agriculture de Haute-Loire (4 pages)*
10) *Avis du Service de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et des risques naturels de la DDT (8 pages)*

En annexe : liste des observations particulières (3 pages)

11) *Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (4 pages)*
12) *Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Loire (2 pages)*
13) *Avis du Syndicat Mixte du Pays du Velay (1 page)*
14) *Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes (3 pages) + cartes localisant les périmètres contenant des documents de gestion durable agréés (5 pages)*
15) *Absence d'avis de l'Autorité Environnementale (1 page)*
16) *Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (2 pages)*

Total Boîte n° 2 : 82 pages

Boîte n° 3 :

3. *Règlement et documents graphiques*
   - 3.1. *(Absent)*
   - 3.2. *Planches graphiques du règlement : 32 planches (format A0) identifiées A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1 et G2*
   - 3.3. *Planche graphique (format A0) : Trame Verte et Bleue*

Total Boîte n° 3 : 33 planches format A0

Boîte n° 4 : Annexes

4.1. *Servitudes d'utilité publique :*
- 4.1.1. *1 planche graphique A0 ;*
- 4.1.2. *1 tableau récapitulatif des servitudes commune par commune : 1 page A3 ;*
- 4.1.3. *Servitudes RTE (3 pages) + carte des servitudes RTE : 1 page*
- 4.1.4. *Vue aérienne du plan de servitudes aéronautiques : 1 page*
- 4.1.5. *Servitudes SNCF (16 pages)*
- 4.1.6. *Arrêté préfectoral de périmètre de protection du captage de Sagne (commune de Rauret) : 7 pages*
- 4.1.7. *Arrêté préfectoral de périmètre de protection du captage de Loubignac (commune de Rauret) : 7 pages*

4.1.8. Arrêté préfectoral de périmètre de protection du captage de Champ Grand (commune de Saint-Christophe d'Allier) : 7 pages
4.1.9. Arrêté préfectoral de périmètre de protection du captage de La Roche (commune de Saint-Christophe d'Allier) : 7 pages
4.1.10. Arrêté préfectoral de périmètre de protection du captage de La Narce (commune de Saint-Christophe d'Allier) : 7 pages
4.1.11. Arrêté préfectoral de périmètre de protection des eaux des sources du Moulin (commune de Saint Haon) : 7 pages
4.1.12. Arrêté préfectoral de périmètre de protection de la source en amont du village (commune Barges) : 4 pages
4.1.13. Arrêté préfectoral de périmètre de protection des eaux des sources de Mazemblard (commune de Saint Haon) : 8 pages
4.1.14. Arrêté préfectoral de périmètre de protection des eaux des sources de Fontgrande (commune de Saint Haon) : 5 pages
4.1.15. DUP autorisant l'utilisation des eaux captées pour la consommation humaine (commune du Bouchet Saint-Nicolas) : 9 pages
4.1.16. DUP autorisant l'utilisation des eaux captées pour la consommation humaine dans la commune du Bouchet Saint-Nicolas : 9 pages
4.1.17. DUP autorisant l'utilisation des eaux du captage de Moulin Blancard pour la consommation humaine dans la commune d'Ouïdes : 9 pages
4.1.18. AEP du bourg de Pradelles : 8 pages
4.1.19. DUP autorisant l'utilisation des eaux du captage Trespeux pour la consommation humaine dans la commune de Saint Jean Lachalm : 9 pages
4.1.20. DUP autorisant l'utilisation des eaux du captage des Baisses pour la consommation humaine dans la commune de Saint Venerand : 5 pages
4.1.21. Plan de prévention du risque Mouvement de terrain sur la commune de Barges (12 pages)

4.2. Annexes sanitaires
4.2.1. Plan de récolement des travaux d'assainissement au bourg de Landos : 3 planches (format A0)
4.2.2. Plan de récolement des travaux d'alimentation en eau potable au bourg de Landos : 1 planche (format A0)
4.2.3. Recueil photographique non numéroté, non légendé : 100 pages environ
4.2.4. Projet de zonage d'assainissement pour la commune de Saint Christophe d'Allier : 14 pages
4.2.5. Zone d'assainissement collectif dans la commune de Cayres : 1 page
4.2.6. PLU de Pradelles : 2 pages A3

4.3. Annexes diverses
4.3.1. Planches graphiques des servitudes d'utilité publique (format A0)
4.3.2. Porter à connaissance des services de l'État : 85 pages
4.3.3. Fiche 8 : L'Agriculture ; textes de référence : 6 pages
4.3.4. Éléments de connaissance sur le logement sur l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Cayres-Pradelles : 8 pages
4.3.5. Carte de présentation des familles de paysages dans le pays de Cayres-Pradelles : 1 page
4.3.6. Communication de l'ARS Auvergne Rhône-Alpes : 7 pages + annexes : 29 pages
4.3.7. Cartes des forêts sectionales et communales : 13 pages

4.3.8. Répartition des opérations archéologiques sur la commune d'Alleyras : 1 page A3 + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 9 pages
4.3.9. Répartition des opérations archéologiques sur la commune d'Arlempdes : 1 page + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 25 pages
4.3.10. Répartition des opérations archéologiques sur la commune de Barges : 1 page + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 2 pages
4.3.11. Répartition des opérations archéologiques sur la commune de Cayres : 1 page A3 + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 6 pages
4.3.12. Répartition des opérations archéologiques sur la commune de Lafarre : 1 page A3 + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 5 pages
4.3.13. Répartition des opérations archéologiques sur la commune de Landos : 1 page A3 + listing des entités recensées dans la base Patriarche : 6 pages

Total Boîte n° 4 : 460 pages A4, 3 pages A3 et 4 planches A0

2.4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. La population a marqué un intérêt mesuré pour le projet de PLUi, la majorité des observations concernant des demandes d'ordre privé.

La participation a été très hétérogène selon les communes, certaines d'entre elles n'ayant absolument pas fait parler d'elles. Les registres sont restés vierges dans la moitié environ des communes. Les 9 permanences organisées ont donné lieu à une participation en continu, sans pointe d'affluence, excepté celle de Séneujols où une demi-heure de prolongation a été nécessaire pour recevoir les personnes présentes en fin de permanence.

En revanche, la permanence organisée à Saint Jean Lachalm n'a donné lieu à aucune visite.

Le dossier dématérialisé mis à disposition du public sur internet a été relativement bien consulté : plus de 200 visiteurs, plus de 550 pièces consultées et près de 800 documents téléchargés. Ce nombre est certainement minoré du fait des difficultés et des lenteurs de connexion dans certaines zones rurales où les performances du réseau sont moindres.

	Statistiques	Résumé
1-	Nombre de nouveaux visiteurs	Visiteurs uniques : 213
2-	Nombre de téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête	Téléchargements : 786 Visionnages : 566

2.4.1. La remise du PV de synthèse et la réponse du Porteur du projet

Le 28 février 2020, j'ai rencontré Madame Fontanille, responsable du projet, représentante du porteur du projet pour lui remettre le Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique (Annexe n° 2)

Le 6 mars 2020, j'ai adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes une demande de report de la date de remise du rapport au 30 mars 2020. (Annexe n° 3)

Le 12 mars 2020, j'ai reçu le courrier de Monsieur le Président de la Communauté de Communes m'accordant ce délai. (Annexe 4)

Le 20 mars 2020, Mme FONTANILLE m'a transmis par voie électronique le mémoire en réponse au PV de synthèse. (Annexe n° 5)

La situation sanitaire du pays et la mise en œuvre de mesures de confinement a perturbé le bon déroulement des travaux de rédaction du mémoire en réponse au PV de synthèse. Ayant eu connaissance tardivement de ce mémoire, j'ai effectué le 26 mars une nouvelle demande de report de la date de remise du présent rapport (Annexe n° 6), report accordé le jour même à date d'échéance au 15 avril 2020 (annexe n° 7).

2.4.2. Rapport, avis motivé et conclusions de l'enquête

Compte tenu de la décision de prolongation du confinement jusqu'au 11 mai, le 15 avril 2020, j'ai adressé par messagerie le présent rapport et le document intitulé Avis motivé - Conclusions à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles ; dans les jours suivants, j'ai adressé par courrier ces mêmes documents au Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand. L'ensemble des documents (rapport et conclusions en version papier, registres, originaux des courriers…) sera remis au Président de la Communauté de communes ou son représentant lors de la levée des mesures de confinement.

3. Analyse du dossier

Le dossier d'élaboration du PLUi a été confié au cabinet Planed (Planification et Développement) filiale d'ECOVIA (Ingénieurs Conseil Environnement)

Le volumineux dossier du projet arrêté en juillet 2019 et soumis à l'enquête publique (plus de 1 500 pages auxquelles s'ajoutent37 planches graphiques A0) est rassemblé dans 4 boîtes, contenant chacune plusieurs pièces.

Il ne s'agit donc pas, dans le cadre de ce rapport, d'en résumer tout le contenu, mais d'en faire émerger ses points forts comme ses faiblesses, à travers un certain nombre d'éléments significatifs ainsi que ceux que le commissaire enquêteur estime importants à souligner.

Dans cette partie, le commissaire enquêteur a analysé :

- La conformité du dossier présenté vis-à-vis de la législation en vigueur ;
- La qualité des pièces constitutives ;
- Les principaux éléments constitutifs du dossier ;
- La façon dont ont été conduites l'information du public et la concertation.

3.1. Conformité avec la législation

En vertu de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, *« le plan local d'urbanisme doit comprendre :*

- *Un rapport de présentation ;*
- *Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Un règlement ;*
- *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique ».

L'article L. 151-3, quant à lui, précise que *:*

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur.

Une ou plusieurs communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier présenté à la consultation du public contient toutes les pièces prévues et est conforme aux prescriptions réglementaires. Néanmoins, je regrette que la possibilité offerte par l'article L.151-3 n'ait pas été utilisée, ce qui aurait facilité l'accès aux documents graphiques en permettant d'atteindre rapidement le plan de chacune des communes.

3.2. Qualité du dossier soumis à la consultation publique

Appréciation du commissaire enquêteur

Compte tenu de la masse d'informations à traiter, un document unique aurait été volumineux et difficile à manipuler ; le parti a été pris de présenter une série de documents partiels indépendants les uns des autres. Ce choix me parait intéressant, car cette présentation rend plus facile la consultation du dossier sur écran informatique.

Les documents sont généralement agréables à lire ; la qualité de rédaction est bonne (clarté) ; de nombreux tableaux et illustrations en facilitent la lecture. Certaines cartes, à l'échelle de l'ensemble du territoire, sont peu lisibles

L'éclatement de l'Évaluation Environnementale en plusieurs documents nuit à la compréhension de la cohérence de la démarche : en effet, les 3 phases *présentation de l'état initial - effets du projet - mesures ERC* (Évitement, Réduction, Compensation) constituent un ensemble, dont la logique est plus difficile à appréhender en le fractionnant.

La partie graphique n'est pas facile à utiliser, en particulier par un public non spécialiste : le tableau d'assemblage des différents plans n'est pas suffisant pour se repérer rapidement

dans le territoire. L'absence des noms des bourgs, villages et hameaux est particulièrement regrettable ; les voies de communication ne sont pas identifiées et leur tracé est masqué par les couleurs foncées de certaines zones cartographiées (c'est particulièrement vrai pour les zones U). De ce fait, les points de repère sont trop peu nombreux.

Il aurait été très pertinent d'indiquer le numéro cadastral des parcelles, afin de les localiser rapidement.

Les légendes sont claires et sans équivoque.

3.3. Les principaux éléments constitutifs du dossier

3.3.1. Le rapport de présentation (Boîte n° 1 – pièces 1.1 à 1.8)

Rappelons que le rapport de présentation, pièce constitutive du plan local d'urbanisme (PLU), a pour fonctions principales :

- D'exposer le diagnostic territorial,
- D'analyser l'état initial de l'environnement,
- D'expliquer et de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement,
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent,
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs du projet.

Ce document présenté à la consultation du public se présente sous la forme de 8fascicules reliés, numérotés 1.1 à 1.8.

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est un document nécessaire et riche en informations. De ce fait, il est volumineux, ce qui rebute certainement les lecteurs qui s'intéressent *a priori* davantage à des éléments plus concrets pour eux, en particulier les cartes leur permettant de s'informer sur le classement des parcelles de leur propriété et leur constructibilité.

3.3.1.1. *Exposé du diagnostic territorial : synthèse (1.1) et annexes (1.2)*

Celui-ci a pour objectif de dresser un état des lieux du territoire à un moment précis de son histoire afin de mettre en lumière ses dynamiques sociales, démographiques, économiques, liées aux déplacements, à l'habitat, à ses composantes géographiques et à sa situation régionale et internationale. Il en révèle à la fois ses forces et ses faiblesses. C'est un outil indispensable pour bien connaître son territoire, le situer dans son contexte et pouvoir appréhender de façon la plus exhaustive possible son évolution dans le temps.

Le diagnostic territorial est ainsi résumé :

- Un territoire attractif, reconnu pour ses qualités et son identité
  - Un territoire aux caractéristiques remarquables… …qui attire…
  - … et qu'il convient de protéger pour préserver et renforcer l'équilibre démographique du territoire.

- Un territoire agréable dont l'offre d'accueil résidentielle reste à améliorer
  - Une structuration du territoire à la fois historique et contemporaine
  - Une offre de logements à faire évoluer et à adapter aux besoins
  - Des modes de déplacements à diversifier
  - La proximité des services et la revitalisation des centres-bourgs des communes, notamment ceux des communes structurantes.

- Des conditions de développement économique à renforcer sur le territoire
  - Un territoire dépendant de ses voisins
  - L'économie présentielle, moteur de l'emploi
  - Un territoire qui exploite relativement bien ses ressources énergétiques
  - Les équipements concourant à l'attractivité du territoire
  - Un territoire au potentiel touristique extraordinaire

Appréciation du commissaire enquêteur

Grâce au document de synthèse, le lecteur peut facilement appréhender les points clés du diagnostic territorial ; il peut en approfondir tel ou tel composant en se reportant au fascicule annexé.

Ce diagnostic, réalisé en étroite collaboration avec les élus des communes membres de l'EPCI semble avoir été réalisé de manière suffisamment exhaustive ; il identifie bien les principaux enjeux.

3.3.1.2. *Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (pièce 1.3)*

L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

La pièce 1.3 du rapport de présentation présente la méthodologie mise en œuvre dans le cadre du projet du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles.

L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée dans le cadre d'ateliers territoriaux avec les élus. L'objectif recherché est de recenser les espaces interstitiels qui pourraient accueillir de nouvelles constructions à destination exclusive d'habitations. Ces espaces sont nécessairement déjà desservis par les réseaux. La finalité est aussi de faciliter l'accès aux services et aux équipements afin de réduire les trajets

quotidiens et favoriser les modes actifs. 3 étapes de travail ont été nécessaires à l'analyse de ce potentiel :

A. Repérage informatique avec cadastre et photos aériennes
B. Validation avec les communes (ateliers territoriaux en mars 2018)
C. Modification des cartes et transformation des enveloppes urbaines en zones urbaines.

Une analyse cartographique a été réalisée afin de préciser à l'intérieur des enveloppes urbaines les espaces effectivement disponibles à la construction, en éliminant les parcelles trop petites (<300 m²), les terrains occupés par les voiries et espaces publics (parking, cimetière...).

Le travail "politique" en ateliers territoriaux avec les élus a permis d'affiner la délimitation des surfaces mobilisables, en prenant en compte leur connaissance du terrain.

Finalement, le potentiel théorique s'élève à 31,5 ha, dont une part ne paraît pas mobilisable à l'échéance du PLUi : pour la période des 15 prochaines années, la CCPCP pourrait raisonnablement compter sur une superficie de 17,1 ha (55 % du total), correspondant à environ 200 logements.

Appréciation du commissaire enquêteur

La méthodologie retenue pour apprécier la capacité de densification des enveloppes urbaines paraît sérieuse dans la mesure où elle repose sur des données objectives complétées par les réalités du terrain apportées par les élus locaux. Les chiffres prévisionnels restent cependant un peu aléatoires. C'est un document très intéressant qui éclaire les choix retenus.

3.3.1.3. *Analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 1.4)*

Ce fascicule nommé 1.4 constitue en fait la 1ère partie de l'évaluation environnementale, objet du document nommé 1.6.

Cette description de l'état initial de l'environnement traite des différents thèmes :

- Milieu physique
- Paysages et Patrimoine
- Milieux naturels et Biodiversité
- Eau
- Ressources minérales
- Énergie, Gaz à effet de serre et Air
- Nuisances sonores et ondes électromagnétiques
- Déchets
- Sites et sols pollués
- Risques

Chaque thème est traité en 3 temps :

- Présentation générale et définitions,
- Points clés analytiques,
- Synthèse.

En annexes, le document mentionne :

- La liste des monuments historiques (inscrits et classés), avec une courte description de chacun d'eux,
- La liste des captages d'eau potable,
- La liste des ouvrages de stockage d'eau : réservoirs, châteaux d'eau,
- La liste des **St**ations d'**ÉP**uration des Eaux usées (STEP), avec leur capacité en Équivalents Habitants,
- La liste des sites répertoriés dans la **B**ase de données des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervices (BASIAS),
- La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce document est un passage obligé pour inventorier l'existant sur le territoire concerné. A priori, il paraît exhaustif ; aucun oubli n'a été signalé.

3.3.1.4. *Justification des choix retenus (pièce 1.5)*

Le diagnostic territorial et l'étude de l'état initial de l'environnement ont permis d'énoncer des constats et d'identifier les principaux enjeux :

- La baisse démographique observée dans la période 1980-2000 s'est arrêtée grâce à un solde migratoire positif (+ 0,9 %) ; une évolution positive de la population devrait être observée dans les années à venir, grâce à l'attrait des communes sous influence de l'agglomération du Puy en Velay ; l'attractivité du territoire constitue un enjeu important ;
- Le vieillissement de la population (42 % de retraités), le contraste étant marqué entre les communes du Nord beaucoup mieux pourvues que celles du Sud dans les tranches d'âge de moins de 45 ans ; il est important de maintenir ou d'attirer les jeunes ménages d'actifs ;
- Un taux de vacance relativement élevé (11,4 % en 2015), en particulier dans certaines communes ; la remobilisation de ce parc de logements est à prendre en considération ;
- Un territoire caractérisé par sa qualité paysagère, par sa richesse en espaces naturels remarquables, par la qualité de vie offerte aux habitants qui bénéficient d'un calme enviable ; le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux, la défense de la qualité de vie constituent bien sûr des enjeux importants à prendre en compte ;
- Un territoire bénéficiant d'un indéniable attrait touristique, reposant en particulier sur les gorges de la Loire et de l'Allier ; c'est important de développer le potentiel touristique.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période récente a été effectuée et a conduit au constat qu'elle était en augmentation : + 0,8 ha / an sur la période 2007-2016 par

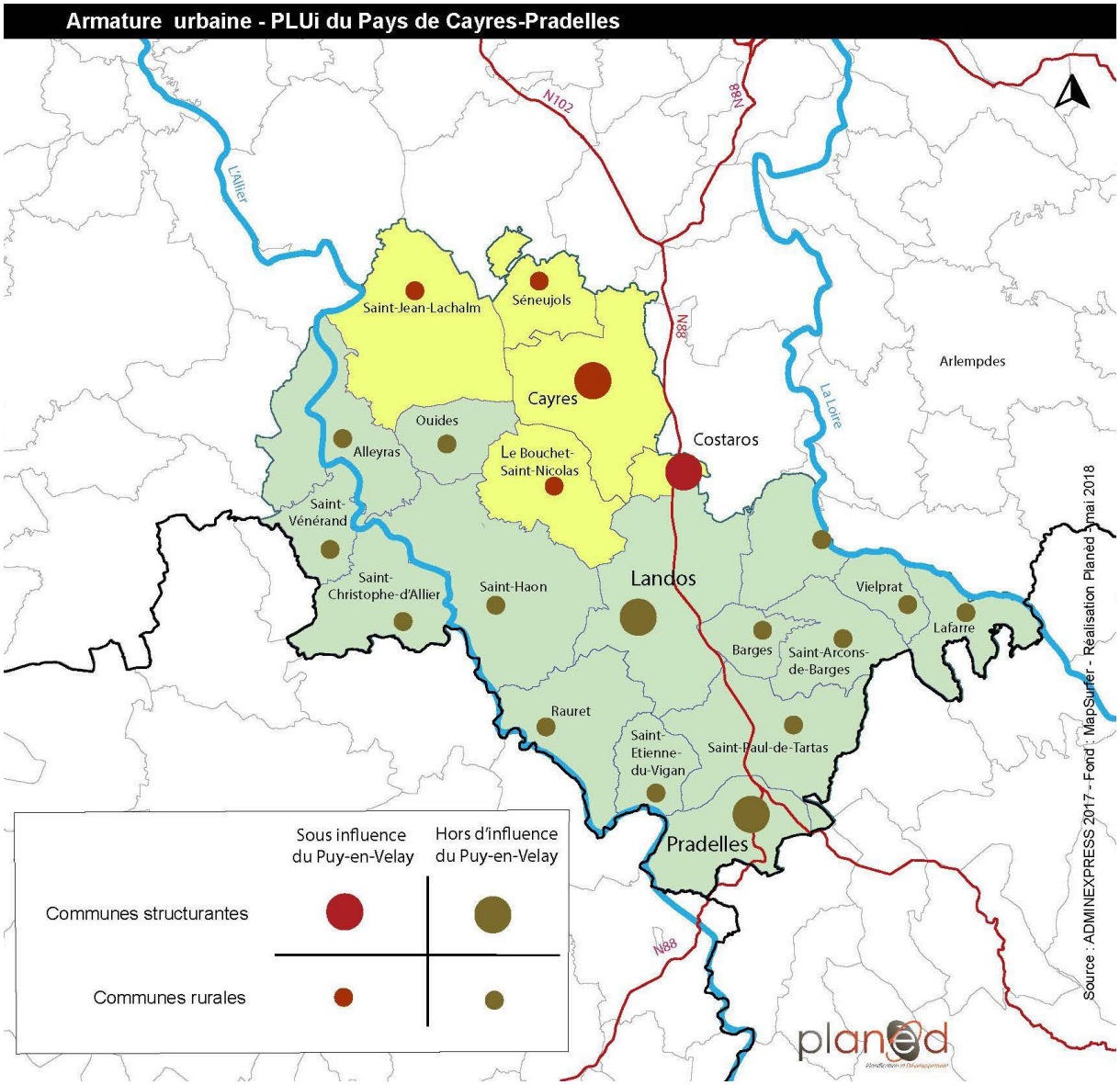
rapport à la période 1997-2006. La consommation d'espace s'élève à 5,7 ha /an, dont 3,7 ha par an pour le logement (maisons et appartements). Le nombre de logements construits ayant diminué, on assiste à une augmentation de la surface moyenne nette par logement (1418 m² pour la période 2007-2016 ; 1194 m² pour la période 1997-2006) ; l'enjeu de la modération de la consommation de l'espace est à prendre en considération.

La consommation d'espace à destination d'activité s'est élevée à 14,3 hectares entre 2007 et 2016 pour 37 locaux, soit un rythme moyen d'environ 1,4 ha par an

Pour répondre à ces différents enjeux, c'est un projet partagé qui a été construit grâce à une réflexion prospective des élus réunis en ateliers et commissions, alimentée par une enquête auprès des habitants du territoire. Progressivement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est structuré et a conduit à définir le Règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenus.

Le projet de territoire choisi repose sur une armature urbaine composée :

- De 4 communes structurantes (niveau 1) : Cayres et Costaros, sous influence du Puy en Velay (niveau 1A) et Landos et Pradelles hors influence du Puy (niveau 1B),
- Des 16 autres communes, rurales (niveau 2) : Le Bouchet Saint Nicolas, Saint Jean Lachalm et Séneujols, sous influence du Puy (niveau 2A), les 13 communes restantes (niveau 2B) hors de l'influence du Puy.



L'enjeu de renforcement des 4 pôles structurants et des 3 communes rurales « attractives » est donc primordial pour le bon fonctionnement du territoire (maintien des services, des commerces et des équipements qui irriguent l'ensemble du territoire intercommunal) et s'appuiera sur le renforcement de leur attractivité résidentielle et notamment celle de leur centres-bourgs, et la limitation de l'étalement et de la dispersion de l'habitat « satellisé » autour de ces bourgs.

Préserver et conforter les atouts géographiques, naturels, paysagers et patrimoniaux s'impose comme absolument indispensable dans un objectif de valorisation pérenne, tant sur les aspects sociaux (qualité de vie) qu'économiques (confortement de l'agriculture et des activités rurales en général, développement du tourisme).

Les perspectives d'évolution de la population ont été évaluées à 5680 habitants à l'horizon 2035, soit + 0,3 % par an ; ainsi, le nombre de nouveaux ménages susceptibles de venir s'installer au cours des 15 années de la durée du PLUi est évaluée à 372. L'offre de logements devra être adaptée aux différentes catégories de population et en particulier aux

jeunes actifs dont l'accueil est à privilégier et aux séniors dont le nombre continuera à croître en raison de l'allongement de la durée de la vie.

Les orientations du PADD sont déclinées selon différents objectifs :

- Objectif 1 - Renforcer l'attractivité résidentielle et doter le territoire d'une offre multiple répondant aux besoins de la population, revitaliser les bourgs
- Objectif 2 – Valoriser les savoir-faire et les ressources du territoire pour développer les activités et les emplois : conforter l'agriculture, prévoir les espaces pour les activités artisanales et industrielles, valoriser la diversité des autres ressources locales, développer les activités et les emplois liés au tourisme, accompagner le déploiement du numérique
- Objectif 3 – Valoriser l'armature environnementale du territoire reconnue comme le socle principal du développement : valoriser les milieux naturels, le grand paysage et l'eau dans le cadre de la trame verte et bleue, protéger la population vis-à-vis des risques, concourir à notre échelle à la lutte contre le changement climatique, modérer la consommation d'espace.

Les orientations du PADD sont confrontées à celles du SCoT du Velay pour s'assurer de leur compatibilité. La compatibilité du PLUi avec le SAGE Loire Amont est étudiée de même que la cohérence avec la loi Montagne

Le document 1.5 présente ensuite :

- La justification des dispositions du règlement graphique : il est divisé en 13 zones, à savoir 2 zones agricoles (55 % de la surface), 4 zones naturelles (43,6 % de la surface, 4 zones urbaines (1,3 % de la surface) et 4 zones à urbaniser (0,1 % de la surface) ;

- La justification
  - Des emplacements réservés,
  - Du secteur d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur du bourg de Costaros,
  - Des éléments de patrimoine à préserver
  - Des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
  - Des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
  - Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

- La justification des règles du règlement écrit ; le règlement se découpe en deux parties :
  - Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme intercommunal,
  - Un règlement spécifique pour chaque sous-secteur, simplifié et graphique.

	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
Chapitre 1 : Puis-je construire ?	INTERDICTIONS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
	Constructions interdites	Constructions autorisées sous certaines conditions

	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
Chapitre 2 : Comment s'insérer au mieux dans mon environnement ?	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	STATIONNEMENT
	Hauteurs des constructions Implantation des constructions Coefficient d'Emprise au Sol (CES) Surface de Plancher (SDP)	Identité architecturale Eléments architecturaux Couleurs, matériaux autorisés Clôtures - Toitures	Eléments paysagers Espaces verts/espaces libres	Nombre de places de stationnement minimum Dimension des places de stationnement

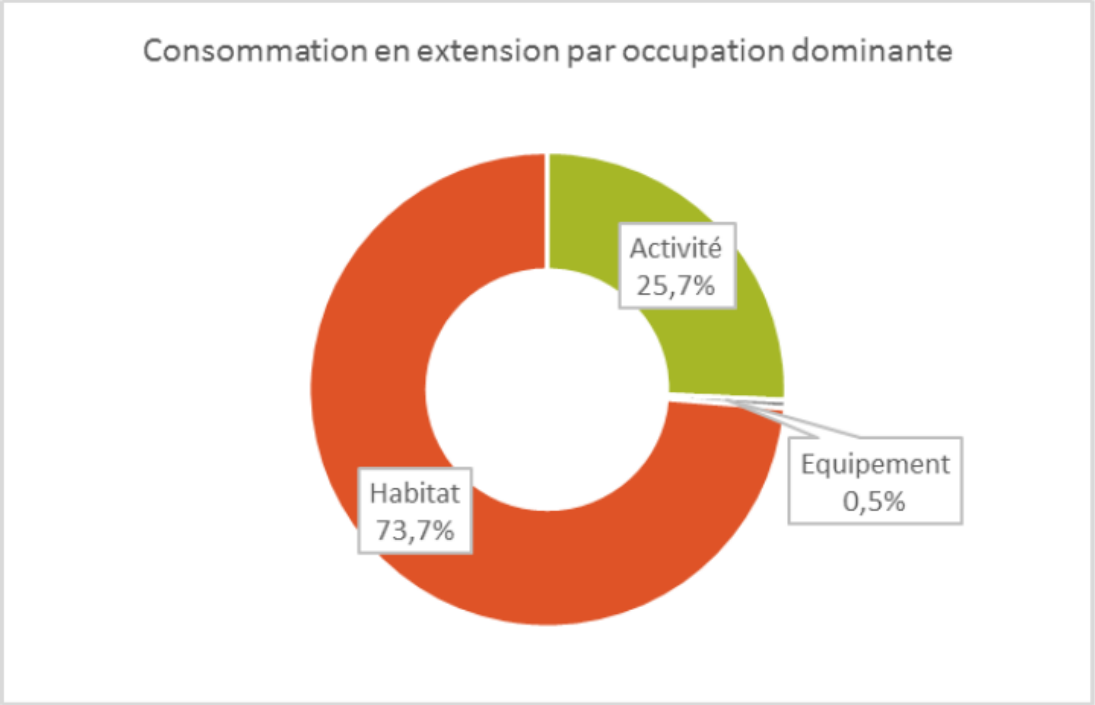
	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?	DESSERTE ET VOIRIE	RESEAUX
	Caractéristiques des voies (largueur, normes de sécurité etc.)	Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique

Les OAP complètent le volet règlementaire sur des éléments qualitatifs (paysage, biodiversité, …) ou relatif à la connexion aux réseaux numériques.

- La justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation, 21 OAP sectorielles, dont 16 à dominante habitat, 3 à dominante d'activité, 1 à dominante tourisme valant unité touristique nouvelle (Pont-d'Alleyras) et 1 à dominante paysage (Cayres centre). 10 secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages principaux. 4 OAP concernent la revitalisation des centres-bourgs.

- La justification au regard de l'environnement :
  - Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue),
  - Intégration des risques naturels,
  - Intégration des thématiques Énergie - Pollutions - Gaz à Effet de Serre,
  - Cohérence avec les problématiques de la ressource en eau, de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales

- La justification de la consommation d'espace :



La surface consommée en extension s'élève à 32,93 ha pour les 15 ans du PLUi.

- Les hypothèses retenues pour l'évolution démographique (+ 0,36% par an entre 2020 et 2035) conduisent à un besoin de 372 résidences principales.
- L'observation des tendances passées semble indiquer une forte corrélation entre l'augmentation du nombre de résidences secondaires et la diminution du nombre des logements vacants. Le projet de PLUi considère que la création de nouvelles résidences secondaires se fait principalement par la remobilisation de logements vacants. Il prend en compte une augmentation du nombre de logements vacants (6 par an, soit 90 pour la période).
- Le besoin est au total de 462 logements à construire.
- Les capacités de densification des zones urbaines au travers des différentes OAP programmées permettraient d'en fournir 131 (171 en théorie, dont 40 risquent de ne pas être réalisés compte tenu des difficultés d'aménagement du secteur Calade-Écoles à Landos.
- L'extension des zones urbaines, chiffrée à 24,3 ha, permettrait de construire 265 logements.
- Pour le développement des activités économiques, le besoin en foncier est estimé à 11 ha ; 1,7 ha proviendrait de la réhabilitation de zones en friches ; 0,8 ha mobilisé en densification, 8,5 ha planifiés en extension.
- Pour les activités et équipements touristiques, une extension de 1775 m² est prévue à Pradelles ; la requalification du village de vacances du Pont d'Alleyras n'est pas consommatrice d'espace.

- Alors que sur la période 2007-2016, la consommation d'espace était en moyenne de 5,7 ha par an, le projet de PLUi l'évalue à 3 ha environ par an, soit une réduction de 48 %.

- La justification par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs
  - Costaros : PLU approuvé le 24/06/2008 ; Le bilan général vis-à-vis du PLU de Costaros est positif en ce qui concerne la consommation d'espaces nouveaux qui diminue : seulement 5ha de zones à urbaniser contre près de 12 ha dans le précédent PLU. Les zones agricoles, dont la vocation est reconnue, augmentent de manière considérable ; elles étaient classées en zone naturelle dans le PLU.
  - Pradelles : PLU approuvé le 10/11/2007 ; la commune de Pradelles a renforcé au travers du PLUi sa politique de revitalisation du centre bourg en travaillant sur des limites urbaines qui évitent des extensions et qui favorisent ainsi la densification dans de nombreuses dents creuses en lien direct avec le bourg et la remobilisation souhaitée de logements vacants. Les espaces artificialisés et artificialisables reculent donc de 29 ha : 75 ha (U et AU) dans le PLU passent à 46 ha (U et AU) dans le PLUi.
  - Landos : Carte communale approuvée le 25/9/2002 ; le cadre du PLUi a amené à hiérarchiser les bourgs, villages et hameaux. Ainsi plusieurs hameaux, en cohérence avec les critères de l'ensemble du PLUi, selon des critères de taille, de nombre de constructions, de desserte en réseaux, … ont été déclassés de la zone constructible de la carte communale pour repasser en zones agricoles (près de 23 ha) ou naturelles (2ha). Le PLUi comporte 6 ha de zone à urbaniser, dont 3 sont repris dans la zone constructible de la carte communale actuelle et 3 ha en extension urbaine.
  - Cayres : Carte communale approuvée le 6/1/2005 ; les zones constructibles de la carte communale diminuent dans le PLUi de 23 ha (69 ha de zones U et AU dans le PLUi) ; la densification des tissus urbains déjà bâtis a été privilégié dans le PLUi ; le centre du bourg a vu le transfert en zone naturelle d'une zone classée constructible dans la carte communale, afin de préserver les continuités écologiques et un poumon vert.
  - Séneujols : carte communale approuvée le 28/02/2008 ; la zone constructible diminue de 13 ha ; La coupure d'urbanisation entre les 2 entités urbaines a été maintenue et renforcée afin de garantir les unités urbaines dans leur ancrage paysager.
  - Le Bouchet Saint-Nicolas : carte communale approuvée le 5/10/2004 ; près de 20 ha de surfaces constructibles ont été reclassées en zones agricoles.

C'est à l'issue de ce long travail de réflexion qu'ont pu être fixées les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leurs traductions sur le plan réglementaire (graphique et écrit).

Appréciation du commissaire enquêteur

Conformément aux préconisations règlementaires, cette partie est physiquement séparée du PADD et des règlements. Les liens entre ces différents documents sont étroits. Leur bonne compréhension nécessite d'en effectuer une lecture en parallèle.

L'analyse est cohérente et les choix retenus sont bien et clairement argumentés.

3.3.1.5. *L'évaluation environnementale (pièce 1.6)*

L'évaluation environnementale (analyse des incidences prévisibles) entend justifier et démontrer comment ce projet de PLUi s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence nationale. Elle se fonde sur un certain nombre de constats et des enjeux correspondants, dégagés de l'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) et du diagnostic territorial.

Les neuf enjeux environnementaux thématiques identifiés par l'EIE sont réutilisés comme critères d'évaluation. L'objectif est d'analyser comment les orientations du PADD répondent ou prennent en compte les enjeux du territoire.

Le tableau suivant synthétise les enjeux thématiques utilisés pour l'évaluation environnementale.

Enjeux	Pondération
Paysages, patrimoine et occupation des sols	3
Milieux naturels et biodiversité	3
Risques	3
Gestion de la ressource en eau	2
Énergies, émissions de GES, pollution de l'air	2
Nuisances sonores	2
Sites et sols pollués	2
Déchets	1
Ressources minérales	1

La pondération permet de prendre en compte les effets du PADD en fonction de ses leviers.

3.3.1.5.1. Incidences du PADD sur l'environnement

Les incidences du PADD ont été analysées pour chacun des sous-objectifs, selon une méthodologie itérative visant à optimiser une note globale intégrant le sens (positif ou négatif) et l'importance (forte, moyenne, faible) de l'incidence et la portée opérationnelle de la mesure étudiée. Tout au long de la démarche itérative, des mesures ERC (Éviter Réduire Compenser) ont été identifiées, afin d'améliorer la note finale.

Le zonage a permis la reconquête et la réadaptation d'un grand nombre de surfaces agricoles et naturelles, en particulier dans les communes dépourvues de documents d'urbanisme ; le développement urbain prévu dans le PLUi étant limité, les atteintes potentielles ne concernent qu'une petite partie du territoire, et les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent généralement au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, aussi

les mesures préconisées (ERC) devraient permettre d'éviter et réduire les impacts potentiels des quelques secteurs problématiques.

3.3.1.5.2. Incidences du zonage et du règlement sur l'environnement

Les incidences du zonage et du règlement ont été appréhendées selon une méthode itérative visant à élaborer un projet minimisant, voire supprimant ses incidences négatives. À l'issue de cette analyse, les principales atteintes constatées concernent notamment les enjeux suivants

- Les **enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité** : les cœurs de biodiversité ouverts, les sites Natura 2000, qui, du fait de leur grande surface sur le territoire, sont les plus potentiellement affectés par le développement urbain ;
- Les **nuisances sonores**, notamment le bruit routier au niveau de la RN88.

Cependant, les atteintes potentielles ne concernent qu'une petite partie du territoire, et les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent généralement au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, aussi les mesures préconisées (ERC) devraient permettre d'éviter et réduire les impacts potentiels des quelques secteurs problématiques.

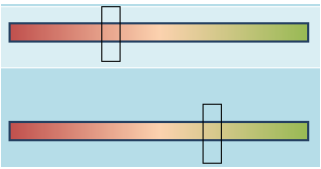
3.3.1.5.3. Incidences des OAP sur l'environnement

Le PLUi des Pays de Cayres Pradelles comprend 21 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP). Les OAP sont des outils règlementaires du PLUi qui précisent le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et complètent le règlement.

Sur le plan général, l'évaluation environnementale recommande :

- La mise en place de clôtures perméables à la petite faune,
- La végétalisation des espaces de vie collectifs,
- L'utilisation des énergies renouvelables (solaire en particulier),

Chacune des 21 OAP fait l'objet d'une étude particulière (également itérative) prenant en compte les diverses thématiques environnementales (biodiversité et fonctionnalité écologique, Natura 2000, Paysage et patrimoine, Energie, Agriculture, Risques, pollution et nuisances, Accessibilité aux réseaux, consommation d'espace, Proximité urbaine) et donne lieu à l'énoncé de préconisations et à la mise en œuvre de mesures d'Évitement - Réduction adaptées. L'impact global de l'OAP et l'impact résiduel avec l'application des mesures ERC sont matérialisés sur une échelle colorée



Exemple : OAP n° 1 Le Bouchet Saint Nicolas

Les mesures d'Évitement - Réduction préconisées consistent :

- À éviter les zones à forts enjeux écologiques, quitte à redéfinir le projet,
- À préserver tout élément écologique participant aux continuités écologiques (Trames Verte et Bleue), ou à réduire l'impact en réalisant des aménagements pour le franchissement des voies pour les espèces impactées
- À privilégier dans la création de haies l'utilisation d'espèces locales, variées et associant les différentes strates (herbacée, arbustive, arborée),
- À réaliser les travaux en dehors des périodes sensibles pour les espèces animales (reproduction) et végétales (floraison), c'est à dire en dehors du printemps et de l'été,
- À éviter les risques de pollution liés aux travaux (bâchage, prévention de pollution accidentelle, traitement des eaux usées, collecte des déchets),
- À privilégier l'utilisation de matériaux locaux.

Des mesures particulières concernent le fauchage des prairies ; des mesures spécifiques visant à réduire l'impact sur différentes espèces sont également préconisées : chiroptères, coléoptères (grand capricorne, lucane cerf-volant...), reptiles, espèces des milieux aquatiques et humides, amphibiens.

3.3.1.5.4. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000

Le territoire de Cayres Pradelles est concerné par plusieurs sites Natura 2000 à savoir 2 ZSC (Zone Spéciale de Conservation, Directive Habitats) et 2 ZPS (Zone de Protection Spéciale, Directive Oiseaux), recouvrant près de 30 % du territoire.

Ce sont essentiellement les secteurs actuellement non bâtis en zonage U, les secteurs actuellement non bâtis en zonage AU et les emplacements réservés qui constituent les Secteurs Susceptibles d'Être Impactés (SSEI) ; plusieurs d'entre eux sont soumis à une OAP.

Ces SSEI n'engendreront pas d'incidences significatives susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites Natura 2000.

En l'état et sous réserve du respect des mesures d'évitement et de réduction proposées, le projet de PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles ne devrait pas entrainer d'incidences significatives susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire appartenant au réseau européen Natura 2000.

3.3.1.5.5. Synthèse des incidences du projet

À travers son PADD, son règlement et ses OAP, le projet de PLUi de la communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles a dans l'ensemble une incidence positive sur l'environnement. En effet, le projet prévoit :

- Une réduction de la consommation d'espace (-48 % par rapport à la période 2005-2016).
- Un effort de remobilisation des logements vacants,
- La densification, ainsi que sur la revitalisation des centres-bourgs, ce qui pourrait permettre en outre de réduire les déplacements des habitants entre leurs lieux de consommation, de vie et d'emploi, et par conséquent les dépenses énergétiques et émissions associées,
- Le développement prévu des liaisons douces, du covoiturage,
- Une place importante accordée aux milieux naturels, considérés comme éléments d'attractivité du territoire,
- La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

En application, le règlement compte ainsi 11 020 ha de réservoirs de biodiversité agropastoraux, 8,8 km d'alignement d'arbres et un arbre remarquable préservés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. 1 004 ha d'espaces boisés classés ont été identifiés par ailleurs. En outre, 6 648 ha de réservoirs de biodiversité boisés, 736 de corridors écologiques agropastoraux, 599 km de corridors écologiques, 4 734 ha de têtes de bassin versant et 343 km de trame bleue ont ainsi été identifiés. Les milieux naturels susceptibles d'être affectés par le PLUi sont ainsi très peu nombreux, et le respect des mesures ERC préconisées par l'évaluation environnementale devrait permettre de réduire les éventuels impacts. 374 éléments de patrimoine ponctuels, 494 m de murets et 181 m d'éléments paysagers font par ailleurs l'objet d'une attention particulière dans le règlement.

Les risques sont pris en compte également, aucune urbanisation n'est prévue en zone inondable et la gestion des eaux pluviales est encouragée, notamment en favorisant l'infiltration au plus près du point de chute.

La gestion de la ressource en eau a également été identifiée comme enjeu important, et aucun développement de l'urbanisation n'est prévu dans les périmètres de protection des captages d'eau potable. Le raccord aux réseaux d'eau est obligatoire.

D'une manière générale, la majorité des secteurs de développement prévus concernent des parcelles au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs sont donc d'ores et déjà impactés par l'urbanisation aussi leurs incidences sur l'environnement seront réduites.

Le dossier reconnaît que certains enjeux environnementaux auraient pu davantage être intégrés, comme le changement climatique et la question de l'eau, notamment dans tous les nouveaux projets et constructions : il pourrait imposer une réduction maximale de l'imperméabilisation, la création de noues végétalisées, la gestion des ilots de chaleur par la végétalisation des façades et toitures dans les bourgs denses, etc. en effet, la position du territoire en tête de bassin versant représente un enjeu certain à souligner.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les incidences du projet de PLUi sur l'environnement ont été étudiées de façon sérieuse et approfondie : la volonté de préserver l'environnement est clairement affichée et déclinée de façon concrète tout au long de cette étude. Cependant, les impacts sur les milieux humides et aquatiques ont été peu abordés. La situation du territoire en tête de bassin versant oblige à la plus grande vigilance.

3.3.1.6. *Les Indicateurs de suivi (pièce 1.7)*

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLUi et des mesures préconisées.

Il existe deux types d'indicateurs :

- Les indicateurs généraux permettent d'exprimer des changements dans l'environnement et le contexte territorial ; ils sont principalement de nature statistique.
- Les indicateurs d'efficacité permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLUi et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour le Pays de Cayres-Pradelles, 17 indicateurs d'efficacité ont été identifiés.

Il est prévu que l'évaluation au titre de l'environnement repose sur un ensemble de 3 niveaux d'indicateurs :

- **Indicateur d'état :** généralement il s'agira de données brutes, chiffrées, proposées en valeur absolue, facilement accessibles et représentatives. Il permettra de définir l'évolution de la variable observée dans le temps.
- **Indicateur de pression :** il montre des évolutions, les grandes tendances qui pèsent sur l'environnement du territoire et ses composantes. Il s'agira dans la majorité des cas de ratios, voire d'indices qui caractériseront la pression qui s'exerce sur les milieux et le territoire au sens large.
- **Indicateur de réponse :** il évalue la bonne réussite de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire. Il pourra s'agir d'objectifs globaux, chiffrés ou bien qualitatifs. Il s'agit d'une sorte de synthèse des deux premiers types d'indicateurs : un indicateur de performance globale du PLUi sur la thématique considérée.

Ces indicateurs ont été identifiés pour les thématiques suivantes : consommation d'espace, Espaces agricoles, Milieux naturels - Biodiversité - Continuités écologiques, Eau, Air - Climat - Énergie, Risques.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les indicateurs de suivi ont été définis en conformité avec les prescriptions du Code de l'Urbanisme, en particulier en ses articles L153-27 à 29. Ils ont été choisis en cohérence avec les objectifs du PADD. L'utilisation qui en sera faite manque de précisions.

3.3.1.7. *Résumé non technique (Pièce 1.8)*

L'art. R151-3 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLUi soumis à évaluation environnementale, doit comporter un résumé non technique.

Ce dernier :

- Présente une synthèse de l'état initial de l'environnement,
- Expose succinctement les faiblesses du scénario "au fil de l'eau" (en l'absence de PLUi),
- Récapitule les enjeux thématiques sur lesquels le PLUi peut constituer un levier plus ou moins fort,
- Présente la démarche itérative choisie pour procéder à l'évaluation environnementale,
- Analyse les incidences du projet de PLUi : passage des documents d'urbanisme communaux au PLUi, secteurs susceptibles d'être impactés par le projet, OAP, sites Natura 2000
- En conclusion, expose l'incidence globalement positive du projet de PLUi sur l'environnement.
- Présente les mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts négatifs sur l'environnement,
- Explique les choix environnementaux retenus pour l'élaboration du PADD, du règlement graphique, des 22 OAP,
- Évoque la mise en place des indicateurs de suivi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le résumé non technique fait l'objet d'un document clairement identifié, mais pas très accessible : il aurait pu avantageusement prendre place en tête du rapport de présentation. S'il satisfait aux exigences légales (CU L151-3), il passe assez largement à côté de l'objectif d'informer un public non spécialiste ; il souffre d'un manque de construction et de lacunes importantes permettant à un lecteur non averti de s'approprier rapidement la logique d'un PLUi et la cohérence de ce projet. Les liens entre les différentes pièces n'apparaissent pas clairement (PADD, règlement écrit, règlement graphique, OAP). Il est regrettable que les axes du PADD n'aient pas été mentionnés et que les différents types d'OAP n'aient pas davantage été expliqués et justifiés.

3.3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Rappel : L'Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2018 stipule que *:*

« Le projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le diagnostic territorial, détaillé dans le rapport de présentation a fait émerger les objectifs assignés au PADD de la communauté de Communes.

Sa mise en œuvre va s'articuler autour de trois grands axes, présentés au § 3.3.1.4. Ci-dessus.

Appréciation du commissaire enquêteur

Par ses orientations, ce projet répond bien aux prescriptions énoncées de l'Art. 151-5 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2018.

D'autre part, le commissaire enquêteur estime que les orientations de ce PADD ont été définies d'une manière suffisamment simple et concise, donnant ainsi une information claire aux habitants concernés par le projet territorial.

3.3.3. Le règlements écrit et le règlement graphique

Les règlements, écrit et graphique, sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Cayres-Pradelles.

Les objectifs poursuivis par le règlement écrit et les documents graphiques sont justifiés dans la pièce 1.5 du rapport de présentation (cf § 3.3.1.4 page 22)

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant Le règlement écrit : le commissaire enquêteur apprécie la clarté des fiches proposées pour chacune des zones, permettant en général de visualiser ce qui est permis, soumis à conditions ou interdit.

Concernant les documents graphiques du règlement : Comme indiqué plus haut dans le paragraphe 3.2 « Qualité du dossier », les documents graphiques mis à disposition du public sont très difficiles à appréhender, d'une part en raison des échelles choisies qui ne sont pas de nature à rendre la lecture de ces plans très aisée et d'autre part de la quasi-absence d'éléments de repérage : pas de nom des communes, villages et hameaux… L'éclatement des territoires communaux sur plusieurs planches accroit la difficulté. Le repérage des parcelles y est très difficile, voire impossible, en l'absence du numéro cadastral. La superposition des couches d'information rend la lecture du document encore plus difficile, avec en corollaire un risque accru d'erreurs d'interprétation. Le commissaire enquêteur a dû de façon quasi systématique, avoir recours à l'informatique permettant des zooms importants sur les plans mais aussi à des sites spécialisés tels que le *Géoportail*, *cadastre.gouv*, ce qui n'est peut-être pas à la portée de tout un chacun.

3.3.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP, documents d'exécution du PADD, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Elles ont pour objet :

- de préciser, sur les secteurs à enjeux de ce vaste territoire, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement ;
- de permettre d'encadrer les projets futurs en en définissant les grands principes d'aménagement, tandis que le règlement en établit les normes.

Elles sont définies par les Articles L151-6 et Article L151-7 du Code de l'urbanisme qui prévoient que

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1°Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2°Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3°Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4°Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6°Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Toutes les communes concernées sont soumises à la loi Montagne.

Le projet de PLUi comporte 21 OAP sectorielles, dont 16 à dominante habitat, 3 à dominante d'activité, 1 à dominante tourisme valant unité touristique nouvelle (Pont-d'Alleyras) et 1 à dominante paysage (Cayres centre).

10 secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages principaux.

4 OAP concernent la revitalisation des centres-bourgs.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce volet OAP fait l'objet d'une pièce indépendante. Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que document présenté au public est rédigé de façon claire et précise :

situation, superficie, nombre et type de logements envisagés, organisation générale du lotissement, voies de desserte…

L'absence d'indications précises (noms de voiries, numéros de parcelles…) rend parfois difficile la recherche de ces informations, afin de pouvoir renseigner correctement le public concerné directement ou indirectement par l'une de ces OAP.

3.3.5. La capacité d'accueil du PLUi et la consommation d'espace

Les objectifs à atteindre à l'horizon 2030, en termes de modération de la consommation d'espace et des capacités d'accueil de ce territoire, sont clairement affichés et justifiés dans le fascicule « Justification des choix » (pièce1.5) du rapport de présentation (cf §3.3.1.4, ci-dessus.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que cette étude a été conduite avec sérieux. Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les caractéristiques du territoire. Il salue le véritable effort de réduction de la consommation d'espace, ce qui n'est pas toujours facile à faire comprendre dans une région faiblement peuplée où beaucoup de personnes pensent que l'espace est abondant, voire illimité.

3.4. L'information et la concertation

Par délibération du 8/09/2016, la Communauté de Communes des Pays de Cayres-Pradelles a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixé les modalités de la concertation.

En vertu de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes a défini, dans sa délibération de prescription, les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en envisageant les moyens suivants :

- Communiqués dans la presse locale relatant les avancées de l'élaboration du projet ;
- Mise à disposition d'un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de chaque commune membre, aux jours et heures ouvrables habituels, et consultable sur le site Internet de la Communauté de Communes ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert au public, sur lequel il pourra consigner ses observations, au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de chaque commune membre, aux jours et heures ouvrables habituels. Le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Monsieur le Président (par courrier à la Communauté de Communes – Place de l'église – 43 490 Costaros, ou par courriel à contact@ccpcp.fr), lesquelles seront annexées au registre de concertation tenu au siège de la Communauté de Communes ;

- Organisation de plusieurs réunions publiques (par secteur, générale ou thématique). Cinq secteurs ont été définis avec les Mairies référentes suivantes : Saint-Jean-Lachalm, Le Bouchet-Saint-Nicolas, Arlempdes, Saint-Haon et Pradelles ;
- Information du public sur le site Internet de la Communauté de Communes et dans le bulletin intercommunal.

Concrètement, la concertation s'est déroulée de 2016 à 2019, sur la base des modalités définies dans la délibération de prescription du Conseil Communautaire du 8 septembre 2016.

3.4.1. Concertation avec la population

Pour informer et mobiliser un large panel d'habitants, et permettre la participation du public, divers dispositifs d'information ont été déployés :

- Une page dédiée à l'élaboration du PLUi a été ouverte sur le site Internet de la Communauté de Communes. Elle comportait toutes les informations et tous les documents utiles au public pour s'approprier le projet, prendre connaissance des grandes étapes de la procédure, des dates de réunions publiques etc. Ces documents ont été mis à disposition progressivement sur le site jusqu'à l'arrêt du projet du PLUi.
- Un dossier comportant notamment les plans, études, au fur et à mesure de leur élaboration, a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de chaque commune membre, aux jours et heures ouvrables habituels.
- Une information générale sur la procédure, l'avancement et les temps de concertation du PLUi a eu lieu par voie de presse avec des articles dans le journal L'Éveil, sur le site Zoom 43 et dans le bulletin intercommunal intitulé La Lentille.
- Des panneaux d'exposition installés dans les mairies des 4 communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos et Pradelles).

Dans le prolongement de cette démarche, un programme d'animations et de sensibilisation en partenariat avec le service Culture et le Pays d'art et d'histoire du SMAT du Haut-Allier a été proposé au grand public et aux enfants en particulier : les rendez-vous de l'urbanisme et du patrimoine, les Rando PLUi, etc.

La délibération de prescription prévoyait également des dispositifs pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

Afin de permettre les échanges avec le public, différents outils ont été mis en place :

- 2 réunions publiques en juillet 2018 pour présenter la démarche d'élaboration du PLUi, le portrait de territoire et débattre du projet lors desquelles des échanges et interventions ont eu lieu concernant notamment les principales caractéristiques du territoire et les fondements du projet. Une centaine de personnes a participé à ces réunions.
- 2 réunions publiques en janvier 2019 pour présenter la poursuite de la démarche d'élaboration du PLUi et les résultats de l'enquête « habitants », pour débattre du projet et comprendre sa déclinaison réglementaire. Des échanges et interventions ont eu lieu notamment sur le rapport entre le SCOT et le PLUi, la réglementation concernant les

exploitations agricoles et l'enjeu de la revitalisation des centre-bourgs. Une centaine de personnes a participé à ces réunions.

Des registres d'observation ont été mis à disposition du public dans les mairies de chaque commune membre et au siège de la Communauté de Communes.

- Cinq permanences territoriales ont été organisées les 30 et 31 janvier et le 1er février 2019 par secteur sur les communes de Saint-Jean-Lachalm, Le Bouchet-Saint-Nicolas, Arlempdes, Saint-Haon et Pradelles. Elles ont eu pour objectif de rencontrer et d'échanger individuellement avec les habitants qui avaient des questions sur le projet et sur le zonage.
- Le public avait également la possibilité d'envoyer des observations et des contributions par courriers ou mails.

De manière complémentaire, une enquête « habitants » a été conduite en janvier 2018 avec une diffusion par les services postaux. L'objectif était de mieux comprendre la perception du territoire par ses habitants, leurs besoins, les priorités en termes de stratégies de développement etc. Les questionnaires ont été collectés par les maires des communes de la Communauté.

MOYEN DE CONCERATION MISE EN OEUVRE	BILAN
Registres d'observation	Une seule personne a écrit une observation sur le registre. Il a été préféré la rencontre des élus ou la rédaction de courriers et courriel à destination des élus et des services de la Communauté de communes. 5 courriers ou mails sont arrivés à la Communauté de Communes dans le cadre de la concertation sur le PLUi.
Réunions publiques	Une cinquantaine de personnes pour chaque réunion : public peu nombreux au regard du nombre d'habitants et de l'étendue du territoire.
Permanences territoriales	37 personnes se sont déplacées pour avoir des informations précises sur le PLUi et notamment connaître le devenir de leurs parcelles.
Enquête « habitants »	Peu satisfaisant, malgré une diffusion par voie postale, car 248 retours de questionnaires soit 5% de la population totale.
Publications dans la presse locale	Pour chaque réunion et permanence publique, la Communauté de Communes a pris soin de publier un article dans la presse locale et de diffuser une affiche dans chaque commune.
Publication dans le bulletin intercommunal et les bulletins municipaux	Trois bulletins communautaires ont présentés la procédure d'élaboration du PLUi et le projet (2016, 2017, 2018). Le prochain bulletin intercommunal présentera également l'arrêt et la suite de la procédure (publication prévue en août 2019).
Publication sur une page internet dédiée sur le site web de la communauté de communes	Une page du site Internet de la Communauté de Communes est consacrée à l'élaboration du PLUi avec les différents éléments d'avancement du projet.

La Communauté de Communes synthétise les interrogations des habitants exprimées par les différentes voies décrites précédemment. Ces questionnements sont essentiellement orientés sur le potentiel d'urbanisation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les observations du public portent sur les éléments suivants :

- La gestion économe de l'espace ;

- Le lien avec le SCOT du Velay ;
- Le développement économique de la Communauté de Communes ;
- Le traitement de l'agriculture dans le document d'urbanisme ;
- La prise en compte du développement de la production d'énergie renouvelable ;
- La réduction des superficies urbanisables ;
- L'instruction des permis de construire ;
- L'augmentation de la densité moyenne ;
- La volonté de préserver les espaces naturels et agricoles ;
- La problématique des logements vacants ;
- La question de la mobilité ;
- L'enjeu de la revitalisation des centre-bourgs et les outils pour la mise en œuvre d'opérations de revitalisation.

Au regard de ces remarques et questionnements, les élus ont pris note des éléments. La majorité des remarques s'inscrivent dans les orientations et précisions définies par le PLUi.

Certaines observations ont été prises en compte en partie dans l'élaboration du projet. Ainsi les contributeurs sont intervenus afin de faire part de leur souhait que le patrimoine bâti, lorsqu'il représente un réel intérêt, soit préservé (patrimoine vernaculaire, moulin). Cet objectif trouve une traduction directe dans le règlement écrit et graphique avec la définition d'éléments du patrimoine bâti à protéger et des règles assurant la préservation de certains éléments. Certains contributeurs, généralement agriculteurs proches de la retraite, ont demandé l'inscription d'un changement de destination sur leur bâtiment agricole. Ces remarques, sous réserve de l'accord des communes directement concernées, ont été prises en compte dans le règlement écrit et graphique.

Parallèlement, lors des différentes réunions publiques, il a bien été rappelé qu'il s'agissait d'un projet d'intérêt général qui devait être compatible avec les documents supra-communaux comme le SCoT. Le respect du cadre réglementaire en vigueur nécessite la réorganisation des espaces constructibles et donc un reclassement de terrains en zones naturelles ou agricoles.

Une grande partie des interrogations a porté sur des considérations privées et individuelles. Il a été rappelé lors de chaque temps de concertation que l'intérêt général doit guider l'élaboration du document d'urbanisme qui n'est pas la somme de réponses apportées aux intérêts individuels.

3.4.2. Collaboration avec les communes membres de l'EPCI

L'article L 153-8 du Code de l'Urbanisme précise que le PLUi est élaboré « en collaboration avec les communes membres » et que « l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale arrête les modalités de cette collaboration, après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ».

Ainsi, les modalités de la collaboration avec les communes membres ont été définies lors de la Conférence intercommunale des Maires en date du 21 mars 2016.

Dans ce cadre, les grands principes de collaboration sont les suivants :

- Assurer un travail de co-construction du PLUi entre la Communauté de Communes et les communes membres ;
- Organiser des réunions régulières associant les élus communautaires et les élus communaux ainsi que leurs services respectifs ;
- Informer régulièrement les communes de l'avancée des travaux du PLUi ;
- Prendre en compte les propositions émises par les communes ;
- Veiller au respect des spécificités du territoire.

Afin que les communes collaborent activement à l'élaboration du PLUi, la collaboration et les échanges se sont fondés sur la gouvernance suivante :

3.4.2.1. *La Conférence des Maires :*

Cette conférence est présidée par le Président de la Communauté de Communes. Elle rassemble les maires de chacune des communes membres – ou leur représentant. Elle constitue un espace de collaboration. Elle s'est réunie spécifiquement à deux étapes de la procédure, à l'initiative du Président : préalablement à l'adoption de la délibération arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres le 21 mars 2016, et avant l'arrêt du PLUi le 8 juillet 2019. Elle se réunira également après l'enquête publique du PLUi pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur en vue de l'approbation du PLUi (article L 153-21 du Code de l'Urbanisme).

3.4.2.2. *Le Comité de Pilotage :*

Neuf réunions du comité de pilotage ont eu lieu entre septembre 2017 (démarrage de l'élaboration avec le bureau d'étude) et 1er trimestre 2019, étant précisé qu'il a été fait le choix que tous les maires siègent en comité de pilotage pour une meilleure diffusion de l'information aux conseillers municipaux notamment. Ce comité est présidé par le Président de la Communauté de Communes. C'est l'instance politique coordinatrice du projet, d'échanges et de suivi.

3.4.2.3. *La Commission Urbanisme :*

Quatorze réunions de la Commission Urbanisme ont eu lieu entre septembre 2017 (démarrage de l'élaboration avec le bureau d'étude) et 1er semestre 2019. Dans ce cadre, le président, l'ensemble des vice-présidents et les maires d'Ouïdes et de Saint-Arcons-de-Barges siègent en Commission ce qui avait pour objectif d'avoir une vision transversale du projet.

3.4.2.4. *Les rencontres avec les conseillers municipaux regroupés par secteur géographique :*

Quatre rendez-vous communaux territorialisés en 5 secteurs réunissant les maires et conseillers municipaux et leurs services ont été organisés.

La première série de rencontres en juin 2016 avait pour objectif d'expliquer l'intérêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ses objectifs, le calendrier et la méthodologie de travail choisis.

La deuxième série de rencontres territorialisées, en mars 2018, concernait le travail sur le zonage avec une analyse du potentiel de densification et du potentiel en extension.

La troisième série de rencontres en juin 2018 consistait à travailler sur la spatialisation du PLUi au regard des derniers chiffres du SCOT du Pays du Velay.

Enfin, la dernière série en octobre 2018 avait pour vocation de travailler sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces temps de partage et d'échanges avec les acteurs politiques locaux ont vocation à se poursuivre à l'issue de l'arrêt du PLUi en Conseil Communautaire.

3.4.3. Collaboration avec les Personnes Publiques Associées

Conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été sollicitées pour l'élaboration du PLUi.

Par courrier du 15 novembre 2017, et en application de l'article L121-2 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet a transmis au Président de la Communauté de Communes le porter à connaissance (PAC) qui comprenait le récapitulatif des grandes politiques publiques fondant l'action des services de l'État, la liste des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général, ainsi que les études techniques dont disposait l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Des ateliers thématiques ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUi. Différents partenaires et personnalités ont été associés selon les thématiques abordées, y compris des personnes issues de la société civile (association ou autre organisme).

Quatre ateliers thématiques ont eu lieu en phase de diagnostic (octobre 2017) pour travailler sur des sujets tels que l'environnement et la biodiversité, l'accueil de populations, l'aménagement rural et l'économie.

Quatre autres ateliers thématiques ont été organisés en phase PADD (février et mai 2018) pour travailler sur les sujets de l'environnement et la biodiversité, l'accueil de populations, le tourisme et les zones d'activités.

Deux réunions ont été organisées en vue de recueillir les observations des PPA : une première pour présenter les enjeux issus du diagnostic et une seconde relative au PADD et sa déclinaison réglementaire.

Cette association a été renforcée avec certaines PPA et certains acteurs du territoire par des échanges et des rencontres supplémentaires :

- Avec les services de l'État (DDT) sur les sujets de fond et sur les thématiques spécifiques comme le développement économique (notamment la problématique agricole) ;
- Avec les organismes et collectivités compétents en matière d'environnement (notamment pour la problématique des zones humides).

Par délibération du Conseil communautaire du 18juillet 2019, les élus ont approuvé le bilan de la concertation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la concertation et l'information du public ont été conduites de façon satisfaisante et ont permis une bonne connaissance des enjeux et objectifs du projet. Les différents médias disponibles ont été activés, et cela aux différentes étapes d'élaboration du projet.

Les structures mises en place par la communauté de communes—conférence des maires, comité de pilotage, commission urbanisme —sont de nature à permettre aux représentants des différentes communes d'exprimer leur point de vue. On peut cependant regretter le faible nombre de réunion de la conférence des maires, limitant certainement la possibilité de « co-construction » du projet de PLUi. C'est peut-être une explication du sentiment ressenti dans certaines communes de ne pas avoir été assez entendu.

4. Présentation et analyse des avis des PPA

4.1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Par courrier en date du 10 octobre 2019, la CCI de Haute-Loire émet un avis favorable au projet de PLUi, accompagné de réserves et recommandations.

- **Concernant les activités commerciales de détail**

  La limitation à 250 m² de surface de plancher totale en zone Un nous parait insuffisante dans la mesure où elle comprend les surfaces de vente, les réserves et locaux administratifs, voire le logement.
  Ce point nous parait essentiel compte-tenu du faible taux d'emprise dans l'alimentaire et le non alimentaire constaté sur la communauté de communes, et de l'ambition de revitalisation des bourgs par la concentration de l'ensemble des fonctions urbaines (dont le commerce) telle qu'elle figure au PADD.

  De même, l'interdiction d'exercice des activités commerciales de détail dans les zones à urbaniser 1Au, qui nous parait pertinente afin d'éviter toute dispersion des commerces hors des centres-bourgs, ne saurait être cohérente dès lors que les activités de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle y sont autorisées, a fortiori si ces mêmes activités sont autorisées en zone agricole, et ce sans limitation à 70 m² de surface de plancher.

- **Concernant les zones d'activités :**

  La CCI prend acte de la volonté de la communauté de communes de mobiliser 3,6 hectares de terrain à court terme, puis environ 2 hectares à moyen terme pour les activités productives, et de permettre la réhabilitation des friches.

La lecture du règlement applicable aux zones Ueco soulève plusieurs observations de notre part.

En effet, malgré la volonté affichée d'optimisation du foncier, de nombreuses contraintes induisent une surconsommation d'espace (20 % de la surface végétalisée et non imperméabilisée, reculement de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique, conservation des murets existants, largeur des dessertes de 5 mètres minimum, espace de rétention des eaux pluviales à la parcelle, plantation d'arbres).

Afin de rendre le coût du foncier plus accessible tout en préservant la qualité paysagère des zones, nous préconisons l'option de la mutualisation des équipements (stationnement, plantations d'arbres, rétention d'eaux pluviales, prévention et protection des risques industriels …), à positionner de préférence lorsque cela est possible dans les espaces issus des marges de reculement par rapport à l'emprise publique.

Dans cet esprit, le PLUI doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace libre/perméable à la parcelle, la qualité paysagère de la zone devant être pensée globalement (traitement des abords).

Marge de reculement : en l'absence d'indication, et hors périmètre « Barnier » la marge de reculement minimum est fixée à 5 mètres.
S'il est essentiel de maintenir un éloignement minimal de l'habitat vis-à-vis des limites séparatives avec l'espace d'activité (notamment pour éviter leur enclavement progressif dans le tissu urbain, propice à l'émergence de conflits), nous préconisons dans le cas où il n'y a pas d'habitat en contiguïté que cet espace tampon soit plutôt imposé du côté des habitations venant s'installer à postériori à proximité d'une zone d'activités.

Enfin, le règlement des zones Ueco qui rend obligatoire la constitution des clôtures en végétaux d'essences variées et locales ne nous parait pas compatible avec la nécessaire protection de certaines entreprises contre les intrusions malveillantes et rajoute une contrainte inutile se cumulant aux impératifs de construction d'une clôture en dur ou en grillage résistant.

4.2. Avis de la CDNPS

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, dans sa formation Unités Touristiques Nouvelles, s'est réunie le 23 octobre 2019 pour examiner le projet de PLUi du Pays de Cayres-Pradelles.

L'assemblée émet à l'unanimité un avis favorable au projet de création d'une unité touristique nouvelle au village de vacances du Pont d'Alleyras.

4.3. Avis de la Chambre d'Agriculture

Par courrier en date du 18 octobre 2019, le président de la Chambre d'Agriculture de Haute-Loire fait part de la non-opposition de cet organisme au projet de PLUi tel que présenté, sous réserve de la prise en compte de toutes les demandes formulées dans ce courrier.

4.3.1. Concernant le PADD

Concernant l'objectif 1, la Chambre d'Agriculture relève que c'est bien de limiter l'urbanisation et de lutter contre le mitage ; elle reprend les termes de l'objectif 2, confirmant le secteur agricole comme pilier de l'économie du territoire et affichant la volonté de développement et de modernisation des exploitations agricoles ; elle signale que la zone d'activité prévue à La Chabassole pour la filière bois constituerait à ses yeux un mitage du territoire.

4.3.2. Concernant le Rapport de présentation

Il n'indique pas plus de précision quant à la quantification de porteurs de projets pour justifier les 8.5 ha de zone économique.
Nous ne trouvons pas la justification de la précision des tracés des réservoirs agropastoraux et des corridors écologiques agropastoraux et boisés. Le SRCE Auvergne restait plus généraliste. Les tracés des corridors écologiques agropastoraux et boisés peuvent être pénalisants pour l'agriculture à certains endroits.

4.3.3. Concernant les OAP

Elles répondent bien aux soucis d'économie de terrain.

4.3.4. Concernant le règlement écrit

La double entrée (urbanisme et environnement), avec des règles qui se superposent, est assez contraignante pour l'agriculture à certains endroits. Cela fera l'objet de remarques plus loin dans l'avis. Nous nous posons la question, de savoir si la collectivité aura les moyens de faire respecter toutes les règles édictées ?
Dans les dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité agropastoraux, nous demandons que pour de la destruction de haies, d'arbres isolés, de bosquets et de murets due à l'implantation de bâtiments agricoles ne soit pas appliquée de compensation.
Pour le secteur de murets à protéger en raison du ruissellement mis en place sur Séneujols, la règle s'il y en a une (compensation), n'est pas expliquée. Cela doit être clair.
Dans la zone Un, se trouvent des bâtiments agricoles. Nous demandons que ces bâtiments puissent évoluer à minima pour des mises aux normes environnementales.
Dans la zone Uh, se trouvent des bâtiments agricoles, préciser clairement pour ces derniers ce que signifie « autorisé sous condition, compatibles avec la vocation à dominante résidentielle». Cela peut-être sujet à interprétation au moment de l'instruction des dossiers. Il faut que ces bâtiments puissent évoluer, notamment pour des mises aux normes environnementales et des aménagements.
Dans la zone Ap, il faut que soient autorisées les constructions pour des locaux supportant de la transformation, du conditionnement et de la vente dans le cas du prolongement d'une exploitation agricole, ce qui est mis dans l'objectif 2 du PADD.
Dans la zone N, il est autorisé « dans les zones forestières les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production », cela pose des interrogations. Pourquoi uniquement en forêt et non pas sur toute la zone N ? D'autre part il n'est pas clairement défini ce qui est entendu « comme prolongement de l'acte de production ». Cela est-il fait pour la zone de La Chabassole qui a été fléchée pour de l'activité forestière et qui pourrait ainsi évoluer vers une zone économique classique, auquel cas cela sera du mitage et contradictoire avec votre PADD.

4.3.5. Concernant le règlement graphique

Le découpage, l'absence de noms, le non report du zonage, le fait que plusieurs bourgs et hameaux soient coupés, rendent la lecture et la compréhension très difficile. Il faut que son affichage soit revu pour une lecture plus limpide.
Nous constatons que sur plusieurs secteurs l'occupation agricole du terrain n'est pas retranscrite comme telle dans le zonage mais mis en zone N.
La justification du zonage Ap est parfois très discutable. Un zonage Ap avant, en face ou en contigu d'une zone économique, ce qui en matière de protection paysagère, laisse interrogatif. Parfois elle va à l'encontre du développement de l'activité agricole, cela sera évoqué plus loin.

L'analyse des différentes cartes donne lieu à une liste de demandes très précises, concernant parfois le classement des parcelles (en A, plutôt que N), le tracé des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques boisés, le zonage Ap apportant parfois des contraintes exagérées.

La Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas aux changements de destination des bâtiments repérés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et que ces changements ne portent pas préjudice à des bâtiments agricoles en activité. Mais pour autant, quels sont les critères qui ont permis de classer des bâtiments agricoles plus récents (qui ne correspondent pas à l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir « un intérêt architectural ou patrimonial ») alors que d'autres ne le sont pas ?

4.4. Avis des communes :

4.4.1. Délibérations du conseil municipal de Costaros

Dans sa séance du 26 novembre 2019, le conseil municipal de Costaros a délibéré sur le projet de PLUi et s'est prononcé sur les OAP prévues sur le territoire de la commune.

Objet : ***Avis sur le PLUi sur la commune de Costaros***

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les enjeux du PLUI en cours de finalisation. Il lui demande de visionner, de débattre et de se positionner sur les propositions contenues dans le document approuvé par le Conseil Communautaire.

Ainsi le Conseil Municipal donne plusieurs avis qui sont relevés ci-après.

Tout d'abord, le Conseil Municipal déplore que du point de vue économique, il n'ait pas été osé programmer une zone d'activité susceptible d'accueillir une ou plusieurs entreprises qui auraient eu besoin de surface importante.

En ce qui concerne la réglementation à propos de la construction des maisons individuelles, et plus particulièrement le positionnement dans la parcelle, il faut laisser davantage de liberté à celui qui construit.

Certaines dispositions qui concernent spécifiquement Costaros ne satisfont pas le Conseil Municipal, ainsi dans le diagnostic socio-économique et spatial (1-2) dans le secteur sud-est de la commune, des parcelles mobilisées en zone d'activité sont nettement définies. Dans le document (1-5), tableau page 107, elles ont disparu et ne sont plus mentionnées.

En ce qui concerne la densification, figurent en capacité de mutation, des espaces bâtis, les parcelles sur lesquelles sont implantées les entreprises Mirmand d'une part, Brenas d'autre part. C'est surprenant !

La surface attribuée à Costaros en extension pour la construction apparaît frustrante pour ses représentants. Au cours de ces dernières années, Costaros était parmi les communes de notre Communauté de Commune où les permis de construire étaient les plus nombreux. Avec un tel quota, il sera difficile de tenir un tel rang. Déception..., Amertume...

Les différents tableaux réalisés font apparaître qu'il n'y a pas toujours concordance pour les surfaces d'un même lieu...Quant à leur localisation, il y a parfois des erreurs, ou de la fantaisie...

En fin de compte, les élus de Costaros regrettent que l'élaboration de ce PLUI n'ait pas donné lieu à davantage de travail sur le terrain comme cela s'est fait pour le centre du village. Se baser surtout sur des statistiques est insuffisant pour un document qui engage notre territoire pour 15 ans au minimum, il laisse un goût d'inachevé. On aurait aimé avoir un rendu beaucoup plus détaillé par commune.

Les OAP ont été analysées par ailleurs.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal espère que dans l'application du PLUI il sera tenu compte de ses remarques.

Objet : ***Avis sur les OAP du PLUi sur la commune de Costaros***

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les O A P prévues sur Costaros dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal formule les réserves suivantes, et demande qu'elles soient prises en compte :

OAP N° 1 : Les Quairais
Sur la partie Ouest, il faut que la voirie sur le principe de liaison douce soit complétée par une liaison routière afin de relier le lotissement « Le Sauze » et la RN88 en face de la jonction entre la RN et le CD49 au centre du village.
L'espace de préservation de la continuité écologique ne tient pas compte de la topographie du terrain et des dénivelés importants entre les parties basses et les parties hautes du terrain. En conséquence, cet espace (hachuré en vert) doit être réduit en tenant compte des courbes de niveau.
Le principe d'imposer des maisons jumelées n'est pas judicieux, ce dictat doit être supprimé.

OAP N° 2 : Zone d'activité artisanale :
La partie à aménager jusqu'au niveau des établissements Trescarte doit être davantage précisée.

OAP N° 3 : sortie Sud-Ouest du village :
La différenciation des différentes zones n'est pas judicieuse.

4.4.2. Délibération du conseil municipal du BOUCHET SAINT-NICOLAS :

Le conseil municipal, réuni en séance ordinaire le 20 novembre 2019, a délibéré sur le projet de PLUi et a émis un vote défavorable (9 voix contre, 0 pour et 0 abstention) à l'OAP concernant leur commune.

Après débats, les membres du Conseil Municipal :

-n'approuvent pas le projet d'OAP prévue pour Le Bouchet St Nicolas dans le cadre du PLUi,

- précisent que l'accès ne convient pas ; il devrait être fait par le côté Nord Est

- précisent que tous les réseaux sont déjà existants en bordure de la route départementale

- précisent que les constructions, par logique, s'effectuent du Nord vers le Sud et par conséquent cela entraine une perte d'exploitation de terrains agricoles

4.4.3. Délibération du conseil municipal de Rauret

Réuni en séance ordinaire le 27 septembre 2019, le conseil municipal de Rauret a émis un avis défavorable au projet de PLUi : 10 voix Contre, 0 Pour, 0 Abstention

Après débat sur ce projet de PLUi, pour les 15 prochaines années, le Conseil Municipal **EMET un avis défavorable** pour les raisons suivantes :

- Ce projet de **PLUi ne correspond pas aux besoins d'une petite collectivité rurale** sans bourg centre comme la nôtre.
- Le **RNU actuel est moins limitatif que le PLUi sur les extensions possibles** de constructions nouvelles.
- Les demandes actuelles que nous avons en matière de terrains constructibles sont plus orientées sur des terrains d'une superficie supérieure à 1000 m².
- L'OAP prévue sur Rauret-Bas concentre tous nos futurs projets de construction sur un seul et même village, pour une pas dire une seule parcelle, avec une logique de lotissement (proximité des constructions avec des terrains de l'ordre de 800 m²).

4.4.4. Délibération du conseil municipal de Saint-Haon

Réuni en séance le 11 octobre 2019, le conseil municipal de Saint-Haon s'est prononcé défavorablement sur l'OAP concernant la commune : (1 Pour, 8 Contre, 0 Abstention)

Oui cet exposé, et après débats, les membres du Conseil Municipal :

- **N'APPROUVENT PAS le projet d'OAP prévue pour Saint-Haon** dans le cadre du PLUi,
- **PRECISENT que les constructions futures ne devraient pas se concentrer sur une seule zone** définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée.

4.4.5. Délibération du Conseil Municipal de Saint Christophe d'Allier

Réuni en séance ordinaire le 15 octobre 2019, le conseil municipal de Saint Christophe d'Allier s'est prononcé à l'unanimité de ses 7 membres présents contre la mise en place du PLUi tel que présenté dans le projet.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- regrette l'absence d'étude de terrain,
- constate que certaines zones urbanisables définies par le cabinet d'étude sont incompatibles à la construction (déclivité, crevasses, zones humides, réseaux…),
- souligne l'incohérence entre les orientations du PLUI (accueil de nouvelles populations-économie) et les critères d'urbanisme trop strictes (peu ou pas de possibilités de constructions nouvelles),
- déclare inacceptable le refus de plusieurs certificats d'urbanismes basé sur des arguments arbitraires (discontinuité-terres agricoles) sans connaissance des lieux er du sol,
- trouve également inconcevable que des jeunes issus de notre territoire ne puissent pas s'installer sur des terres appartenant à leurs familles,
- demande une mission de terrain avec les responsables de la COM COM pour revoir les zonages destinés à la construction.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, se prononce contre la mise en place du PLUI dans les conditions définies à ce jour.

5. Avis de l'Autorité Environnementale

Saisie par le pétitionnaire pour avis, la DREAL Auvergne Rhône Alpes a enregistré cette demande sous le numéro 2019-ARA-AU-815.

À l'expiration du délai réglementaire pour émettre son avis, la DREAL annonce le décembre 2019 qu'elle n'émet pas d'avis sur ce projet, comme le montre la copie d'écran de son site internet.

6. Récapitulatif des Avis et observations du public

L'enquête publique a permis à plus de 120 personnes de s'exprimer ; les différents modes d'expression ont été utilisés :

- Rencontres lors des permanences : 63 personnes
- Observations inscrites sur les registres : 37
- Registre dématérialisé : 19
- Courriers : 7

Quelques personnes ont utilisé plusieurs canaux pour transmettre leur observation et/ou demande.

6.1. Les personnes rencontrées lors des permanences

6.1.1. Permanence du lundi 13 janvier 2020, siège de la CCPCP

- Madame Christelle VIGOUROUX Séneujols enverra un courrier (COURRIER-01)
- Monsieur Jean Pierre BELITRAND Séneujols a inscrit sur le registre (SIEGE-01)
- Mr & Mme BERTRAND Les Plaines 63520 ESTANDEUIL, propriétaires sur Séneujols, St Jean et Cayres transmettront leurs observations

6.1.2. Permanence du mardi 14 janvier 2020 à Pradelles

- Observation de Monsieur Stéphane BOURGOIN, maire, inscrite sur le registre (PRA-01)
- Madame ROLLAND Moulines transmettra ses observations à propos du lotissement
- Monsieur Alain ROBERT, élu, a expliqué oralement la position de la CCPCP vis-à-vis de l'emplacement des zones d'activité
- Monsieur Marius René BEAUMEL, rue du Portalet, Pradelles a évoqué oralement les observations qu'il va communiquer par écrit, dans laquelle il émet un avis défavorable (DEMAT1)

6.1.3. Permanence du Mercredi 22 janvier 2020 - Le Bouchet Saint-Nicolas

- Monsieur Bernard ENJOLRAS, Barges a inscrit sa demande sur le registre (LEBOUCH-01)
- Madame Agnès MAZET - Monsieur Christian MAZET ont déposé un courrier accompagné de 2 annexes présentant les plans cadastraux concernés (LEBOUCH-02)
- Monsieur Martial VIGOUROUX, exploitant agricole au Bouchet a transmis oralement son opposition à l'OAP en reprenant l'argumentaire ayant conduit au vote défavorable du conseil municipal de la commune.
- Mr & Mme SOULIER Jacques et Bernadette propriétaires à St Paul de Tartas sont venus s'informer du classement de leurs parcelles et n'ont pas émis de remarques.
- Monsieur André Boyer ; Mme Rachel CORTIAL ont inscrit sur le registre qu'ils déposaient un courrier de 2 pages précisant leur réclamation concernant le classement des parcelles A839 et A385 sur la commune de Séneujols qu'ils contestent (LEBOUCH-03).
- Messieurs René & Hubert BARTHELEMY, agriculteurs, sont venus consulter les plans et prévoient de transmettre un courrier.

6.1.4. Permanence du vendredi 24 janvier 2020 - LANDOS

- Mme SOULIER Yvonne, St Paul de Tartas a signalé qu'elle demandait que la parcelle A806 dont elle est propriétaire soit classée en zone constructible en totalité, alors que le projet n'en retient qu'une partie. Elle transmettra par écrit cette demande.
- Mr BOUDIGNON, venu à titre d'information, n'a fait part d'aucune observation.
- Mr Marcel MASCLAUX, venu à titre d'information, n'a fait part d'aucune observation.
- Mr Robert GRASSET, Pratclaux a inscrit sur le registre sa demande (LANDOS-01)

6.1.5. Permanence du vendredi 31 janvier 2020 - SAINT-HAON

- Monsieur René BARTHELEMY, Séneujols a apporté un courrier d'une page collé dans le registre (ST HAON-01).
- Monsieur Hubert BARTHELEMY, Séneujols, a apporté un courrier d'une page collé dans le registre (ST HAON-02).
- Monsieur Jean Claude VIGOUROUX, Château la ville Saint-Haon a déposé un courrier d'une page collé dans le registre (ST HAON-03).

- Monsieur Alain FORESTIER, maire de Rauret, est venu expliciter l'avis de sa commune ayant émis un avis défavorable au PLUi : c'est un outil pénalisant pour le développement de l'habitat dans sa commune, car inadapté aux besoins ; concentration sur un seul site (une seule parcelle que le propriétaire ne veut pas vendre), sur des parcelles trop petites, ce qui ne correspond pas du tout à la demande d'espace des candidats à l'installation... N'a pas fait d'observation écrite.
- Monsieur et Madame Gaston ABOULIN, Escublac, Saint-Haon sont venus s'informer sur le classement des parcelles qu'ils ont données à leurs enfants. Ils n'ont pas émis de demande particulière.
- Monsieur et Madame Raoul NOËL, Saint-Haon, sont venus pour exprimer leur colère et leur opposition forte au PLUi. En cause, en particulier, un terrain dont ils sont propriétaires au Nouveau Monde qui était classé jusqu'à maintenant comme constructible (CU délivré en 1976) et qui ne l'est plus dans le projet de PLUi. Sont très critiques vis-à-vis de la démarche d'élaboration (manque d'information, méconnaissance...) Fourniront un document écrit structuré et argumenté.
- Monsieur et Madame Yves et Martine DONAT, Rauret, ont exprimé leur désaccord par rapport au lotissement prévu à Rauret, car inadapté à la demande de personnes qui comme eux sont voudraient s'installer dans cette charmante région : parcelles trop petites, voisins trop proches ; ce serait mieux d'éparpiller les constructions dans les différents hameaux. Transmettra une contribution écrite ; la sœur et voisine de Mme Donat le fera également.
- Monsieur Jean PIGNOL, Rauret bas signale que le lotissement prévu est "aberrant" : parcelles trop petites, ne correspondant pas aux désirs des éventuels acquéreurs. Jagonas n'a plus de zone constructible, alors que c'était prévu dans les projets provisoires.
- Monsieur Philippe CHAM, maire et Monsieur Pierre MASSALOUX, adjoint sont venus exprimer la position de la commune de Saint Christophe d'Allier qui a voté défavorablement au projet ; pour l'essentiel, leurs observations et demandes reprennent la délibération prise en conseil municipal. Ils dénoncent l'insuffisance de la concertation avec les élus de terrain et de la prise en compte de leurs remarques ; le zonage, réalisé sans tenir compte des contraintes du terrain, doit être revu à Trémoul (zone humide identifiée comme "dent creuse"), à St Christophe (pente excessive pour la zone ciblée), Le Ménial (pas d'extension prévue), aux Angles (bâtiment agricole non répertorié). Ces élus considèrent que, du fait qu'ils avaient pris "le train en route" en rejoignant la Com-Com après le lancement, ils n'ont pas assez été consultés, pas associés à l'élaboration du PLUi. Ils relèvent une contradiction entre les orientations du PLUi (favoriser l'installation de nouveaux habitants et nouvelles activités) et les contraintes imposant un cadre rigide et inadapté ; pour eux, il faudrait traiter les demandes de CU au cas par cas, afin de permettre l'aboutissement d'une installation d'une famille ou d'une activité. Pour preuve, ils citent le hameau du Rivet qui compte maintenant plusieurs jeunes familles alors qu'il n'y avait qu'une maison avant : ce développement n'aurait pas été possible avec un tel PLUi.

6.1.6. Permanence du mercredi 5 février 2020 - SAINT JEAN LACHALM

Pas de visite

6.1.7. Permanence du jeudi 6 février 2020 - SéNEUJOLS

- Monsieur et Madame DURAND Julien et Virginie, Route de Bains, Séneujols ont acheté en 2013 un ensemble de 3 parcelles constructibles ; ils ont construit leur habitation sur la parcelle 1008 ; ils constatent que le projet de PLUi exclut de la zone constructible les 2 autres parcelles, n° 1009 et 1010. Ils vont produire un courrier exposant leurs arguments pour étayer leur demande de réintégration de ces parcelles dans la surface constructible.
- Monsieur et Madame LEYRE Julien et Nicole domiciliés à COUBON, propriétaires de parcelles à Bonnefont viennent vérifier leur inscription, a priori, partielle dans la zone urbaine.
- Monsieur Gilles RAVOUX, Séneujols, porte un courrier d'une page, accompagné de 3 pages d'annexes, pour exposer leur demande de révision du zonage de leur propriété. Ces documents sont incorporés au registre. (SENEUJ-01)
- Monsieur Marc DUPIN, résidant en Corrèze, est propriétaire d'une résidence secondaire à Séneujols. Il est préoccupé par l'accès au lotissement projeté dans le cadre de l'OAP n° 1 de Séneujols. Il considère que les voies d'accès sont trop étroites pour que 2 véhicules puissent se croiser ; il signale que cette voirie est inadaptée à la circulation engendrée par un ensemble de 14 logements. Il déposera un courrier, a priori, sur le registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame ROCHE Robert et Monique, née BOYER, Tarreyres déposent un courrier accompagné d'un plan Géo Portail ; ces documents sont insérés dans le registre, (SENEUJ-02).
- Famille ARNAUDON : Monsieur Gérard ARNAUDON, Saint Paulien en indivision, Madame LARGIER, née ARNAUDON, Espaly, Madame CUMINE, née ARNAUDON, Peyredeyre, Chaspinhac demandent le classement en zone constructible de parcelles situées assez largement à l'extérieur de la zone urbaine ; a priori, produiront un courrier précisant et argumentant leur demande.
- Monsieur Vincent GILBERT, Bonnefont, Séneujols déposera un courrier au siège de la Com-Com pour préciser ses demandes concernant le classement de certaines des parcelles dont il est propriétaire.
- Monsieur Alain LAINÉ, Le Bourg Séneujols fait part de son inquiétude quant à la desserte du lotissement prévu dans l'OAP n° 1. Fournira peut-être un courrier.
- Monsieur Bernard BOYER Séneujols propriétaire d'une parcelle située à l'extérieur de la zone urbaine (et qui était non constructible dans la carte communale) demande qu'elle soit constructible. Courrier à venir.

6.1.8. Permanence du lundi 10 février 2020 - CAYRES

- Monsieur et Madame SURREL, née Odile LEYRE, domiciliés à Polignac viennent pour vérifier le classement de quelques parcelles appartenant à Madame ou à sa sœur, Marie Pierre LEYRE. La parcelle L734 appartenant à Mme SURREL était et reste constructible ; Les parcelles J220et J221, appartenant à sa sœur, étaient et restent en zone agricole. Ce classement leur convient.

- Madame RAMOUSSE a téléphoné pour se renseigner comment faire part de sa demande concernant une parcelle appartenant à sa mère.

- Monsieur et Madame René VIGOUROUX, propriétaires de la parcelle concernée par l'OAP, font part de leur non-opposition à la vente, si un prix correct est proposé. Ils se demandent s'ils peuvent faire l'objet d'une expropriation.

- Madame FONTANILLE apporte 3 courriers reçus au siège de la Communauté de Communes :
    - Monsieur et Madame BOYER Bernard et Colette, (Monsieur BOYER est venu à la permanence tenue à Séneujols), demandent que le terrain cadastré A217 d'une contenance de 1231 m² soit classé constructible, car entouré de constructions et bénéficiant d'une parfaite desserte. (COURRIER-02)
    - Monsieur Alain LAINÉ dépose un courrier dans lequel il souligne les problèmes d'accès au lotissement projeté à Séneujols. (COURRIER-03)
    - Monsieur Alain RANC habitant Saint Germain Laprade remet un courrier dans lequel il demande que la parcelle A959 dont il est propriétaire à Escublac, commune de Saint Haon soit classée en zone constructible (COURRIER-04)
- Monsieur GIRE, Maire de Cayres dépose une délibération de son conseil municipal dans laquelle il demande que soit réintégré dans le périmètre de l'OAP les terrains constituant l'emprise de l'Hôtel Moderne, comme cela était le cas au début de la phase d'étude du PLUi. (COURRIER-07)

6.1.9. Permanence du jeudi 13 février 2020 - COSTAROS (siège de la CCPCP)

- Reçu 2 courriers adressés au Commissaire enquêteur
    - Famille ARNAUDON : Marie-Thérèse ARNAUDON, épouse LARGIER, Espaly Saint-Marcel, propriétaire de la parcelle cadastrée C907 (commune de Séneujols), Marie Pierre ARNAUDON, épouse CUMINE, Chaspinhac, propriétaire de la parcelle C909 (même commune) et Gérard ARNAUDON, Saint Paulien, propriétaire de la parcelle C905. Chacun a reçu sa parcelle en héritage de leurs parents. Ils demandent que ces 3 parcelles, constituant un seul ensemble de 1,71 ha soient classées en zone constructible, car elles sont accessibles et desservies par les réseaux ; dans le voisinage plusieurs constructions sont en cours. (COURRIER-05)
    - Monsieur Gilbert VINCENT, agriculteur à Bonnefont (Séneujols) demande que certaines parcelles dont il est propriétaire soient classées de façon différente : il demande que les parcelles C95 (1085 m²) et C98 (1708 m²) soient réintégrées dans la zone constructible de même que la parcelle C808 (835 m²) ; en revanche, il

demande que la parcelle C913 Grand Champ (2927 m²) soit entièrement classée en zone agricole. (COURRIER-06)

- Madame SICAMOIS-COUDERT, au nom de la société CMCA COLAS a remis un courrier de demande de prise en compte de la totalité du périmètre autorisé de la carrière située sur la commune de Cayres, alors que la cartographie présentée ne concerne que la partie exploitée jusqu'à maintenant. (SIEGE-02)
- Madame Yvette JAMMES et Madame Denise EXBRAYAT, propriétaires indivis avec 3 autres personnes des parcelles A2 et A4 sur la commune de Landos demandent que ces terrains soient classés en zone dédiée aux activités économiques et artisanales car ils sont situés dans le prolongement de la zone artisanale existante et à proximité de la RN88. (SIEGE-03)
- Monsieur Serge BOYER, maire de Séneujols, dépose le compte-rendu de la réunion de la commission urbanisme de sa commune du 12 février 2020. (SIEGE-04) Ce document est également placé dans le registre de la commune de Séneujols (SéNEUJ-04)
- Monsieur Paul BERAUD, domicilié au Puy en Velay, remet un courrier dans lequel il demande que le terrain cadastré 0-B802 situé au lieu-dit Peyregrosse, village de Bonnefonds soit classé en zone constructible, car il bénéficie d'un CU positif, se situe à proximité de maisons existantes ou en construction, est bien desservi et ne présente pas de grande valeur agricole (750 m²). (SIEGE-05)
- Monsieur Éric BAY, agriculteur à Montagnac, commune d'Arlempdes, demande que la parcelle A346 d'une surface de 6400 m² dont il est propriétaire soit constructible, dans le but de permettre à son fils d'y construire sa maison lorsqu'il s'installera en tant qu'agriculteur. (SIEGE-06)
- Monsieur Yves LIABEUF, habitant Freycenet, commune d'Arlempdes conteste le découpage de la parcelle B2 803 qu'il a acquise au prix de terrain constructible en 1999 pour une surface de 12 233 m² ; dans le PLUi, seuls 2000 m² restent en zone constructible ; il demande que la totalité de son terrain intègre la zone constructible (SIEGE-07).

6.2. Observations recueillies sur les registres papier

Les registres mis à disposition du public sont restés vierges dans les communes d'Alleyras, Barges, Cayres, Lafarre, Ouïdes, Saint Jean Lachalm, Saint Arcons de Barges, Saint Étienne du Vigan, Saint Paul de Tartas, Saint Vénérand et Vielprat.

Les 37 contributions enregistrées dans les registres placés dans les autres communes se répartissent de la façon suivante :

6.2.1. Registre déposé au siège de la Communauté de Communes (Costaros)

SIEGE-01 : Observation de Monsieur Jean Pierre BELITRAND, Séneujols

SIEGE-02 : Observation de Madame SICAMOIS-COUDERT, au nom de la société CMCA COLAS, exploitant de la carrière de pouzzolane sur la commune de Cayres

SIEGE-03 : Observations de Madame Yvette JAMMES et Madame Denise EXBRAYAT, propriétaires sur la commune de Landos

SIEGE-04 : Observation de Monsieur Serge BOYER, maire de Séneujols

SIEGE-05 : Observation de Monsieur Paul BERAUD, Le Puy en Velay

SIEGE-06 : Observation de Monsieur Éric BAY, agriculteur, Montagnac, Arlempdes

SIEGE-07 : Observation de Monsieur Yves LIABEUF, Freycenet, Arlempdes

6.2.2. Registre déposé en mairie de Pradelles

PRA-01 : Observation de Monsieur Stéphane BOURGOIN, maire de Pradelles
PRA-02 : Observation de Monsieur Alain ROBERT, adjoint de Pradelles.
PRA-03 : Observation de Monsieur Alain ROBERT, ferme du Mazigon, Pradelles.
PRA-04 : Observations de Mesdames Colette et Florence ROLLAND et de Monsieur Raphaël ROLLAND, Moulines, Pradelles.
PRA-05 : Observation de Monsieur Raphaël ROLLAND, conseiller municipal et communautaire.

6.2.3. Registre déposé en mairie du Bouchet Saint-Nicolas

LEBOUCH-01 : Observation de Monsieur Bernard ENJOLRAS, Coubon.
LEBOUCH-02 : Observation de Madame Agnès MAZET et de Monsieur Christian MAZET, Cayres
LEBOUCH-03 : Observation de Monsieur André BOYER et de Madame Rachel CORTIAL, Le Puy en Velay.
LEBOUCH-04 : Observation de Madame Marie Laure MAZET, gérante de la SARL MARION-LASHERMES, Lac du Bouchet, Cayres.

6.2.4. Registre déposé en mairie de Saint Haon

ST HAON-01 : Observation de Monsieur René BARTHELEMY, Séneujols.
ST HAON-02 : Observation de Monsieur Hubert BARTHELEMY, Séneujols.
ST HAON-03 : Observation de Monsieur Jean Claude VIGOUROUX, Saint Haon.
ST-HAON-04 : Réclamation formulée par Monsieur Raoul NOËL, Saint Haon.

6.2.5. Registre déposé en mairie de Séneujols

SéNEUJ-01 : Observation de Monsieur Gilles RAVOUX, Séneujols.
SéNEUJ-02 : Observation de Monsieur Robert ROCHE et Madame née Monique BOYER, Tarreyres.
SéNEUJ-03 : Observation de Monsieur Serge BOYER, maire au nom de la Commission Urbanisme

6.2.6. Registre déposé en mairie de Landos

LANDOS-01 : Observation de Monsieur Robert GRASSET, Pratclaux, Landos.

6.2.7. Registre déposé en mairie de Costaros

COSTAROS-01 : Observation de Monsieur Pierre GIBERT, maire de Costaros.
COSTAROS-02 : Observation de Monsieur Pierre GIBERT, maire de Costaros.
COSTAROS-03 : Observation de Monsieur Marc DUPIN, Séneujols.

6.2.8. Registre déposé en mairie de Rauret

RAURET-01 : Observation de Madame Christiane FORESTIER
RAURET-02 : Délibération du conseil municipal de Rauret

6.2.9. Registre déposé en mairie d'Arlempdes

ARLEMPDES-01 : Observation de Monsieur Pascal MICHEL, Freycenet
ARLEMPDES-02 : Observation anonyme
ARLEMPDES-03 : Observation anonyme
ARLEMPDES-04 : Observation anonyme
ARLEMPDES-05 : Observation anonyme
ARLEMPDES-06 : Observation anonyme, a priori présentée par Monsieur LIABEUF
ARLEMPDES-07 : Observation anonyme

6.2.10. Registre déposé en mairie de Saint Christophe d'Allier

ST CHRISTO-01 : Observation de Monsieur Philippe CHAM, maire

6.3. Avis recueillis par courrier

7 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur :

COURRIER-01 : Observation de Madame Christelle VIGOUROUX, Bonnefont, Séneujols.
COURRIER-02 : Observation de Monsieur et Madame BOYER Bernard et Colette, Séneujols.
COURRIER-03 : Observation de Monsieur Alain LAINÉ, Séneujols.
COURRIER-04 : Observation de Monsieur Alain RANC, Saint Germain Laprade.
COURRIER-05 : Observations de Monsieur Bernard ARNAUDON, de Madame Marie Thérèse LARGIER, née ARNAUDON et Madame Marie Pierre CUMINE, née ARNAUDON.
COURRIER-06 : Observation de Monsieur Gilbert VINCENT, agriculteur à Bonnefont, Séneujols.
COURRIER-07 : Observation de Monsieur Ludovic GIRE, maire de Cayres.

Un courrier, en provenance de Monsieur et Madame LEYRE, daté du 17 février, posté le 19 et reçu le 20 février n'a pu être pris en considération, car hors délai.

6.4. Observations et Avis recueillis sur la boîte électronique

La boîte électronique a reçu 19 contributions, dont certaines ont fait suite à une rencontre en permanence. 4 ont été déposées de façon anonyme.
DEMAT1 : Observation déposée par Monsieur René BEAUMEL, Pradelles
DEMAT2 : Observation anonyme
DEMAT3 : Observation déposée par Monsieur Fabrice GRANOUILLET, Saint Paul de Tartas
DEMAT4 : Observation déposée par Monsieur Fabrice GRANOUILLET, Saint Paul de Tartas
DEMAT5 : Observation déposée par Monsieur Jean PIGNOL
DEMAT6 : Observation déposée par Madame Marie Noelle HUGON, Saint Christophe d'Allier
DEMAT7 : Observation déposée par Monsieur Gabriel BRENAS
DEMAT8 : Observation déposée par Madame Germaine RAMOUSSE
DEMAT9 : Observation déposée par Monsieur Christian MARTIN, Bonnefont, Séneujols

DEMAT10 : Observation déposée de façon anonyme, signée famille BARTHELEMY
DEMAT11 : Observation déposée de façon anonyme
DEMAT12 : Observation déposée de façon anonyme
DEMAT13 : Observation déposée par Monsieur et Madame COÏS
DEMAT14 : Observation déposée de façon anonyme
DEMAT15 : Observation déposée par Monsieur Martial VIGOUROUX
DEMAT16 : Observation déposée par Monsieur Martial VIGOUROUX
DEMAT17 : Observation déposée par Mme Magali SICAMOIS-COUDERT, gérante de CMCA
DEMAT18 : Observation déposée par Monsieur et Madame DURAND
DEMAT19 : Observation déposée par Monsieur et Madame DURAND

7. Analyse thématique des contributions

Plusieurs thématiques se dégagent de ces observations :

7.1. La Difficulté d'accès au règlement graphique

C'est la pièce du dossier qui a été la plus consultée ; sa lecture est rendue particulièrement délicate, du fait de l'abondance des planches (plus de 30) et surtout de l'absence de points de repères (pas de noms des bourgs, villages ou hameaux, voies de communication non identifiées et dont le tracé n'est plus visible dans les zones urbaines) ; l'éclatement d'une commune sur plusieurs feuilles ajoute de la difficulté.

7.2. Remarques et questionnements sur les documents présentés :

Il est signalé :

- Des oublis, des imprécisions, des erreurs dans les documents : réservoirs, points d'eau de la commune de Pradelles absents sur les documents graphiques, bâtiment omis. (Monsieur BEAUMEL, Monsieur CHAM)
- L'inventaire incomplet des "éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver" (articles L151.19 et R151-41-3 du code de l'urbanisme) sur la commune de Saint Paul de Tartas : Monsieur Fabrice GRANOUILLET a déposé sur le registre dématérialisé les plans des éléments concernés. (DEMAT 4)
- Pourquoi la zone à urbaniser initialement prévue à Jagonzac (commune de Saint Haon) a disparu ? (DEMAT 5)
- Justification des tracés : la limite entre zone A et zone Ap paraît parfois arbitraire (Monsieur Jean Pierre BELITRAND) (SIEGE-01),
- Justification du zonage : pourquoi un cimetière classé en zone urbaine ? pourquoi avoir classé en zone urbaine les emplacements de la gare, des abattoirs de Pradelles préalablement affectés à l'activité artisanale ? (Monsieur René BEAUMEL, DEMAT 1)

- Comment justifier le zonage sur Séneujols-Bonnefont, où certaines parcelles gardent une toute petite partie constructible alors que d'autres le sont en entier alors qu'elles n'ont qu'un accès étroit ? (ANONYME)
- Sur la zone d'extension de l'Habitat sur Pradelles au lieudit Moulines, il n'apparait pas une partie de la parcelle n°62 /Section AM pour 900m^2 pourtant actée en conseil municipal et par la commission urbanisme en charge du dossier (surface actée en zone constructible) du fait de la proximité des réseaux et en cohérence avec le lotissement dit de "Moulines". Cette erreur pénalise la surface en extension attribuée à la commune de Pradelles (Monsieur Alain ROBERT, Conseiller municipal et communautaire)

7.3. L'insuffisance de l'information et de la concertation :

Certaines personnes disent avoir découvert ce projet au moment de l'enquête publique ; c'est en particulier le cas de propriétaires n'habitant pas sur place (Monsieur et Madame COÏS par exemple, DEMAT 13). Le maire de Saint Christophe d'Allier déplore l'insuffisance de la concertation avec sa commune et l'absence de visites sur le terrain pour vérifier les caractéristiques des parcelles et s'assurer qu'elles correspondent bien au classement pressenti par l'étude cartographique (ST CHRISTO-01)

7.4. Le classement en bourgs, villages et hameaux

Concernant le hameau Les Souils, appartenant à la commune d'Arlempdes, l'observation anonyme (ARLEMPDES-04) fait état d'un inventaire cadastral permettant d'identifier 15 constructions, ce qui devrait conduire à classer ce hameau en village secondaire.

7.5. La délimitation des enveloppes urbaines :

Monsieur et Madame Durand considèrent que le périmètre de l'enveloppe urbaine de Séneujols est erroné car il ne tient pas compte de l'existence de nouvelles constructions dans le voisinage de leur propriété. Ils demandent que cette dernière soit intégralement intégrée dans l'enveloppe urbaine et reste constructible, d'autant plus qu'elle bénéficie d'un CU positif. Ils signalent que ces parcelles ont peu d'intérêt agricole en raison de la faible superficie et qu'elles n'entrent pas dans le cadre des zones naturelles telles que définies dans le SCOT du Velay. (DEMAT 18 et 19.

7.6. La conduite du projet et l'élaboration du PADD et des règlements :

La commune de Saint Christophe d'Allier a voté défavorablement au projet ; le maire et le 1er adjoint ont fait part oralement de leurs critiques : Ils dénoncent l'insuffisance de la concertation avec les élus de terrain et de la prise en compte de leurs remarques ; le zonage, réalisé sans tenir compte des contraintes du terrain, doit être revu à Trémoul (zone humide

identifiée comme "dent creuse"), à St Christophe (pente excessive pour la zone ciblée), Le Ménial (pas d'extension prévue), aux Angles (bâtiment agricole non répertorié). Ces élus considèrent que, du fait qu'ils avaient pris "le train en route" en rejoignant la "Com-Com" après le lancement, ils n'ont pas assez été consultés, pas suffisamment associés à l'élaboration du PLUi. Ils relèvent une contradiction entre les orientations du PLUi (favoriser l'installation de nouveaux habitants et nouvelles activités) et les contraintes imposant un cadre rigide et inadapté ; pour eux, il faudrait traiter les demandes de CU au cas par cas, afin de permettre l'aboutissement d'une installation d'une famille ou d'une activité. Pour preuve, ils citent le hameau du Rivet qui compte maintenant plusieurs jeunes familles alors qu'il n'y avait qu'une maison avant : ce développement n'aurait pas été possible avec un tel PLUi.

7.7. Les orientations du PLUi

7.7.1. Limitation de l'extension urbaine et interdiction de toute nouvelle habitation dans les villages secondaires et hameaux

L'orientation retenue par la CCPCP, de **limiter l'extension urbaine** et **d'interdire toute nouvelle habitation dans les villages secondaires et hameaux** est contestée ; cette problématique est rencontrée en particulier dans les communes de Saint-Haon (disparition de la zone constructible de Jagonas, mentionnée par Monsieur Jean PIGNOL (DEMAT5) et Monsieur Jean Claude VIGOUROUX), dans celles de Rauret, d'Arlempdes et de Saint Christophe d'Allier (Maires et adjoint). Cette orientation risque d'accentuer le dépeuplement des petites communes au profit des bourgs centres (ARLEMPDES-7). Monsieur Philippe CHAM, maire de Saint Christophe d'Allier (ST CHRISTO-1) insiste sur la nécessité de ne pas figer les possibilités d'installation de nouveaux habitants et de ménager de la souplesse afin de prendre en compte au cas par cas l'ensemble des paramètres sociaux, économiques et environnementaux.

7.7.2. La création de lotissements

Le nombre de logements est jugé trop élevé sur des lots de surface trop petite, en particulier en ce qui concerne les OAP de Rauret (Monsieur FORESTIER, maire de Rauret, Monsieur Jean PIGNOL, conseil municipal de Saint Haon) ; les candidats à l'installation en zone rurale souhaitent bénéficier d'espace plus important, en particulier s'il s'agit de nouveaux habitants venant d'autres départements. Monsieur et Madame DONAT, originaires du Midi, témoignent que leur parcours personnel et celui d'autres familles illustre cette réalité.

7.8. La compatibilité avec le SCoT

Monsieur CHAM, maire de Saint Christophe d'Allier fait remarquer que sa commune n'appartient pas au périmètre du SCOT du Velay mais au Pays de Lafayette, et n'est donc pas soumise à ce document cadre. (ST CHRISTO-01).

7.9. Demandes de changement de zonage

Les plus nombreuses concernent des parcelles qui étaient constructibles et qui ne le sont plus dans le projet soumis à l'enquête :

7.9.1. Commune de Séneujols :

- Parcelles A385 et A839, appartenant à Monsieur André BOYER, sur lesquelles un projet de construction est en cours. (LEBOUCH-03)
- Parcelles C957 et B875, Bonnefont, appartenant à Madame Christelle VIGOUROUX qui ne comprend pas pourquoi ces parcelles initialement constructibles ne le sont plus alors qu'elles ont obtenu un CU positif et sont viabilisées (y aurait-il du favoritisme ?). (COURRIER-01)
- Parcelle A416, appartenant à Monsieur René BARTHELEMY, qui conserve une bande constructible trop étroite qu'il faudrait augmenter de façon à permettre la construction d'une habitation. (ST-HAON-01)
- Parcelle A862, appartenant à Monsieur Hubert BARTHELEMY, qui conserve une bande trop étroite pour implanter une maison. (STHAON-02)
- Parcelles 1008, 1009 et 1010 appartenant à Monsieur et Madame DURAND Julien et Virginie, achetées en 2013 sur la base de terrain à bâtir ; ils ont construit leur maison sur l'une de ces parcelles et demandent que les 2 autres restent constructibles car ils ont un projet de nouvelle construction sur l'une d'elles. (DEMAT 18 et 19)
- Parcelle A852, appartenant à Monsieur Gilles RAVOUX, bénéficiant d'un CU ; un projet de construction de 2 lots est en cours ; il demande que la partie concernée de la parcelle reste constructible, alors qu'elle apparaît partiellement en zone agricole. (SENEUJ-01)
- Parcelle A840 appartenant à Madame Monique ROCHE, bénéficiant d'un CU positif, viabilisée et entourée de parcelles construites ou en cours de construction ; demande que sa propriété reste dans l'enveloppe constructible. (SENEUJ-02)
- Parcelles C905, C907 et C909 appartenant à la famille ARNAUDON : n'étaient pas dans la zone constructible ; ils demandent qu'elles puissent l'intégrer. (COURRIER-05)
- Parcelle A217 appartenant à Monsieur et Madame BOYER Bernard et Colette ; n'était pas constructible ; demandent qu'elle le devienne, car viabilisée, entourée de constructions (en cours ou existantes) et sans grand intérêt agricole. (COURRIER-02)
- Monsieur Christian MARTIN, Bonnefont, demande que la parcelle C22 d'une superficie de 2 200 m² reste constructible, car elle bénéficie d'un CU positif, de la desserte par les réseaux. De plus, un acheteur potentiel s'est manifesté. (DEMAT 9)
- La famille BARTHELEMY, Séneujols, demande pourquoi la parcelle 585 (route de Bains) n'est pas constructible alors que les parcelles voisines le sont. (DEMAT 10)

- La Commission Urbanisme de la commune de Séneujols comprend les demandes de réintégration dans l'enveloppe urbaine formulées par les propriétaires et émet le souhait que le zonage soit ajusté de façon à prendre en considération leurs remarques. (SIEGE-04)
- Monsieur Gilbert VINCENT, agriculteur à Bonnefont (Séneujols) demande que certaines parcelles dont il est propriétaire soient classées de façon différente : il demande que les parcelles C95 (1085 m²) et C98 (1708 m²) soient réintégrées dans la zone constructible de même que la parcelle C808 (835 m²) ; il demande en revanche que la parcelle C913 Grand Champ (2927 m²) soit entièrement classée en zone agricole. (COURRIER-06)
- Monsieur Paul BERAUD demande que le terrain cadastré 0-B802 situé au lieu-dit Peyregrosse, village de Bonnefonds soit classé en zone constructible, car il bénéficie d'un CU positif, se situe à proximité de maisons existantes ou en construction, est bien desservi et ne présente pas de grande valeur agricole (750 m²). (SIEGE-05)

7.9.2. Commune de Barges :

Monsieur Bernard ENJOLRAS, habitant Coubon, est propriétaire de 2 parcelles sur la commune de Barges, cadastrées 2K72 (630 m²) et 2B73 (3120 m²). Un projet de construction sur la parcelle 2K72, envisagé il y a quelques années (obtention d'un CU) n'a pu aboutir en raison de problème de santé, il constate que dans le projet de PLUi, elle n'est que partiellement constructible. Désirant mener à bien son projet, il demande que ce soit la totalité de cette parcelle qui conserve sa constructibilité. (LEBOUCH-01)

7.9.3. Commune de Saint Paul de Tartas :

Parcelle A806 appartenant à Madame Yvonne SOULIER qui demande son classement en totalité en zone constructible. (ORAL)

7.9.4. Commune de Landos, hameau de Pratclaux :

Pour la parcelle E784 appartenant à Monsieur Robert GRASSET, classée constructible auparavant et ayant fait l'objet d'une évaluation en tant que telle dans un acte de partage familial, le propriétaire demande qu'elle réintègre la zone constructible. (LANDOS-01)

7.9.5. Commune de Saint Haon :

- Monsieur et Madame Raoul NOËL s'insurgent contre la perte de constructibilité de leur terrain situé au Nouveau Monde et demandent avec véhémence sa réintégration dans la zone constructible. (St-HAON-04)
- Monsieur Alain RANC, domicilié à Saint Germain Laprade, demande que la parcelle A959 d'une surface de 1890 m² située à Escublac soit classée en

zone constructible afin de pouvoir conserver un pied à terre dans ce village. (COURRIER-04)

7.9.6. Commune de Costaros :

- Madame Germaine RAMOUSSE demande le classement en zone constructible de la parcelle A980 dont elle est propriétaire. (DEMAT 8)

7.9.7. Commune de Pradelles :

- Monsieur Gabriel BRENAS trouve illogique que la parcelle J74, qui était constructible dans la carte communale, ne le soit plus dans le projet de PLUi, alors qu'elle constitue un ensemble avec la parcelle 76, et qu'elle présente toutes les qualités en termes de desserte par les réseaux et constituerait un "mitage agricole". Il demande la révision de ce classement ou d'en connaître la justification. (DEMAT 7)
- Monsieur Bernard ENJOLRAS veut savoir pourquoi la demande de classement de la parcelle AN62 dans la zone constructible prise en compte n’a pas été reportée sur le règlement graphique, alors qu'elle avait reçu un avis favorable lors d'une réunion préparatoire (PRA-02).
- La famille ROLLAND, Raphaël, Florence et Colette, habitant Moulines évoque le lotissement de Moulines, bénéficiant d'un permis d'aménager pour une capacité de 11 lots dans le PLU de Pradelles. À ce jour,6 lots ont été viabilisés, 4 ont été vendus et 2 sont disponibles à la vente ; Ils constatent que dans le projet de PLUi la surface restante n'est plus constructible et comporte des "éléments de patrimoine bâti, paysager ou d'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique" au titre de l'article L121-3. Ils demandent que cette surface soit réintégrée dans la zone constructible et que ce soit une priorité lors de la prochaine révision du PLUi, compte tenu de la rareté de terrains disponibles dans le bourg de Pradelles et de la nécessité de revitalisation de Pradelles (PRA-04).
- Monsieur Raphaël ROLLAND s'exprime en qualité d'élu municipal et communautaire, pour réitérer la demande de maintien de l'ensemble du lotissement de Moulines dans la zone constructible. Il fait observer que ce sont les seuls terrains disponibles pour accueillir d'éventuels nouveaux habitants. Il considère qu'il s'agit de densification du bâti existant (PRA-05).

7.9.8. Commune de Saint Christophe d'Allier :

- Madame Marie-Noëlle HUGON, propriétaire exploitante agricole au Trémoul demande que parmi les parcelles B348, C47, C6, C212, C213, C74 et C79 certaines soient classées constructibles pour permettre l'installation éventuelle de ses enfants. (DEMAT 6)

7.9.9. Commune d'Arlempdes :

- Monsieur Éric BAY, agriculteur à Montagnac, demande que la parcelle A346 d'une surface de 6400 m² dont il est propriétaire soit constructible, dans le but de permettre à son fils d'y construire sa maison lorsqu'il s'installera en tant qu'agriculteur. (SIEGE-06)
- Monsieur Yves LIABEUF, habitant Arlempdes conteste le découpage de la parcelle B2 803 qu'il a acquise au prix de terrain constructible en 1999 pour une surface de 12 233 m² ; dans le PLUi, seuls 2000 m² restent en zone constructible ; il demande que la totalité de son terrain intègre la zone constructible. (SIEGE-07)
- Monsieur Michel PASCAL, habitant Freycenet, s'élève contre la constructibilité offerte à une parcelle située à l'intérieur du hameau et qui, à ses yeux, joue un rôle important pour accéder aux autres maisons, à différents éléments du patrimoine (fontaine, lavoir) et offre une fenêtre intéressante pour les touristes désireux de photographier le panorama. (ARLEMPDES-01)
- Observations anonymes :
  - (ARLEMPDES-02) L'auteur propose de classer constructible la parcelle 847 portant actuellement une ruine et un tunnel ; cela permettrait d'y installer 2 ou 3 maisons contribuant à lutter contre la désertification de ces hameaux.
  - (ARLEMPDES-03) L'auteur fait remarquer l'oubli de 2 ruines dans le village d'Arlempdes : ancien couvent et maison attenante à la maison GINEYS. Il demande leur réaménagement comme prévu dans la 3ème tranche du programme *Plus beaux villages*.
  - Concernant le hameau Le SUC, il est demandé (ARLEMPDES-05) d'intégrer dans la zone constructible la parcelle B367 qui devient une dent creuse du fait de la construction de 2 maisons sur les parcelles voisines, B489 et B379. Il est également demandé que la partie constructible de la parcelle B356 soit agrandie de façon à pouvoir accueillir une maison.

7.10. La dévalorisation de terrains qui perdent leur constructibilité

Plusieurs observations font état de la perte financière que représente pour le propriétaire le changement de classement de ses parcelles constructibles.

Certains font remarquer qu'ils ont acheté leur terrain au prix du m² constructible et qu'ils sont spoliés par ce déclassement (ARLEMPDES-07) ; d'autres sont devenus propriétaires lors du règlement d'une succession familiale réalisé sur des bases qui ne seraient plus valables dans le futur, ce qui, à leurs yeux, constitue une distorsion entre les cohéritiers et génère un sentiment d'injustice.

La commission urbanisme de Séneujols signale également ce fait d'éventuelles pertes financières pour les propriétaires concernés. (SIEGE-04).

7.11. Demandes concernant le changement de destination de bâtiments agricoles

1) Demandes formulées par Agnès et Christian MAZET, commune de Cayres : (LEBOUCH-02)
   a) Manque de clarté du règlement concernant le changement de destination d'un bâtiment agricole de caractère classé en zone Uh pour être affecté à l'habitation ;
   b) Demande d'ajout d'un bâtiment (parcelle G246, commune de Cayres) en vue d'un changement de destination à vocation artisanale.
2) Demande de souplesse formulée par Monsieur Alain ROBERT, commune de Pradelles, afin de s'adapter à d'éventuels oublis dans l'inventaire des bâtiments traditionnels en pierre. (PRA-03

7.12. Demandes concernant la protection d'éléments de patrimoine et paysagers

1 Suppression de cette protection sur la parcelle L357, commune de Cayres, jugée pénalisante pour la réalisation de projets agricoles (Mme Agnès MAZET, Monsieur Christian MAZET).

2 La commission urbanisme de la commune de Séneujols demande que le règlement écrit stipule que les talus des voiries situées dans des périmètres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne fassent l'objet d'aucune mesure de protection particulière, sauf en cas d'existence d'un élément de patrimoine très particulier à préserver. Cette demande est argumentée par les difficultés rencontrées par les collectivités et les agriculteurs pour réaliser l'entretien de ces talus. (SENEU-03, SIEGE-04)

7.13. Les activités économiques

7.13.1. Commune de Pradelles :

- L'extension de la zone d'activités est objet de divergence : Pour Monsieur BOURGOIN, maire, (PRA-01), il serait préférable d'étendre la zone actuelle plutôt que d'en créer une nouvelle dans une zone inappropriée (forêt, isolement, altitude élevée) ; Monsieur ROBERT, adjoint défend l'orientation du PLUi : la dynamisation de l'activité économique de la commune et plus largement de ce territoire passe par la conciliation de l'économie avec le respect du patrimoine. Cette zone, validée par les décisions communales et communautaires, est à l'état de projet ; de ce fait, elle n'est pas mentionnée dans la cartographie, qui classe en Zone Naturelle le site envisagé. (PRA-03)
- Monsieur BEAUMEL fait remarquer qu'à court terme, il n'y a pas d'extension prévue ; il regrette également l'absence de projet de type commercial au carrefour des nationales 88 et 102. (DEMAT 1)
- Monsieur Raphaël ROLLAND, conseiller municipal et communautaire fait observer que les caractéristiques particulières de Pradelles (classé parmi les plus beaux villages) interdisent l'ajout d'une zone d'activités en prolongement du village ; il plaide en faveur du projet intégré dans le PLUi, à savoir de l'envisager à l'extérieur du village, à proximité des voies routières et loin des habitations de façon à limiter les nuisances éventuelles pour le voisinage ; c'est le seul site existant sur le territoire de la Communauté de Communes (PRA-05).

7.13.2. Commune de Landos :

Madame Yvette JAMMES et Madame Denise EXBRAYAT, propriétaires indivis avec 3 autres personnes des parcelles A2 et A4 demandent que ces terrains soient classés en zone dédiée aux activités économiques et artisanales car ils sont situés dans le prolongement de la zone artisanale existante et à proximité de la RN88. (SIEGE-03

7.13.3. Commune de Cayres :

- La carrière de pouzzolane exploitée par la société CMCA fait l'objet d'une demande de réajustement de son emprise ; elle demande que ce soit le périmètre correspondant à celui défini dans l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui soit reporté sur le règlement graphique et pas seulement la surface actuellement exploitée. (SIEGE-02)
- Lac du Bouchet : La SARL MARION LASHERMES gérée par Mme Marie Laure MAZET demande qu'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) soit créé sur les parcelles 746, 648 et 645, afin de permettre des aménagements ou petits travaux, tels que mises aux normes, accès aux personnes à mobilité réduite par exemple (LEBOUCH-04)

7.14. Les équipements divers

Monsieur GIBERT, maire de Costaros, (COSTAROS-01) demande que le PLUi adopte le schéma départemental IRVE (Infrastructure de Recharge des Véhicules Électriques) prévoyant l'installation de bornes accélérées à Cayres et Pradelles, de bornes rapides à Costaros et prenne en compte la demande d'installation formulée pour Le Bouchet Saint-Nicolas

7.15. La période transitoire et l'évolution du PLUi

1 Monsieur Jean Pierre BELITRAND, habitant Séneujols, voudrait connaître comment sera traitée la demande de permis de construire sur une parcelle bénéficiant d'un CU positif et qui se situe maintenant en zone agricole. (SIEGE-01)
2 Monsieur Alain ROBERT, élu de Pradelles, signale le besoin d'adapter les documents pour intégrer la possibilité de réaliser des logements dans le cadre de la revitalisation du centre bourg de Pradelles (PRA-03).

7.16. Observations sur les OAP

7.16.1. OAP du Bouchet Saint-Nicolas

L'OAP est contestée, la configuration du lotissement prévu étant inadaptée, car pénalisante pour l'exploitation agricole : mauvais emplacement de l'accès et de l'ordre de mise en vente des lots.

Le propriétaire de la parcelle, Monsieur René VIGOUROUX, serait prêt à la vendre si un "prix correct" lui est proposé. Il se demande s'il peut faire l'objet d'une expropriation.

7.16.2. OAP n° 1 du bourg de Séneujols

Monsieur Marc DUPIN (COSTAROS-03) signale que l'accès au lotissement projeté risque de poser des problèmes du fait de l'étroitesse des voies existantes et de l'impossibilité de les élargir sans travaux importants et coûteux de démolition de murs et/ou de bâtiments. Il relève l'insécurité, en particulier pour les piétons et les cyclistes, sans élargissement de ces voies et considère que l'emplacement choisi pour ce lotissement n'est pas judicieux ; il pense qu'il existe de meilleures solutions ; pour exemple, il cite les parcelles 429,430 431 et 787, plus accessibles.

Monsieur Alain LAINÉ partage cette inquiétude quant à l'accès au lotissement (COURRIER-03).

Le registre dématérialisé a enregistré une observation, de façon anonyme, soulignant cette mauvaise desserte et considérant que l'emplacement du lotissement était inadapté, ce qui remet en cause l'existence même du lotissement. (DEMAT 11)

Une contribution ANONYME (DEMAT 2) sur le registre dématérialisé semble évoquer également ce problème ; il n'est pas fait mention explicitement de la commune concernée, mais on devine que la forte augmentation de la circulation et l'étroitesse des voies de desserte mentionnées concernent ce lotissement.

De même, Monsieur et Madame COÏS Éric et Marie (DEMAT 13) pointent les problèmes de circulation qui seraient engendrés par l'ajout d'une quinzaine d'habitations sur des voies étroites inadaptées à les accueillir, sauf à lancer des travaux importants et coûteux pour leur élargissement, entraînant la démolition de murs et/ou bâtiments. La sécurité des piétons et cyclistes ne serait pas assurée ; ils considèrent que cet emplacement n'est pas pertinent, et proposent que le lotissement soit plutôt envisagé sur des terrains bordant les routes du Puy, de Bains ou de Cayres qui en accueillent déjà

7.16.3. OAP n° 2 de Cayres — Hôtel Moderne

Monsieur Ludovic GIRE, maire de Cayres, verse à l'enquête publique la délibération prise en conseil municipal le 30 janvier 2020 demandant le rétablissement de la zone concernée comme elle avait été présentée dans les documents de travail de juillet 2018. Il s'agit de réintégrer les terrains correspondant à l'emprise de l'Hôtel Moderne dans la démarche de revitalisation du centre bourg pour un usage résidentiel et/ou fonctionnel. (COURRIER-07).

7.16.4. OAP de Saint-Haon

La question du choix stratégique de privilégier un lotissement unique à une répartition sur différents hameaux a été évoquée plus haut ($4.1) et a conduit le conseil municipal à se prononcer défavorablement à cette OAP.

7.16.5. OAP de Rauret

Madame Christiane FORESTIER conteste le bien-fondé de l'OAP car elle concentre toute la zone constructible sur une seule parcelle et les lots, trop petits, ne correspondent pas à la demande des candidats à l'installation (RAURET-01) ; la délibération votée par le conseil municipal en septembre 2019 exprime l'avis unanime prononcé défavorablement au projet de PLUi. (RAURET-02).

7.16.6. OAP de Costaros

Monsieur Pierre GIBERT, Maire de Costaros, (COSTAROS-02) fait état de son soutien ainsi que de l'ensemble du conseil municipal à la démarche et au projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Ce soutien n'est pas remis en cause par les observations et remarques émises sur les OAP de Costaros. Il souhaite cependant qu'elles soient prises en compte. (COSTAROS-02)

8. En conclusion

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes : climat serein, bonne information du public, participation tout à fait honorable, contributions sérieuses et argumentées des personnes qui se sont exprimées.

L'enquête publique a permis aux communes qui avaient voté des délibérations critiques, voire défavorables à ce projet de PLUi de préciser leur avis.

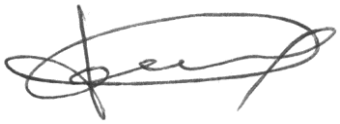
Le mémoire en réponse au PV de synthèse est de très bonne qualité, à la fois complet et approfondi. Il apporte une réponse à chacune des observations recueillies, parfois favorable, mais justifiant aussi parfois le refus.

L'analyse détaillée des observations, de la réponse du porteur de projet et l'appréciation du commissaire enquêteur est présentée dans la 2ème partie de ce rapport d'enquête, intitulé « Avis – Conclusions motivées ».

La prise en compte de l'ensemble des informations à sa disposition par le commissaire enquêteur l'amène à proposer un avis favorable au projet de PLUi élaboré par la communauté de communes du Pays de Cayres – Pradelles.

Fait à Le Puy en Velay
Le 15 avril 2020

Le Commissaire enquêteur



Jean-Luc GACHE