Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles

ENQUÊTE PUBLIQUE
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Conclusions – Avis motivé

Commissaire enquêteur :
Monsieur Jean-Luc GACHE

14 avril 2020

Sommaire

1. Présentation de l'enquête publique 8

1.1. Le maître d'ouvrage : la Cté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles 8

1.2. L'Objet de l'enquête 9

1.3. Le contexte du projet 9

1.4. Le cadre législatif et réglementaire 10

2. Organisation et déroulement de l'enquête 10

2.1. Désignation du commissaire enquêteur 11

2.2. Modalités d'organisation de l'enquête 11

2.2.1. Durée de l'enquête 11

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

2.3. Dossier mis à l'enquête 11

2.4. Déroulement de l'enquête 12

3. Le Projet soumis à l'enquête 12

3.1. Conformité avec la législation 12

3.2. Qualité du dossier soumis à la consultation publique 13

3.3. Les principaux éléments constitutifs du dossier 13

3.3.1. Le rapport de présentation 13

3.3.1.1. Exposé du diagnostic territorial 14

3.3.1.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 15

3.3.1.3. Analyse de l'état initial de l'environnement 16

3.3.1.4. Justification des choix retenus 17

3.3.1.5. L'évaluation environnementale 23

3.3.1.5.1. Incidences du PADD sur l'environnement 23

3.3.1.5.2. Incidences du zonage et du règlement sur l'environnement 24

3.3.1.5.3. Incidences des OAP sur l'environnement 24

3.3.1.5.4. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000 25

3.3.1.5.5. Synthèse des incidences du projet 26

3.3.1.6. Les Indicateurs de suivi 27

3.3.1.7. Résumé non technique (Pièce 1.8) 28

4. Présentation et analyse des avis des Personnes Publiques Associées.....29

4.1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) 29

4.2. Avis de la CDNPS 31

4.3. Avis de la Chambre d'Agriculture 31

4.3.1. Concernant le PADD..... 31

4.3.2. Concernant le Rapport de présentation 33

4.3.3. Concernant les OAP 34

4.3.4. Concernant le règlement écrit 34

4.3.5. Concernant le règlement graphique 38

4.4. Avis du CRPF Rhône-Alpes Auvergne 46

4.5. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)..... 49

4.6. Avis des services de l'État..... 50

4.6.1. Concernant le rapport de présentation 50

4.6.2. Concernant la présentation de l'État Initial de l'Environnement 53

4.6.3. Concernant la partie Justification des choix 56

4.6.4. Concernant l'Évaluation Environnementale 56

4.6.5. Concernant le règlement écrit 57

4.6.6. Concernant le règlement graphique 58

4.6.7. Concernant les OAP 59

4.6.8. Concernant les annexes 59

4.6.9. Concernant des Différences relevées entre les pièces du dossier 59

4.7. Avis des communes : 60

4.7.1. Délibérations de la commune de Costaros 60

4.7.1.1. Sur le projet de PLUi 60

4.7.1.2. Sur les OAP 63

4.7.2. Commune du BOUCHET SAINT-NICOLAS..... 65

4.7.3. Commune de Rauret 65

4.7.4. Commune de Saint-Haon 66

4.7.5. Saint Christophe d'Allier 67

5. Avis de l'Autorité Environnementale 70

6. Analyse des Avis et observations du public 71

6.1. Aspects généraux 71

6.1.1. Les personnes rencontrées lors des permanences 71

6.1.2. Observations recueillies sur les registres papier 71

6.1.3. Avis recueillis par courrier 71

6.1.4. Observations et Avis recueillis sur le registre dématérialisé 71

6.2. Analyse thématique des contributions 72

6.2.1. La Difficulté d'accès au règlement graphique 72

6.2.1.1. Observations recueillies : 72
6.2.1.2. Réponse du maître d'ouvrage 72
6.2.1.3. Appréciation du commissaire enquêteur : 72

6.2.2. Remarques et questionnements sur les documents présentés : 73

6.3. L'insuffisance de l'information et de la concertation 76

6.3.1. Observations recueillies : 76

6.3.2. Réponse du maître d'ouvrage : 76

6.3.3. Appréciation du commissaire enquêteur : 77

6.4. Le classement en bourgs, villages et hameaux 77

6.4.1. Observations recueillies 77

6.4.2. Réponse du maître d'ouvrage 77

6.4.3. Appréciation du commissaire enquêteur 77

6.5. La délimitation des enveloppes urbaines 78

6.5.1. Observations du public : 78

6.5.2. Réponse du maître d'ouvrage : 78

6.5.3. Appréciation du commissaire enquêteur 78

6.6. La conduite du projet et l'élaboration du PADD et des règlements : 78

6.6.1. Observations du public : 78

6.6.2. Réponse du maître d'ouvrage 79

6.6.3. Appréciation du commissaire enquêteur 79

6.7. Les orientations du PLUi 80

6.7.1. Limitation de l'extension urbaine et interdiction de toute nouvelle habitation dans les villages secondaires et hameaux 80

6.7.1.1. Observations du public : 80
6.7.1.2. Réponse du maître d'ouvrage 80
6.7.1.3. Appréciation du commissaire enquêteur 80

6.7.2. La création de lotissements 81

6.7.2.1. Observations du public : 81
6.7.2.2. Réponse du maître d'ouvrage 81
6.7.2.3. Appréciation du commissaire enquêteur 82

6.8. La compatibilité avec le SCoT 82

6.8.1. Observations du public : 82

6.8.2. Réponse du maître d'ouvrage 82

6.8.3. Appréciation du commissaire enquêteur 83

6.9. Sur le zonage et les règlements 83

6.9.1. Observations du public 83

6.9.2. Réponse du maître d'ouvrage 86

6.9.2.1. Cadre général du projet de PLUi : 87

6.9.3. Appréciation du commissaire enquêteur 95

6.10. La dévalorisation de terrains qui perdent leur constructibilité 96

6.10.1. Observations du public 96

6.10.2. Réponse du maître d'ouvrage 96

6.10.3. Appréciation du commissaire enquêteur 96

6.11. Demandes concernant le changement de destination de bâtiments agricoles .. 97

6.12. Demandes concernant la protection d'éléments de patrimoine et paysagers ... 98

6.13. Les activités économiques 99

6.13.1. Commune de Pradelles : 99

6.13.2. Commune de Landos 100

6.13.2.1. Observations du public 100

6.13.2.2. Réponse du maître d'ouvrage 100
6.13.2.1. Appréciation du commissaire enquêteur 101

6.13.3. Commune de Cayres 101

6.13.3.1. Observations du public 101
6.13.3.2. Réponse du maître d'ouvrage 101
6.13.3.3. Appréciation du commissaire enquêteur 101

6.13.4. Commune de CAYRES Lac du Bouchet 101

6.13.4.1. Observations du public 101
6.13.4.2. Réponse du maître d'ouvrage 102
6.13.4.3. Appréciation du commissaire enquêteur 102

6.14. Les équipements divers 102

6.14.1. Observations du public 102

6.14.2. Réponse du maître d'ouvrage 102

6.14.3. Appréciation du commissaire enquêteur 102

6.15. La période transitoire et l'évolution du PLUi 102

6.16. OAP n° 1 de Costaros 103

6.16.1. Observations du public 103

6.16.2. Réponse du maître d'ouvrage 103

6.16.3. Appréciation du commissaire enquêteur 104

6.17. OAP n° 2 de Costaros 104

6.17.1. Observations du public 104

6.17.2. Réponse du maître d'ouvrage 104

6.17.3. Appréciation du commissaire enquêteur 104

6.18. OAP n° 3 de Costaros 104

6.18.1. Observations du public 104

6.18.2. Réponse du maître d'ouvrage 104

6.18.3. Appréciation du commissaire enquêteur 104

6.19. OAP du Bouchet Saint-Nicolas 105

6.19.1. Observations du public 105

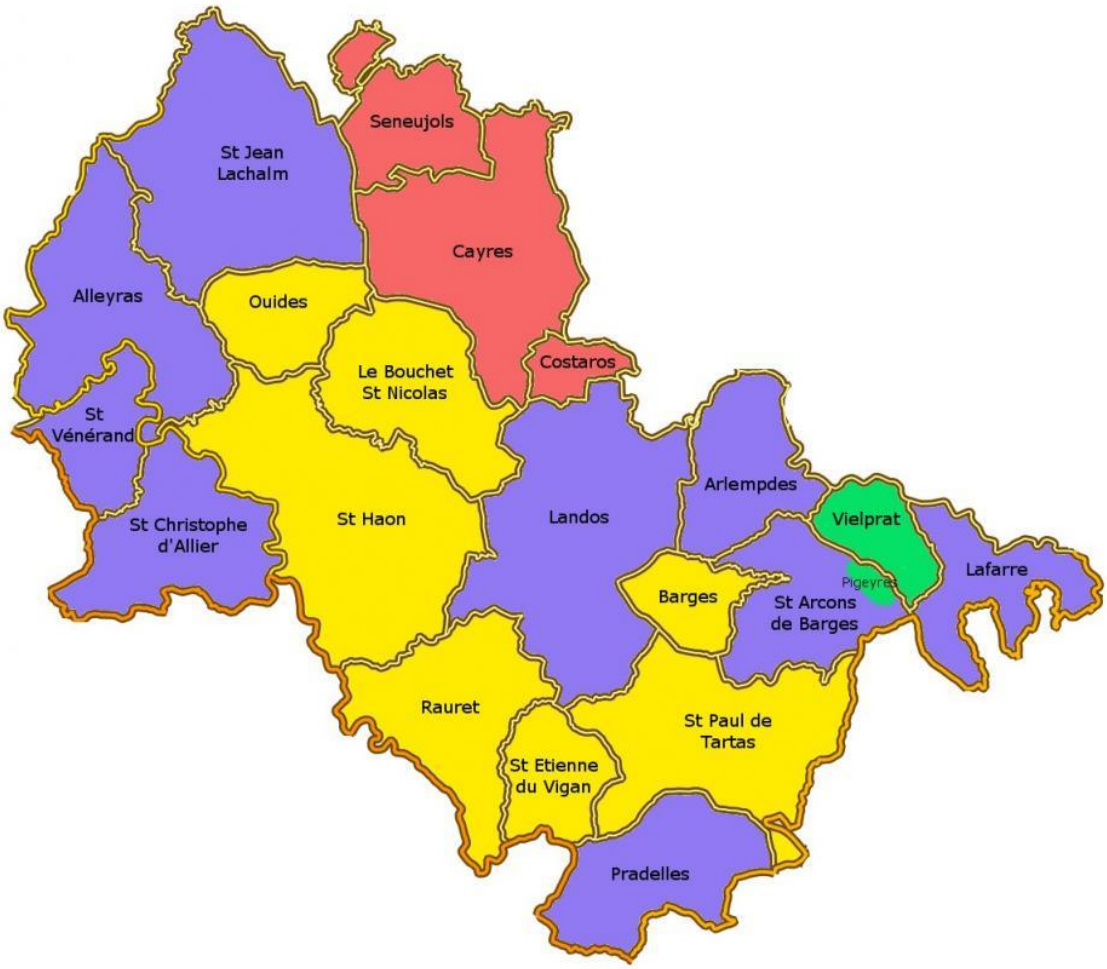
6.19.2. Réponse du maître d'ouvrage 105

6.19.3. Appréciation du commissaire enquêteur 105
6.20. OAP n° 1 du bourg de Séneujols 105
6.20.1. Observations du public 105
6.20.2. Réponse du maître d'ouvrage 106
6.20.3. Appréciation du commissaire enquêteur 106
6.21. OAP n° 2 de Cayres — Hôtel Moderne 106
6.21.1. Observations du public 106
6.21.2. Réponse du maître d'ouvrage 106
6.21.3. Appréciation du commissaire enquêteur 107
6.22. OAP de Saint-Haon 107
6.22.1. Observations du public 107
6.22.2. Réponse du maître d'ouvrage 107
6.22.3. Appréciation du commissaire enquêteur 107
6.23. OAP de Rauret.....107
6.23.1. Observations du public 107
6.23.2. Réponse du maître d'ouvrage 107
6.23.3. Appréciation du commissaire enquêteur 108
7. Avis global.....109

1. Présentation de l'enquête publique

1.1. Le maître d'ouvrage : la C^{té} de Communes du Pays de Cayres-Pradelles

La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles (CCPCP) 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. Les communes de Saint-Vénérand et Saint-Christophe d'Allier ont intégré la CCPCP en 2018.



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.

1.2. L'Objet de l'enquête

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 approuve le bilan de la concertation et arrête 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 2020 à 17 h, soit 32 jours consécutifs.

2.2.2. Organisation des permanences

Aux lieux, dates et horaires prévus, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes à Costaros et en mairie des 7 communes : Pradelles, Le Bouchet Saint Nicolas, Landos, Saint Haon, Saint Jean Lachalm, Séneujols et Cayres.

2.2.3. Publication et affichage réglementaires

2.2.3.1. *Affichages légaux*

L'affichage légal a été réalisé par la communauté de communes. Le commissaire enquêteur a pu constater lui-même que l'avis d'enquête était affiché de façon bien visible dans chacune des mairies où une permanence s'est tenue, ainsi qu'au siège de la CCPCP à Costaros.

2.2.3.2. *Les parutions dans les journaux*

Elles ont été effectuées dans les conditions règlementaires et conformément à l'arrêté n°107-2019prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles.

2.3. Dossier mis à l'enquête

C'est un dossier particulièrement volumineux (plus de 2 000 pages équivalent A4) qui est mis à l'enquête publique.

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 concerne des demandes d'ordre privé.

3. Le Projet soumis à l'enquête

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

Le dossier du projet arrêté en juillet 2019 et soumis à l'enquête publique est volumineux : plus de 1 500 pages auxquelles s'ajoutent une trentaine de planches graphiques A0.

Dans cette étude, le commissaire enquêteur a analysé :

- La conformité du dossier présenté vis-à-vis de la législation en vigueur ;
- La qualité des pièces constitutives ;
- Les éléments constitutifs du dossier,
- La façon dont a été conduite 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 d'établir des plans de secteur, 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 pertinent, car cette présentation rend plus facile la consultation du dossier sur écran informatique.

Les documents sont généralement clairs et agréables à lire ; la qualité de rédaction est bonne ; de nombreux tableaux et illustrations en facilitent la lecture. Cependant, certaines cartes, à l'échelle de l'ensemble du territoire, sont peu lisibles et manquent parfois de repères.

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 utile 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

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 la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,

- 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 8 fascicules 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*

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*

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.

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*

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. En cours d'enquête, la commune de Saint Paul de Tartas a signalé des oublis dans la liste.

3.3.1.4. *Justification des choix retenus*

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.

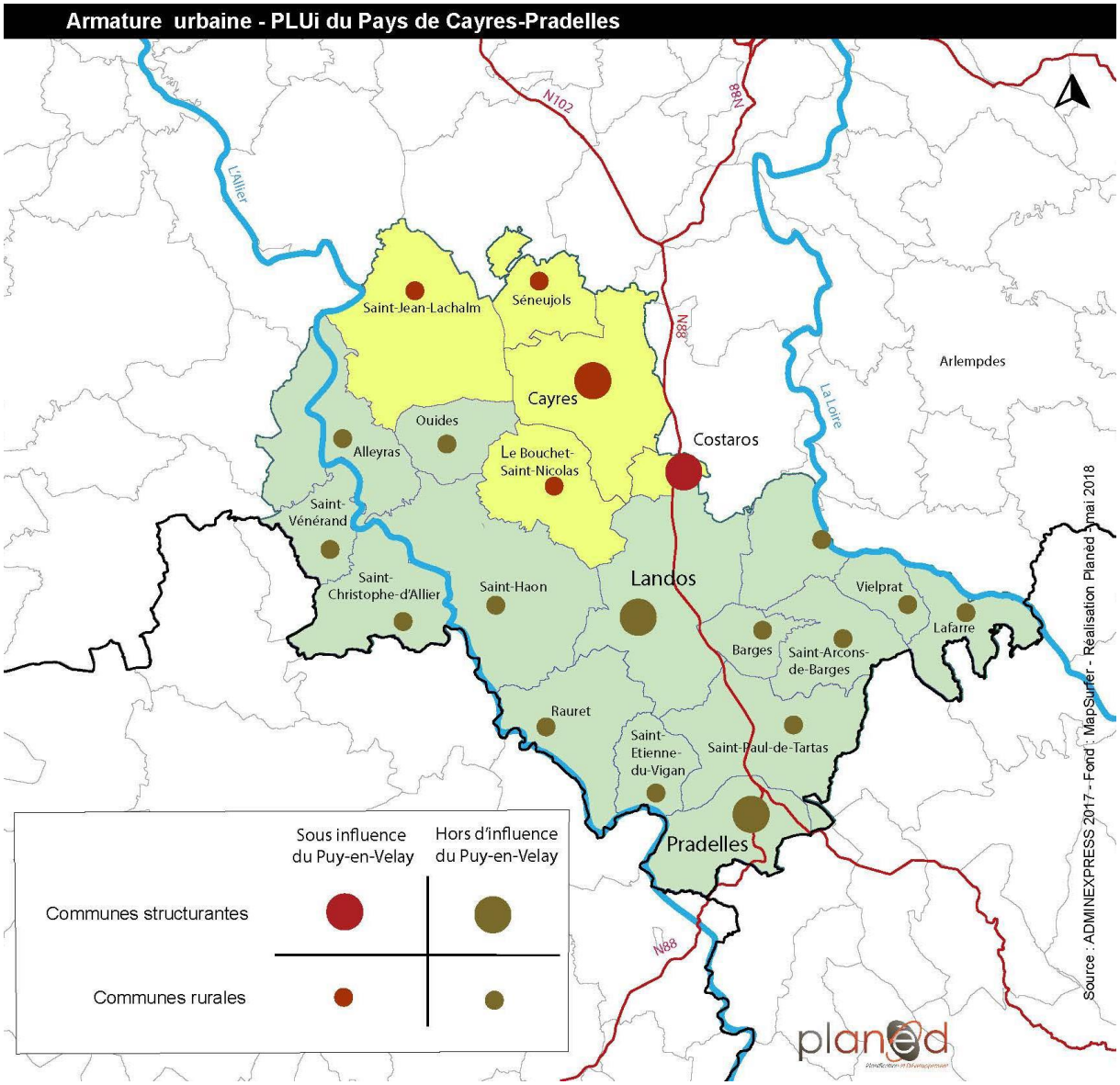
La consommation d'espace à destination d'activité s'est élevée à 14,3 hectares entre 2007 et 2016 pour 37 locaux, soit un rythme moyen d'environ 1,4 ha par an

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 5 680 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 14 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

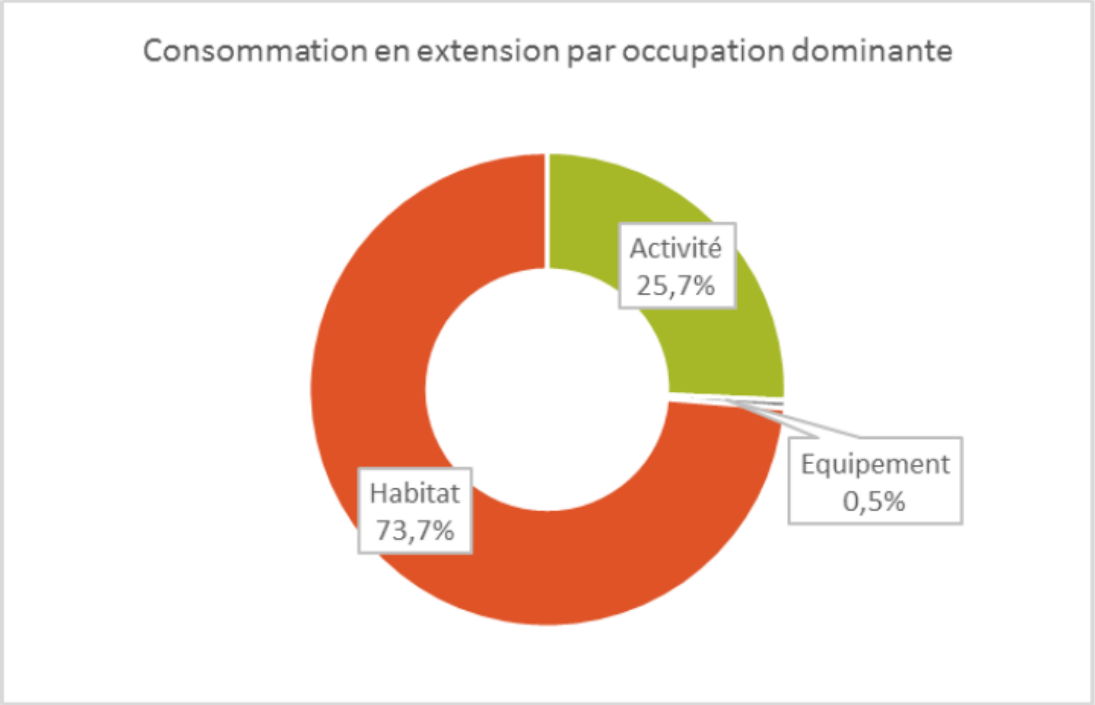
	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?	DESSERTE ET VOIRIE	RESEAUX
	Caractéristiques des voies (largueur, normes de sécurité etc.)	Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique

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 sur la base d'une dizaine de logements environ par hectare.
- 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.

La démarche est cohérente et les choix retenus sont bien et clairement argumentés. L'appréciation détaillée est incluse dans l'analyse thématique présentée au chapitre 4 du présent document.

3.3.1.5. *L'évaluation environnementale*

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.

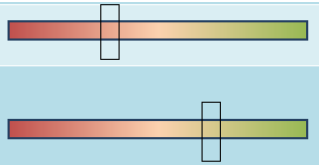
3.3.1.5.3. Incidences des OAP sur l'environnement

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 ayant justifié de la désignation des différents périmètres 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 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 alors que la situation du territoire en tête de bassin versant oblige à la plus grande vigilance.

3.3.1.6. *Les Indicateurs de suivi*

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**.**

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.

4. Présentation et analyse des avis des Personnes Publiques Associées

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.

- La limitation à 250 m² de surface plancher total en zone Un est insuffisante dans la mesure où elle comprend les surfaces de ventes, les réserves et locaux administratifs voire logements. Un point qui paraît être important avec cette ambition de revitalisation des centres-bourgs qui apparaît dans le PADD.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans une limite de 300 m² maximum permettant d'inclure les réserves et locaux administratifs.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

- Afin d'avoir plus de cohérence dans les zones 1AU, il faudrait également interdire les activités de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle puisque l'on interdit déjà les activités commerciales de détail pour éviter toute dispersion des commerces hors centre-bourg

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

- Pour rendre le coût du foncier plus accessible tout en préservant la qualité paysagère des zones, 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

Réponse du maître d'ouvrage

La mutualisation des équipements (stationnement, plantations d'arbres, rétention d'eaux pluviales, prévention et protection des risques industriels) doit se faire sur des principes de fonctionnement globaux de la zone et non pas uniquement dans une logique de valorisation foncière qui peut assez vite être peu qualitative au global.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît le bien-fondé de la proposition de la CCI et de l'énoncé du principe général rappelé par la communauté de communes. Néanmoins, il recommande d'en adapter au cas par cas la mise en œuvre.

- Le règlement 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).

Réponse du maître d'ouvrage

L'aménagement de chaque zone d'activités, de compétence intercommunale, doit permettre de gérer les espaces libres au global mais aussi à la parcelle. Il est en particulier essentiel de garantir une gestion de la non-imperméabilisation des sols à la parcelle, moyen ferme pour répondre à des enjeux forts en particulier lorsque les zones ne sont pas ouvertes sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la lutte contre l'imperméabilisation des sols constitue un enjeu important à prendre en considération.

- Dans le cas où il n'y a pas d'habitation en contigüité des zones d'activités, que la marge de recul de 5 mètres (en l'absence d'indication et hors périmètre Barnier) soit plutôt imposée du côté des habitations venant s'installer à postériori à proximité d'une zone d'activités.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi. Le règlement des zones Uh et 1AU sera complété pour favoriser le recul depuis les zones urbaines résidentielles non bâties.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi : souplesse à apporter avec la possibilité de doubler les clôtures de haies vives pour répondre aux enjeux paysagers à fortiori en entrée de bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

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

À propos de l'objectif n°1 du PADD, la Chambre d'Agriculture apprécie la volonté 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.

En revanche, elle met des réserves quant à la zone d'activité prévue à La Chabassole pour la filière bois, considérant que cela constituerait à ses yeux un mitage du territoire.

Réponse du maître d'ouvrage

L'affichage de ce projet est un choix politique fort pour équilibrer : le projet qui devra être construit fera l'objet d'une modification du zonage et donc d'une révision du PLUi. La zone

2AUeco de la Chabassole n'a pas été à ce stade délimitée malgré son importance au niveau intercommunal car des études spécifiques doivent être menées pour affiner sa localisation, son besoin en termes de surfaces, et afin de laisser le temps de tester auprès des acteurs de son opportunité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, la communauté de communes souligne que ce projet de zone d'activité envisagé à La Chabassole n'est pas finalisé, sa localisation et son étendue restant imprécises ; son opportunité, par ailleurs contestée au sein même du conseil municipal de Pradelles, semble pouvoir être rediscutée.

Le commissaire enquêteur considère qu'il est effectivement sage de laisser mûrir ce projet : les arguments avancés par les différents protagonistes correspondent à des enjeux bien réels. Il est vrai que l'implantation d'installations destinées à la filière bois sur le territoire de la communauté de communes est opportune et que sa localisation à l'écart des zones habitées est pertinente. Ce projet ne paraît pas urgent, ce qui laisse du temps pour étudier d'éventuelles autres solutions, moins pénalisantes pour l'espace forestier, et offrant un arbitrage plus satisfaisant entre la nécessité de développement économique sur la commune de Pradelles, l'importance de préserver la qualité de ce bourg, en particulier son entrée, la limitation de la consommation d'espace.

Concernant l'objectif n° 2, la Chambre d'Agriculture demande des explications sur le besoin de 8,5 ha pour de la zone économique.

Réponse du maître d'ouvrage

Comme cela a été développé dans le PADD et le rapport de justification des choix : Prévoir les espaces pour les activités artisanales et industrielles.
L'observation de la consommation foncière a montré une consommation annuelle moyenne d'environ 1,4 ha pour l'accueil des activités.
Résultat de l'offre et des consommations passées, le foncier disponible est limité en quantité (3,6 ha) et nécessite de nouvelles propositions pour le maintien, l'accueil et le développement des entreprises et des activités.
Une perspective tendancielle aurait positionné 21 ha de besoin de foncier d'activités pour le 15 années du PLUI mais le projet se situe dans une logique de limitation de la consommation d'espaces, toutes vocations confondues.
L'accueil et le développement des activités et des emplois se définissent selon 3 principes majeurs :
- Diminution de la consommation des espaces,
- Valorisation de l'artère principale N88,
- Valorisation des sites existants, soit extension plutôt que création.
Selon ces principes et dans une logique d'équilibre territorial, le Projet définit un volume de renforcement du foncier d'activités à hauteur de 8,5 ha, soit en tenant compte des 3,6 ha de disponibilité une économie potentielle minimum d'environ -42% sur le foncier d'activités.

Le SCoT projette 14 ha à l'horizon de 20 années pour la communauté de communes de Cayres Pradelles, soit 10,5 ha pour le PLUI à l'horizon de 20 ans. Le Projet économique du PLUI des Pays de Cayres et de Pradelles est parfaitement compatibles en surfaces et en principes :
- La majorité (80%) des nouveaux espaces sont constitués des extensions des zones d'activités existantes ;
- Les zones d'activités faisant l'objet d'extensions confirment les communes structurantes et donc l'armature urbaine,
- Les projets sont phasés entre du Ueco, urbanisable à court terme, du 2AUeco avec des besoins et projets à confirmer. Une nouvelle zone est prévue dans le PADD à Pradelles pour développer la filière bois sans que son projet soit suffisamment avancé pour être traduite dans le règlement écrit et graphique du PLUi. Ainsi, le renforcement des ZAE est planifié à hauteur de 8,5 ha en extension :

Commune	*Nom de la ZAE*	*Extension brute prévue (en hectares)*
Cayres	*Les Vialettes*	*2,9*
Costaros	*La Croix Blanche*	*2,5*
Landos	*Lachamp*	*1,9*
Landos	*La Sauvetat*	*0,6*
Pradelles	*Fontmaure*	*0,6*
TOTAL CCPCP		*8,5*

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse apportée par la communauté de communes est précise, détaillée et bien argumentée. La surface prévue en extension, nettement inférieure aux besoins déterminés par l'évolution tendancielle, s'inscrit dans l'objectif de limitation de la consommation d'espace et plus particulièrement des surfaces à usage agricole

4.3.2. Concernant le Rapport de présentation

La Chambre d'Agriculture regrette l'absence de précisions quant à la quantification de porteurs de projets pour justifier les 8,5 ha de zone économique.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi propose un projet de développement pour 15 ans, il ne s'agit donc pas de s'appuyer sur de projets déjà existants mais de répondre à un besoin global du territoire en matière de développement économique.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse fournie par la CCPCP est tout à fait satisfaisante.

La Chambre d'Agriculture signale l'absence de justification sur le tracé des réservoirs agropastoraux et des corridors écologiques agropastoraux et boisés. Le SRCE Auvergne étant plus généraliste, ce nouveau tracé peut être pénalisant pour l'agriculture à certains endroits.

Réponse du maître d'ouvrage

Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue (annexe n° xx)

Appréciation du commissaire enquêteur

Les craintes évoquées par la chambre d'agriculture sont hypothétiques et restent vagues. L'article L. 371-3 du code de l'environnement stipule que les documents d'urbanisme, en l'espèce le PLUi, doivent prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ; le SRCE d'Auvergne a établi une Trame Verte et Bleue (TVB) délimitant les réservoirs agropastoraux et les corridors écologiques. Il est tout à fait normal que le PLUi en précise le tracé.

En complément du mémoire en réponse, le porteur du projet apporte dans un fascicule spécifique de 20 pages des éléments de justification de la prise en compte de la Trame Verte et Bleue. Ce document décrit bien la méthode de travail retenue pour définir précisément la nature et la localisation des enjeux TVB et les mesures adaptées en termes de règlement et de zonage.

4.3.3. Concernant les OAP

La Chambre d'Agriculture considère que les OAP répondent bien aux soucis d'économie de terrain.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cet élément de satisfaction pour la chambre d'agriculture.

4.3.4. Concernant le règlement écrit

La chambre d'agriculture fait remarquer que la double entrée (urbanisme et environnement) avec des règles qui se superposent est assez contraignante pour l'agriculture à certains endroits.

Réponse du maître d'ouvrage

Le choix de compléter les règles d'urbanisme et les règles environnementales permet de garder le sens de chaque démarche et de ne pas alourdir les documents graphiques avec 2 documents distincts.

Appréciation du commissaire enquêteur

La remarque de la chambre d'agriculture semble porter sur le fond en soulignant les contraintes liées à l'application conjuguée des règles d'urbanisme et d'environnement ; la réponse du porteur du projet concerne la présentation graphique. Cependant, le commissaire enquêteur trouve logique que ces 2 règlementations soient cumulatives et il semble évident que leur application soit source potentielle de contraintes que la prise en compte de l'environnement rend inévitables.

La chambre d'agriculture questionne : la collectivité aura-t-elle les moyens de faire respecter toutes les règles édictées ?

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité sera vigilante dans l'application des règles définies : au moment de l'instruction des ADS puis avec la police de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

La chambre d'agriculture demande que, dans les dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité agropastoraux, la destruction de haies, d'arbres d'isolés, de bosquets et de murets dus à l'implantation de bâtiments agricoles ne donne pas lieu à compensation.

Réponse du maître d'ouvrage

Le but est de protéger des éléments qui ont un rôle écologique. Les projets seront étudiés, et en fonction de leur intérêt et de leur impact, une compensation pourra être demandée.

Appréciation du commissaire enquêteur

La compensation n'étant pas obligatoire, le commissaire enquêteur soutient la position de la communauté de communes.

La Chambre d'Agriculture demande que 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Le but est de protéger des éléments qui ont un rôle écologique secondaire (muret). Si tel n'est pas le cas, la déclaration préalable donne son avis, et un autre projet de muret pourra être

refait pour des enjeux hydrauliques. C'est ce que dit le code : « la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation".

Appréciation du commissaire enquêteur

Étant donné que les murets existant à proximité de Séneujols jouent un rôle important dans le système d'écoulement des eaux, le commissaire enquêteur considère que leur compensation peut être justifiée en cas de démolition.

La Chambre d'Agriculture demande que dans la zone *Un* les bâtiments agricoles puissent évoluer à minima pour des mises aux normes environnementales.

Réponse du maître d'ouvrage

Les dispositions nouvelles du PLU relatives à la destination des constructions portent ici sur les constructions nouvelles, les extensions ou changement de destination des constructions existantes. Elles ne font pas obstacle à simples de travaux de mise aux normes environnementales de bâtiments agricoles existants dans le respect des autres dispositions du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, le porteur du projet indique que le PLUi satisfait la demande formulée. Cette question est donc solutionnée.

La Chambre d'Agriculture demande que, dans la zone *Uh*, où se trouvent des bâtiments agricoles, soit précisée la phrase "autorisée sous conditions, compatibles avec la vocation à dominante résidentielle", qui 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.

Réponse du maître d'ouvrage

La mention "compatibles avec la vocation à dominante résidentielle" correspond à des incompatibilités normatives (sanitaire comme le règlement sanitaire départemental) et non des appréciations subjectives de l'instructeur. Le PLUi n'est pas rétroactif sur les constructions existantes. Les bâtiments peuvent s'adapter dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, le porteur du projet indique que le PLUi satisfait la demande formulée. Cette question est donc solutionnée.

La Chambre d'Agriculture demande que, dans la zone *Ap*, 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement prévoit : "extension et annexes des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole". Il est proposé d'ajouter "y compris celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées."

Appréciation du commissaire enquêteur

La proposition d'ajout au règlement telle que présentée ci-dessus donne pleine satisfaction à la demande formulée.

La Chambre d'Agriculture demande que, dans la zone N, soient autorisées comme 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". Pourquoi pas sur l'ensemble de la zone N et uniquement en forêt ?

Réponse du maître d'ouvrage

En application du L151-11 II le CU précise uniquement les zones agricoles et forestières. Cela ne s'étend pas à la zone naturelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le porteur de projet est tenu de respecter le Code de l'Urbanisme, en l'occurrence dans son article L151-11, alinéa II. Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter.

La chambre d'agriculture s'interroge : 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". 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 le PADD.

Réponse du maître d'ouvrage

En application du L151-11 II le CU précise uniquement les zones agricoles et forestières. Cela ne s'étend pas à la zone naturelle. Le règlement reprend les mentions légales " le prolongement de l'acte de production" qui font l'objet d'application au cas par cas.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le porteur de projet est tenu de respecter le Code de l'Urbanisme, en l'occurrence dans son article L151-11, alinéa II. Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter.

4.3.5. Concernant le règlement graphique

La chambre d'agriculture formule des remarques et propositions quant à la présentation du document graphique : Rendre les cartes plus lisibles : - mettre les noms- le découpage- le non-report du zonage - le fait que plusieurs bourgs et hameaux soient coupés

Réponse du maître d'ouvrage

Les plans sont à une échelle pertinente pour un PLUi afin de pouvoir localiser finement les parcelles et délimitations de zonage, ce qui explique l'importance des pièces graphiques. Un tableau d'assemblage des planches est proposé pour aider au repérage général des planches. Pour répondre aux demandes, les éléments graphiques seront repris avec localisation de chaque planche (planche d'assemblage) et en centrant davantage sur les bourgs. Les noms des villages seront indiqués, et dans la mesure du possible les routes seront également identifiées (nationale et départementale).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a également constaté ces lacunes pénalisant l'utilisation des documents cartographiques et considère que les ajouts proposés par la communauté de communes sont de nature à pallier ces insuffisances.

La chambre d'agriculture fait observer que sur plusieurs secteurs, l'occupation agricole du terrain est retranscrite en zone N et pas en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage

Au titre du code de l'urbanisme, l'exploitation des terres peut se faire dans toutes les zones. Le PLUi ne gère pas l'occupation des sols mais leur vocation future, leurs constructibilités : ainsi une zone naturelle peut accueillir des espaces agricoles mais n'en autorise pas la constructibilité

Appréciation du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage répondent de façon satisfaisante.

L'analyse des différentes cartes donne lieu à une liste de demandes très précises de la part de la chambre d'agriculture, 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.

- Carte A1 : Au Sapet (à St Jean Lachalm), le zonage A qui est mis ne sert à rien si toute construction est interdite par le sur-zonage "réservoir de biodiversité boisé". Il est demandé d'enlever ce sur-zonage sur cette zone A.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte A1 : A Conil (à St Jean Lachalm), au sud du bâtiment agricole qui se situe sur les parcelles A1024 A1006 et 1022, il est demandé de mettre une partie des parcelles A584 et 1023 en zone A au lieu de N, afin que ce dernier puisse avoir une évolution.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point : Espace à dominante naturelle d'un espace plus vaste et en plus il est rocailleux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte A2 : A Séneujols : laisser au sud, au nord et à l'ouest des bâtiments agricoles situés sur les parcelles D517 et D590 une surface suffisante pour qu'ils puissent se développer sans empiéter sur le secteur de murets, afin que leur évolution n'induise pas de compensation s'il y a.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte B1 : Au château de La Beaume (Alleyras) : mettre en A et non en N les parcelles (A70, 69, 68, 67, 71, 72, 73, 65, 64, 65 et 66, ainsi que D4, 5, 6 et 7) car cela correspond à un grand tènement de terres agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte B3 : A Bonnefond (Séneujols) : laisser, au sud-est des bâtiments agricoles situés sur la parcelle C777, la parcelle C881 en dehors du secteur de murets pour permettre un développement sans empiéter sur ce secteur, afin que leur évolution n'induise pas de compensation s'il y a.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte B3 : A Cayres : des bâtiments agricoles n'ont plus d'évolution possible avec le zonage Ap mis à proximité immédiate. Laisser au sud de la parcelle H675 et au sud et à l'est de la parcelle G671 du terrain en zone A afin qu'ils puissent évoluer.

Réponse du maître d'ouvrage

La zone Ap permet aux exploitations existantes d'évoluer grâce à des extensions ou annexes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la communauté de communes.

- Carte C2 : A Alleyras, la parcelle C372 supporte un atelier de transformation rattaché à une exploitation agricole avec une installation récente, la parcelle C369 supporte un bâtiment agricole. Elles se situent en zonage A avec un sur-zonage « réservoir de biodiversité boisé » ce qui en interdit toute construction. Il faut que ces bâtiments puissent évoluer. Nous demandons de supprimer le zonage « réservoir de biodiversité boisé sur les parcelles classées en A et même un peu plus dans le zonage N afin que le recul des 25 m ne gêne pas une éventuelle évolution.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte C2 : À Alleyras, les parcelles C382, 381 et 380 sont classées en zonage N, alors que ce sont des terres labourables. Le bâtiment agricole à proximité pourrait être empêché d'évoluer vers le sud. Nous demandons qu'elles soient classées en zonage A et d'enlever le sur zonage « réservoir de biodiversité boisé » que supporte en plus la parcelle C380 pour les mêmes raisons.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte C2 : À La Parade (Alleyras) la parcelle C291 supporte des bâtiments d'exploitation. Elle se situe en zonage N et sur zonage « réservoir de biodiversité boisé » ce qui lui interdit toute construction. Nous demandons que soient classées en zonage A, sans le sur zonage, les parcelles C291, 292, 296 et 289.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte C3 : Au Mas de Gratuze (Ouïdes), nous demandons que le corridor de biodiversité agropastoral soit déplacé afin que le bâtiment agricole situé sur la parcelle B106 ne soit pas contraint.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte D1 : À Fonterolles (St Vénérand) la parcelle C203 supportant un bâtiment agricole est classée en zonage A avec un sur-zonage « réservoir de biodiversité boisé » ce qui lui interdit toute construction. Il faut que ces bâtiments puissent évoluer, nous demandons de supprimer le zonage « corridor écologique boisé » de la parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte D2 : L'importante zone Ap (plus de 200 ha) sur Saint Christophe d'Allier, contraint trop l'agriculture. Cette dernière ne peut pas s'y développer correctement, c'est contraire au PADD. Nous demandons du zonage A sur tout ce territoire.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune de St Christophe d'Allier se situe en surplomb des Gorges de l'Allier et concentre des enjeux paysagers forts avec notamment la préservation des vues qui ont justifié l'établissement des zones Ap

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la qualité paysagère de ce site justifie le renforcement de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. La vocation agricole de ce territoire est garantie ; le développement de l'agriculture n'est pas compromis ; ce classement est conforme aux objectifs 2 et 3 du PADD.

- Carte D2 : Aux Angles (St Christophe d'Allier), la parcelle D49 supporte un bâtiment agricole, elle est en Ap en sur zonage « corridor écologique boisé ». Nous demandons de déplacer ce corridor afin que ce bâtiment et celui de la parcelle D140 puissent évoluer correctement.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte D2 : A Salettes (St Christophe d'Allier), nous demandons que la parcelle agricole B442 passe du zonage N au A, afin de permettre l'évolution, de tout côté, du bâtiment agricole.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte D4 : Sur Landos, 4 exploitations voient leurs bâtiments agricoles, par ailleurs situés en zone A, très contraints par le « corridor écologique boisé » qui passe sur une partie voire la totalité de ces derniers. Laisser cette situation est contraire au

PADD. Nous demandons de revoir le tracé du corridor pour que ces bâtiments situés sur les parcelles F969, F1697, C221, C220, G745 et G757 ne sont pas gênés dans leur développement.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le développement de l'agriculture n'est pas compromis ; ce classement est conforme aux objectifs 2 et 3 du PADD.

- Carte D5 : À Les Souils (Arlempdes) les parcelles D302, 301 et 496 supportent des bâtiments d'exploitation. Elles se situent à proximité du sur zonage « corridor écologique boisé » ce qui les contraint pour une évolution. Nous demandons que soit classées en zonage A sans sur zonage les parcelles D302, 303, 497 et 307.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait sienne la réponse fournie.

- Carte E3 : La zone Ap à l'entrée de Rauret est très contraignante. En effet, le talweg du ruisseau à l'est, la zone 1 AU à l'ouest ne laissent que peu de place pour des bâtiments agricoles. Nous demandons de mettre cette zone en zonage A.

Réponse du maître d'ouvrage

La qualité paysagère et le patrimoine sont au cœur du projet de PLUi comme le mentionne à plusieurs reprises le PADD.
Justification générale des principes clés de définition des zones Ap : cônes de vue, entrées de ville, de hameaux, perceptions remarquables, … (voir justification des choix ci-dessous).
Le travail de délimitation a été réalisé aussi à partir de visites de terrain, de travaux avec élus/bureau d'études sur proposition des élus municipaux.
Extrait justification des choix : Ces zones agricoles spécifiques correspondent aux espaces agricoles qui témoignent en outre d'enjeux particuliers en matière de préservation et de mise en valeur des paysages et qui participent au cadre de vie du territoire. Elles sont souvent localisées aux abords des bourgs pour conforter le socle paysager et limiter l'urbanisation sur ces espaces.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle que la zone Ap n'interdit pas les extensions et annexes des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation. La qualité paysagère du site justifie le renforcement de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

- Carte E4 : À Pratclaux (Landos), le corridor écologique agropastoral tracé à l'est des bâtiments agricoles situés sur la parcelle E1102 peut gêner l'évolution de ces derniers. Nous demandons qu'il soit déplacé plus à l'est.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle que la zone Ap n'interdit pas les extensions et annexes des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation. La qualité paysagère du site justifie le renforcement de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

- Carte F2 : Au Cros de Beaune (St Etienne du Vigan), la parcelle AH13 supporte un bâtiment agricole, elle se situe sous un corridor écologique boisé qui empêche toute nouvelle construction. Nous demandons de déplacer ce corridor.

Réponse du maître d'ouvrage

Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point. Se référer au document spécifique sur la Trame Verte et Bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle que la zone Ap n'interdit pas les extensions et annexes des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation. La qualité paysagère du site justifie le renforcement de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

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 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Extrait justification des choix :
Pour répondre aux actions du PADD visant à « favoriser la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien » et à « préserver les conditions d'exploiter », le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle. Au total, 138 bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit en majorité de bâtiments agricoles désaffectés ayant pour la plupart un attrait patrimonial (grange par exemple), permettant de leur donner une « seconde » vie ou permettre à l'exploitation agricole de se diversifier notamment par de l'hébergement touristique. Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont justifiés au regard :
• de l'éloignement du bâtiment dont il est question avec les sièges d'exploitation agricole.
• de la non-adéquation du bâtiment avec l'activité et le modèle économique agricole actuel,
• de l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ;
• de la présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité du bâtiment ;
• de la dynamisation de hameaux et/ou villages anciennement agricoles, afin de promouvoir la restauration des anciens bâtiments.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage rappelle les critères définis pour justifier un éventuel changement de destination des bâtiments agricoles inventoriés. Le commissaire enquêteur soutient cette démarche ; il recommande qu'un suivi au cas par cas soit mis en place de façon à actualiser l'inventaire pour prendre en compte les éventuelles omissions et l'évolution du bâti concerné.

4.4. Avis du CRPF Rhône-Alpes Auvergne

Le Centre Régional de la Propriété Forestière a fait part des remarques suivantes :

- Les boisements étant déjà réglementés par le Code forestier n'ont pas vocation être systématiquement protégés par d'autres classements, ce qui entraine une complexification des démarches et un effet de découragement des propriétaires pour la gestion durable de leur forêt.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD insiste sur l'exploitation de la forêt et le bois énergie mais aussi sur l'importance de la valorisation des paysages et des continuités écologiques. Dans ce sens, des précisions seront

apportées pour répondre aux besoins de conciliation entre le paysage / continuités écologiques et gestion de la forêt / économie sylvicole, pour l'approbation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le Code Forestier étant généraliste, il n'est pas illogique que certaines dispositions du PLUi viennent en préciser localement l'application, en particulier en ce qui concerne les aspects paysagers et les continuités écologiques.

- Utiliser avec parcimonie l'EBC, le CRPF doit impérativement être tenu informé de tout classement en EBC.

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement en EBC a été réfléchi et limité aux gardes les plus remarquables.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

- Éviter le classement au titre du paysage pour les boisements (L151-23 du code de l'urbanisme) pour ne pas complexifier la mise en œuvre des actes qui s'inscrivent dans la gestion durable des forêts.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD insiste sur l'exploitation de la forêt et le bois énergie mais aussi sur l'importance de la valorisation des paysages et des continuités écologiques. Dans ce sens, des précisions seront apportées pour répondre aux besoins de conciliation entre le paysage / continuités écologiques et gestion de la forêt / économie sylvicole, pour l'approbation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le Code Forestier étant généraliste, il est logique que certaines dispositions du PLUi viennent en préciser localement l'application, en particulier en ce qui concerne les aspects paysagers et les continuités écologiques.

- Le PLUi doit admettre les constructions et aménagements nécessaires aux activités sylvicoles : accès, plateforme de stockage des bois, hangar à matériel forestier, etc. La desserte forestière et la circulation des engins sont des points particulièrement importants à prendre en compte dans ces zones au titre de l'article R151-25 du Code de l'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage

En zone N, naturelle, les exploitations forestières sont autorisées sans condition. Les règles de gabarit sont assouplies pour les besoins forestiers. Il est proposé de compléter dans le chapitre desserte un volet sur les dessertes forestières.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est satisfaisante.

- Globalement pour le territoire, le projet doit permettre la poursuite de la promotion de la gestion durable des forêts, notamment au travers du développement des outils spécifiques existants (PSG, RTG, plans d'aménagements…) et qui prennent en compte les enjeux économiques et de préservation de la biodiversité.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi n'empêche pas la promotion de la gestion durable des forêts tout en assurant sa préservation en lien avec les continuités écologiques.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les dispositions du projet de PLUi prennent convenablement en compte l'objectif de gestion durable des forêts.

- Il est important pour l'économie de la filière bois, de faciliter l'établissement d'un réseau de desserte adapté aux contraintes, à la préservation de l'environnement, et répondant aux exigences de l'exploitation forestière actuelles. Accès aux forêts de production (gabarit, tonnage) et aussi accès aux véhicules de secours pour lutter contre le risque incendie. Dans ce cadre, il est aussi important de veiller à la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...)

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de la zone de la Chabassole doit permettre de répondre à ce besoin de stockage centralisé pour le territoire. Ce projet n'étant pas encore assez abouti, il n'est pas retranscrit dans le PLU. Des compléments de desserte seront faits (voir ci-dessus) et la constructibilité en lien avec les exploitations forestières sont assouplies. Pour autant, il n'est pas prévu d'autres sites de stockages, de tri, ... dans le PLUi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère cette réponse satisfaisante.

- Il est nécessaire de s'assurer que le règlement de la zone permette la poursuite de l'activité forestière, à savoir la possibilité de construction limitée pour des hangars, développement des scieries, etc.

Réponse du maître d'ouvrage

En zone N, naturelle, les exploitations forestières sont autorisées sans condition. Les règles de gabarit sont assouplies pour les besoins forestiers.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère cette réponse satisfaisante.

- Le CRPF attire l'attention sur le fait qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à encadrer les pratiques de gestion forestière qui sont déjà réglementés par des dispositifs.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi reste ici dans son champ d'intervention, cadré par le code de l'urbanisme et soutient dans son projet et sa mise en œuvre règlementaire la gestion de la forêt et les activités économiques qui lui sont liées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que PLUi et Code Forestier sont complémentaires.

- A été joint les périmètres contenant des documents de gestion durable agréés ainsi qu'un document sur les documents d'urbanisme et les forêts privées.

Réponse du maître d'ouvrage

Des documents ont été consultés lors de l'élaboration du PLUi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière.

4.5. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ) a fait la demande suivante :

Sur la commune de Landos est prévue une carrière de "La Sauvetat" avec 21,9 ha dont 10 hectares en surface non exploitée planifiée dans le PLUi d'après le tableau page 74. Il conviendrait de réduire la zone « carriérisable » ou de phaser l'ouverture de la carrière pour

maintenir le plus longtemps possible la production agricole et notamment de l'AOP "Lentille verte du Puy".

Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD définit une orientation sur l'exploitation du sous-sol : L'extraction des ressources minérales, un atout à maîtriser. Le territoire dispose de plusieurs carrières de pouzzolane, dont certaines font l'objet d'extension. Le PLUi prévoit donc de faciliter la mise en œuvre des projets connus par une localisation spécifique au règlement graphique. Le site de la Sauvetat à Landos est le seul site exploité et approprié pour une carrière de pouzzolane. C'est une activité économique pour le territoire. Le projet d'exploitation de la carrière prévoit un phasage pour préserver aussi longtemps possible la production agricole.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le phasage constitue le meilleur compromis entre les 2 enjeux.

4.6. Avis des services de l'État

La préfecture de Haute-Loire a transmis de nombreuses remarques sur le projet de PLUi.

4.6.1. Concernant le rapport de présentation

- Le choix de construire des logements pour compenser la vacance tendancielle indique de fait une difficulté à remobiliser les logements vacants, ce qui doit pourtant être la priorité de la CC au regard des taux de vacances constatés.

Réponse du maître d'ouvrage

Extrait justification des choix : Le PADD se donne l'ambition de remobiliser environ 200 logements vacants, dont 80 sur les communes structurantes. Du point de vue règlement, plusieurs outils le permettent : OAP revitalisation de centres bourgs Pradelles, Saint Jean Lachalm, facilitation de la rénovation dans les centres bourgs, favoriser les commerces dans les centres des bourgs structurants plutôt que dans les tissus pavillonnaires ou dans les villages. Un secteur en attente d'un projet d'aménagement global a été défini sur le centre-bourg de Costaros pour accompagner un projet à venir sur le secteur. La remobilisation des logements vacants est un sujet difficile à régler du point de vue règlementaire car c'est un process opérationnel qui nécessite la définition de projets pour mettre en œuvre des outils adaptés. Les projets urbains sur les centres bourgs des communes structurantes sont en train d'être lancés à l'arrêt du PLUi. (Des études de revitalisation, dans un premier temps sur les communes de Pradelles et de Cayres/Costaros/Landos sont en phase d'être lancées), ainsi que des actions avec l'EPF SMAF AUVERGNE

Appréciation du commissaire enquêteur

La question de la remobilisation des logements vacants est difficile à mettre concrètement en œuvre dans ce territoire marqué par une faible dynamique économique ; beaucoup d'installations potentielles correspondent à des ménages exerçant leur emploi en dehors de la communauté de communes ou à des personnes en fin de carrière professionnelle quittant les zones urbaines pour (re)venir dans ces communes rurales. C'est certainement par le biais d'OAP de revitalisation des centres bourgs que l'action doit être prioritairement entreprise.

- L'objectif de production de logements semble sur évalué dans la mesure où l'évolution démographique est ambitieuse et que la capacité de résorption de la vacance est limitée.

Réponse du maître d'ouvrage

Extrait justification des choix : Le projet du PLUi s'inscrit dans le cadre amont du SCoT du Pays du Velay avec lequel il est cohérent. Le projet politique de la Communauté de Communes retient alors une perspective de population à l'horizon 2035 qui s'inscrit dans les évolutions projetées par le SCoT du Pays du Velay, tenant compte des tendances comparées entre les 2 niveaux territoriaux, similaires entre 1999-2009 (0,22% pour la Communauté de Communes pour 0,29%/an pour le Pays), puis décrochées pour la Communauté de Communes entre 2009 et 2014. Ainsi, la perspective de population pour la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles s'établit à environ 5 680 habitants à l'horizon 2035, soit +0,3%/an (simultanément au +0,55% / an du SCoT approuvé du Pays du Velay. Une simulation du nombre de personnes par ménage, selon une logique tendancielle pondérée, soit une diminution qui s'amortit petit à petit, permet d'imaginer un nombre de personnes par ménage qui passerait de 2,12 en 2014 à environ 1,9 en 2035. Le nombre de ménages associés à la dynamique démographique mise en perspective serait ainsi de 516 nouveaux ménages entre 2014 et 2035 soit 372 nouveaux ménages sur les 15 années de la durée du PLUi. À cette perspective démographique, le projet du PLUi doit apporter des réponses aux besoins des habitants et des acteurs du territoire, avec notamment une palette de logements accessibles à toutes les catégories de population et en particulier le renforcement pour 2 catégories :

• Les jeunes, actifs ou en passe de l'être, dont l'implantation est nécessaire pour l'équilibre social et générationnel de la population,

• Les séniors, de plus en plus nombreux du fait du vieillissement de la population, pour lesquels il faut créer les conditions du maintien à domicile.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les perspectives démographiques retenues peuvent paraître ambitieuses dans un territoire encore beaucoup marqué par le vieillissement de sa population et le relatif déclin des activités économiques, principalement dans le domaine agricole dont l'évolution conduit à un moindre besoin en main d'œuvre. Cependant, la vitalité de cette région ne peut être maintenue que grâce à une politique volontariste en matière d'accueil de nouveaux habitants. La proximité du bassin d'emploi du Puy et la qualité de vie liée en particulier aux richesses

naturelles représentent un appel certain pour de nouveaux habitants. Le maintien des séniors à domicile est un enjeu fort, en termes démographiques mais présente aussi un intérêt social.

- Faire une estimation chiffrée des besoins de construction ou réhabilitation de logements sociaux

Réponse du maître d'ouvrage

Le SCoT du Velay prescrit de diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire. Pour autant, aucun objectif précis n'est donné sur ce sujet. Ainsi vu la faible pression démographique, l'offre actuelle (analyse dans le diagnostic) permet de répondre à certains des besoins du territoire qui pourront être complétés dans le cadre de dispositifs de type Habiter mieux, ou de revitalisation des centres-bourgs. Le PLUi ne vaut pas PLH, la réponse à la mixité sociale est ainsi assurée via des mixités de formes urbaines et de projet de revitalisation de centre-bourg. Vu les prix faibles de l'immobilier et du foncier sur le territoire, des logements plus petits est un besoin important pour répondre aux besoins de la décohabitation et du vieillissement de la population, dans ou à proximité des centres-bourgs. De plus, le territoire connaît un déficit d'opérateurs sociaux pour produire les logements sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), complétée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL) et la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) a défini dans l'article L.123-2 des outils mobilisables lors de l'élaboration d'un PLU ou PLUi. Parmi eux, on peut retenir :

- Emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement,
- Secteurs de mixité sociale.

Il conviendra, lors de l'élaboration des programmes de revitalisation des centres-bourgs de prendre en compte ces dispositions légales.

- La zone "tête de bassin versant" ne paraît pas suffisamment définie, la cartographie de la règle 2 du SAGE Loire amont relative à la préservation des têtes de bassins versants aurait pu être reprise. Elle s'applique sur les ruisseaux ayant un rang de Strahler inférieur ou égal à 2 sans distinction de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage

La zone a été définie à partir des rangs de Strahler de rang 2 afin de traiter au plus près les enjeux écologiques. Les consignes intégrées dans le règlement de la zone L151-23 sont très strictes quant à la préservation des micro-chevelus. Une méthode d'analyse pourra être mise en place si besoin.

Appréciation du commissaire enquêteur

La prise en compte des enjeux liés aux « têtes de bassin versant » est correctement prise en compte.

4.6.2. Concernant la présentation de l'État Initial de l'Environnement

- La protection des Zones humides s'impose sur l'ensemble du territoire et ne peut se limiter aux seules têtes de bassins versants.

Réponse du maître d'ouvrage

PLUi arrêté sur la base d'inventaires SAGE / CEN non validés. La justification des choix dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale présentent dans le détail le travail effectué dans le cadre du PLUi et avec les partenaires en charge des inventaires précis.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est regrettable que l'inventaire départemental des zones humides ne soit pas encore achevé afin d'en assurer une meilleure protection. Lorsque ce dernier sera disponible, le PLUi devra l'intégrer lors d'une prochaine opération de modification ou de révision du document.

- L'application d'une marge de recul de 10 mètres de tout réseau hydrographique maintenue sans aménagement sur les têtes de bassin versant semble contraignante, et dans certains cas, peut être mal justifiée. Cette marge de recul pourrait être réduite pour certains aménagements publics ou de restauration hydraulique par exemple, en dehors des lits majeurs des cours d'eau, qui peuvent être plus étroits que 10 mètres de part et d'autre.
- Reprendre dans le règlement le choix d'imposer 35% d'espace libre et végétalisé en AU (page 101 du rapport de présentation).

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces 2 remarques n'appellent aucun commentaire particulier.

- La gestion des eaux pluviales est peu développée et seules des préconisations sont émises. Les rétentions sont prévues pour les seules zones Uéco.

Réponse du maître d'ouvrage

La CdC (Communauté de Communes) ne dispose pas d'études hydrauliques ou de zonages eaux pluviales à l'échelle intercommunale. Ainsi, les principes de gestion des eaux pluviales ont été traités via 2 aspects : les aménagements économiques assurées par la CdC compétente, et la protection d'ouvrages locaux comme les murets pour faciliter la rétention d'eau en amont des zones urbanisées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite que ces questions soient traitées dans le cadre de l'important dossier « Eau - assainissement » à venir piloté par la communauté de communes.

- Dans le cadre de la gestion quantitative de la ressource, aucun espace n'a été identifié et réservé pour prioriser le stockage de l'eau.

Réponse du maître d'ouvrage

La communauté de communes dispose de peu de données car peu de données au niveau des communes et le syndicat des eaux n'a jamais communiqué les informations.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite que ces questions soient traitées dans le cadre de l'important dossier « Eau - assainissement » à venir piloté par la communauté de communes.

- Page 23 de l'EIE, il faut supprimer les paragraphes sur les "voies ferrées désaffectées" et d'autre part sur "ce qui a changé et ce qui va changer" car ils ne concernent pas ce territoire.
- Le principal enjeu concernant les plus beaux villages de France consiste à conserver ce label, il mériterait plus de précision.
- Certaines communes ont fait l'objet d'études des zones inondables (Allier, 1999 &Loire,1997), il faut les évoquer dans le zonage, le règlement ou en annexe
- En plus de la base de données Gaspar, mentionner le site Géorisques qui est accessible au public
- Le PLUI devra intégrer les modifications, tant sur le plan de la typologie des aléas que sur le plan de la réglementation applicable, cette réglementation sur le risque de retrait gonflement des argiles consiste à réaliser une étude géotechnique à chaque fois qu'il y aura la vente d'un terrain non bâti constructible soumis au risque de mouvement de terrain différentiel.
- Le PADD doit préciser la mise en place sur la commune de Barges d'un PPR mt, celui-ci doit être annexé et vaut servitude d'utilité publique

- L'OAP 1 sur la commune de Barges page 21 devra être complétée en indiquant que le terrain de l'OAP 1 est partiellement situé en zone bleue ZB du PPR mt. Toutes les dispositions correspondant à cette zone doivent être respectées.
- Le rapport de présentation pièce 1,4 en page 200 renvoie à la base Gaspar. Il est nécessaire de mentionner le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) et non celui de la base de données Gaspar. Des dispositions constructives sont recommandées pour se prémunir des risques sur la santé
- Le rapport de présentation pièce 1,4 en page 201 et 202 doit être corrigé. Toutes les communes traversées par la RN 88 sont concernées d'après le DDRM : Barges, Cayres, Costaros, Landos, Pradelles, Saint Paul de Tartas. La synthèse page 205 doit être modifiée en conséquence.
- Dans la synthèse argumentée du diagnostic, page 14, la carte mentionne l'enveloppe approchée des inondations potentielles. Les limites d'élaboration et d'interprétation de ces enveloppes très maximalistes doivent être rappelées. Cette même carte représente un zonage régional de l'aléa inondation correspondant aux cartographies officielles de l'aléa inondation. Cette couche contient une erreur au niveau de Barges où l'aléa mouvement de terrain est considéré comme de l'aléa inondation.
- Page 31 de la pièce 1,1, la carte reprend l'EAIP et non l'aléa inondation
- Page 17 et 18, il est dommage d'avoir scindé le tableau sur 2 pages
- Page 36, il est préférable d'éviter l'acronyme autant préciser atout Faiblesse Menaces, Opportunité
- Page 188. Les études de l'aléa inondation sur la Loire et l'Allier ne sont pas évoquées, il faut savoir les repérer graphiquement. Au-delà de ces études, il existe un atlas des zones inondables contrairement à ce qui est écrit. En outre, il est mentionné que le PGRI correspond au volet inondation du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, ce qui est faux et doit être supprimé. Le PGRI est un document cadre dans le domaine des inondations au même titre que le SDAGE dans le domaine des milieux aquatiques
- Page 190 ; carte, la carte mentionne l'enveloppe approchée des inondations potentielles. Les limites d'élaboration et d'interprétation de ces enveloppes très maximalistes doivent pétré rappelées. Cette même carte représente un zonage régional de l'aléa inondation correspondant aux cartographies officielles de l'aléa inondation. Cette couche contient une erreur au niveau de Barges où l'aléa mouvement de terrain est considéré comme de l'aléa inondation.
- Page 193 ; l'évènement majeur du 13/06/2017 ne fait que l'objet de 3 lignes et on évoque le seul dégât d'une lagune. La rubrique est à étoffer.
- La synthèse en page 206 doit être modifiée en conséquence

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.3. Concernant la partie Justification des choix

- Page 26 - Il manque le PGRI Loire Bretagne (2016-2021) approuvé en 2015 dans les documents intégrés dans le SCoT du Pays du Velay
- Page 47 - Aucune mention n'est faite des secteurs à aléas étudiés
- En ce qui concerne les autorisations d'urbanisme acceptées, il convient de préciser qu'elles seront accompagnées de prescriptions à suivre rigoureusement. Il serait bon également de mentionner la zone de recul de 10 m sur l'ensemble du réseau hydrographique
- Page 59 - "Remplacer par 9 le 8 de :"la partie 8 "justification de la consommation d'espace""
- Page 68 - Les emplacements réservés sont bien listés et leur surface indiquée mais ils n'apparaissent pas sur toutes les planches graphiques. L'évaluation de l'impact agricole qu'ils génèrent n'est donc pas possible
- Page 68 - La liste des emplacements réservés ne comporte pas d'ER 12 on passe du 11 au 13. S'agit-il d'une erreur ?
- Page 69 l'emplacement réservé numéro 22 pour la "création d'une aire de covoiturage au niveau du carrefour N102/N88 ne mentionne pas les numéros des parcelles cadastrales et ne figure pas dans le règlement graphique, planche F3. Or la commune a acquis un terrain via la SAFER au niveau du carrefour RN 88 et RN 102 dans l'objectif d'y créer un giratoire. Où se situe cet emplacement réservé par rapport à ce projet de giratoire ?

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.4. Concernant l'Évaluation Environnementale

- Pages 61 à 65 - L'OAP du village vacances d'Alleyras est située en bordure d'un aléa inondation identifié par une étude d'aléa et non par un AZI. Le projet devra impérativement se situer hors ZI. Les documents graphiques devront identifier la

zone inondable qui a été dûment délimitée par une étude *ad hoc*, afin de justifier qu'aucune implantation de nouveaux gîtes n'est prévue dans la zone inondable.

- Page 20 l -Dans le tableau, l'extension du village vacances d'Alleyras peut se faire sur une zone inondable, ce qui est inexact. Cela devra être corrigé.
- Page 66 et 70 : le centre bourg de Barges n'est pas concerné par un aléa inondation, cette mention est à corriger.

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.5. Concernant le règlement écrit

- Page 15 - Il est arrêté une zone de recul de 10 m sur l'ensemble du réseau hydrographique. Il est toutefois regrettable que cette mesure ne fasse l'objet d'aucun rappel dans le règlement et le zonage
- Page 40 : (zone A) pour les activités liées à l'industrie : "Sont autorisées 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 et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées". Est-ce que la production d'énergie renouvelable entre dans cette catégorie ?
- Page 43 - Le règlement de la zone Ap exclut les constructions nécessaires à la transformation, vente et conditionnement de produits agricoles alors que le règlement de la zone N les autorise.
- Page 70 - La liste des emplacements réservés ne comporte pas d'ER 12, on passe du 11 au 13. S'agit-il d'un oubli ?

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.6. Concernant le règlement graphique

- Les documents graphiques fournis sous format papier sont incomplets (aucun nom de bourgs, de lieu-dit. Pas de limites communales, pas de références cadastrales, pas d'indication de zonage (A, Ap, N, AU, Ueco...) sauf la couleur, ...) et donc difficilement lisibles en l'état. Lors de l'approbation du PLUi des documents plus explicites, reprenant l'ensemble des couches SIG devront être fournis
- Le choix d'une échelle parmi les quatre échelles suivantes : 1/l0000e, l/5000e, 1/2500e ou l/2000e était requis. Par ailleurs le territoire comporte peu d'urbanisation mais plusieurs bourgs ne sont pas représentés sur une seule planche. Si aucune solution n'a été trouvée pour obtenir une meilleure lisibilité des plans, un cahier proposant les cartes les différents bourgs ou villages qui sont identifiés comme urbanisables aurait simplifié la lecture du règlement graphique.
- Les numéros d'emplacement réservés devraient être reportés sur les documents graphiques.
- En ce qui concerne le risque inondation, aucune représentation graphique des cours d'eau et du chevelu hydrographique et encore moins des zones inondables n'est présente. Le zonage est donc à compléter par la représentation de tout le réseau hydrographique et de la marge de recul imposée par le règlement.
- Sur la planche graphique de la trame verte et bleue, des corridors écologiques boisés et agropastoraux passent sur des constructions existantes (habitations, bâtiments agricoles, ...). Or, le règlement (pages 13 et 15) prévoit des dispositions de compensation pour une surface au moins équivalente en cas de suppression d'arbres, haies, bosquets ou murets. Cette suppression doit être justifiée par le demandeur et aucune exception n'est prévue pour les parties de territoire déjà urbanisées. Bien que louable en matière environnementale, ces dispositions sont-elles justifiées partout et sont-elles applicables ? N'aurait-il pas fallu élargir sur d'autres secteurs ces corridors ou réservoirs et s'écarter des secteurs déjà bâtis ?
- Remarques sur les emplacements réservés cités pour la pièce 1-5 du rapport de présentation à reprendre.

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.7. Concernant les OAP

- La page de garde est numérotée, par erreur, 5 / Orientations d'aménagement et de programmation à remplacer selon par 4 / Orientations d'aménagement et de programmation, comme indiqué dans le sommaire.
- Page 19 - L'OAP du VVF d'Alleyras - - L'OAP du village vacances d'Alleyras est située en bordure d'un aléa inondation identifié par une étude d'aléa et non par un AZI. Le projet devra impérativement se situer hors ZI. Les documents graphiques devront identifier la zone inondable qui a été dûment délimitée par une étude ad hoc, afin de justifier qu'aucune implantation de nouveaux gîtes n'est prévue dans la zone inondable.

Sur tous ces points,

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.8. Concernant les annexes

- Il convient impérativement de rajouter les études des zones inondables sur l'Allier et la Loire qui concernent le territoire du PLUI.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.6.9. Concernant des Différences relevées entre les pièces du dossier

- Le règlement (pièces 3.1) précise en page 47 pour la Zone N, que les activités du secondaire ou du tertiaire sont encadrées, notamment « l'industrie », par "Dans les zones forestières sont autorisées 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". Pourquoi une telle disposition en zone N qui est un secteur naturel protégé ? La zone A a vocation à accueillir les activités liées et nécessaires aux activités agricoles, l'Ueco (ou Aueco) est quant à elle bien destinée à l'industrie. Cette disposition est d'autant plus curieuse que le PLUi présente sur ses planches

graphiques de vastes espaces de protection sur les espaces boisés de son territoire, rendant la lecture du document plus complexe, et soumettant de nombreuses constructions existantes à des restrictions importantes en vue de protection de l'environnement. La création d'une zone d'activité économique en zone naturelle et en discontinuité du bâti existant devra impérativement faire l'objet d'une étude spécifique.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

4.7. Avis des communes :

4.7.1. Délibérations de la commune 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 en émettant certaines réserves.

4.7.1.1. *Sur le projet de PLUi*

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Des choix ont été opérés en la matière en COPIL et en conférences maires/conseil communautaire en cohérence avec le cadre global du SCoT.
Une zone 2AU à la Croix Blanche a été créée afin de prévoir et aménager une zone à moyen long terme pour répondre aux besoins des plus grandes entreprises.

Appréciation du commissaire enquêteur

On peut comprendre que les élus souhaitent un maximum de surface. Il ne faut cependant pas oublier qu'un des objectifs du PLUi est de réduire la consommation d'espace en mobilisant prioritairement les surfaces inoccupées. Le projet de PLUi permet le développement des activités économiques sur le territoire communal. Par ailleurs, si l'évolution au cours des prochaines années fait apparaître des besoins nouveaux, le PLUi actuel n'est pas figé et peut

donner lieu à une modification ou une révision ouvrant de nouveaux espaces de développement.

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Les principes ont aussi été actés lors des différentes instances de validation du règlement. Les objectifs de modération de consommation des espaces, en lien avec les objectifs de densité du SCoT nécessitent d'encadrer les densités. L'implantation sur la parcelle est un facteur important de maitrise de cette densité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que, dans un contexte de limitation de l'espace artificialisé, les élus doivent définir le compromis qu'ils souhaitent trouver entre le nombre et la densité des logements.

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'éléments du rapport de présentation (le CU précise bien que les avis défavorables portent sur OAP et règlement écrit et graphique).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère, comme le maître d'ouvrage, que cette observation n'entre pas dans les domaines prévus par le Code de l'Urbanisme ; cette remarque porte sur le rapport de présentation alors que le conseil municipal est invité à se prononcer sur les OAP concernant la commune et les règlements.

- 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 !

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'éléments du rapport de présentation (le CU précise bien que les avis défavorables portent sur OAP et règlement écrit et graphique).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère, comme le maître d'ouvrage, que cette observation n'entre pas dans les domaines prévus par le Code de l'Urbanisme ; cette remarque porte sur le rapport de présentation alors que le conseil municipal est invité à se prononcer sur les OAP concernant la commune et les règlements.

- 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 Communes où les permis de construire étaient les plus nombreux. Avec un tel quota, il sera difficile de tenir un tel rang. Déception..., Amertume...

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'y a pas de lien entre le rythme de constructions passé et la planification proposée dans le PLUi. D'ailleurs au dernier recensement, Costaros semble perdre de la population.
La surface ne peut être identique pour à la fois répondre aux enjeux de remobilisation des logements vacants, de modération de la consommation d'espaces (réduction des surfaces à bâtir et augmentation de la densité) et adaptation du volume de logements.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend le sentiment de frustration ressenti par les élus de Costaros. Il les invite cependant à prendre en compte la nécessité de lutte contre l'étalement urbain, préjudiciable en particulier pour l'usage agricole et pour les espaces naturels.

- 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…

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'éléments du rapport de présentation (le CU précise bien que les avis défavorables portent sur OAP et règlement écrit et graphique).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère, comme le maître d'ouvrage, que cette observation n'entre pas dans les domaines prévus par le Code de l'Urbanisme ; cette remarque porte sur le rapport de présentation alors que le conseil municipal est invité à se prononcer sur les OAP concernant la commune et les règlements.

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Travail de terrain réalisé et visite de site faits avec les élus à plusieurs reprises (photos à l'appui) : visite avec tous les élus à Costaros + visite sur la revitalisation avec le maire (pour OAP revitalisation) + terrains dans le cadre des OAP.
Réunions avec des porteurs de projets (Gedimat), …

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note une divergence d'appréciation vis-à-vis du travail de terrain réalisé et de concertation avec les élus. Une explication franche entre les différents partenaires pourrait permettre de trouver une convergence sur des éléments objectifs à défaut de partager les décisions finales.

4.7.1.2. *Sur les OAP*

- "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."

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de donner un avis favorable pour adapter le PLUi dans ce sens.
Ces modifications sont possibles même si la cohérence des formes urbaines a été évaluée en fonction du contexte urbain et paysager mais aussi dans un souci de modération de la consommation de l'espace.
Si le principe de maisons jumelées est supprimé, il est à perte en termes de nombre de logements et ne pourra être compensé sur de nouvelles surfaces en extension.
Position favorable, pour préciser dans le PLU sous conditions de ne pas demander plus de surface ou de logements par ailleurs.

Appréciation du commissaire enquêteur

La surface affectée à la construction étant une donnée fixe, la collectivité de Costaros devra choisir entre le nombre de logements et la surface des parcelles.

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

Réponse du maître d'ouvrage
Position favorable, pour préciser dans le PLU : les différents espaces seront précisés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

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

Réponse du maître d'ouvrage
Si par « zones » il est entendu les différents aplats de couleurs correspondant aux formes urbaines de l'OAP, il est essentiel de rappeler que ce travail a été effectué finement avec les élus lors de plusieurs permanences mais également avec des études de terrain qui permettent de proposer un juste équilibre entre préservation des sites, modération de la consommation d'espaces et qualité urbaine (en particulier en entrée de ville et en pente dans ce cas-là). La justification des choix de l'OAP dans le rapport de présentation précise ces éléments.
Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur

La demande du conseil municipal manque de précisions et cette délibération ne fait pas de proposition d'amélioration. La position défavorable à une modification du PLUi est donc justifiée.

4.7.2. Commune 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

Réponse du maître d'ouvrage

Changer l'accès, c'est possible, moins cohérent sur le fonctionnement de la zone…
L'existence des réseaux sera précisée
La remarque, concernant les constructions, est difficilement compréhensible.

Il convient de se rapprocher de la commune avant approbation pour évaluer les besoins d'évolution de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

La dernière phrase de la réponse semble particulièrement pertinente ; en effet, il paraît nécessaire de clarifier cette OAP, en particulier en définissant qui fait quoi : propriétaire actuel, communauté de communes,… en précisant le mode de lotissement (progressif ou non) et d'exploitation agricole éventuel des surfaces non utilisées immédiatement.

4.7.3. Commune 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. Pour les élus, ce projet de PLUi ne convient pas aux besoins d'une petite collectivité rurale sans bourg-centre comme Rauret.

- Le RNU actuel est moins limitatif que le PLUi sur les extensions possibles de constructions nouvelles

Réponse du maître d'ouvrage

Le RNU rend plus aléatoire les autorisations et soumise à l'avis de la DDT systématiquement.
Le PLUi donne un cadre plus lisible et prévisible, en sortant du coup par coup.

Appréciation du commissaire enquêteur

La position des élus de Rauret peut se comprendre dans la mesure où ils estiment que le PLUi leur interdit toute nouvelle construction et ne leur apporte rien par rapport au RNU qui donne l'occasion (ou l'illusion ?) de négocier au cas par cas.
En complément, voir le chapitre 6.9, pages 92 à 94.

- Les demandes actuelles que nous avons en matière de terrains constructibles sont plus orientées sur des terrains d'une superficie supérieure à 1000 m²

Réponse du maître d'ouvrage

Les obligations règlementaires de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent de fait une réduction de la surface.
Les constructions pourront se faire sur de plus grande parcelle (rien ne l'interdit) mais de fait il y aura moins de constructions (à surface constructible totale égale).
Le PLUi donne des règles maximum à utiliser en fonction des projets et propriétaires en l'absence d'autres prescriptions (OAP, …)..

Appréciation du commissaire enquêteur

La surface affectée à la construction étant une donnée fixée, la collectivité de Rauret devra choisir entre le nombre de logements et la surface des lots.

- L'OAP prévue sur Rauret-bas concentre tous les futurs projets de construction sur un seul et même village, pour ne pas dire une seule parcelle, avec une logique de lotissement (proximité des constructions avec des terrains de l'ordre de 800m²)

Réponse du maître d'ouvrage

Les extensions urbaines, en concertation avec la commune, ont été disposées sur ce hameau. Des possibilités de densification sont pourtant disponibles dans d'autres entités de la commune, sans extension de l'urbanisation en dehors des limites de l'enveloppe urbaine possible en effet.

Appréciation du commissaire enquêteur

La surface affectée à la construction étant une donnée fixée, la collectivité de Rauret devra choisir entre le nombre de logements et la surface des lots.

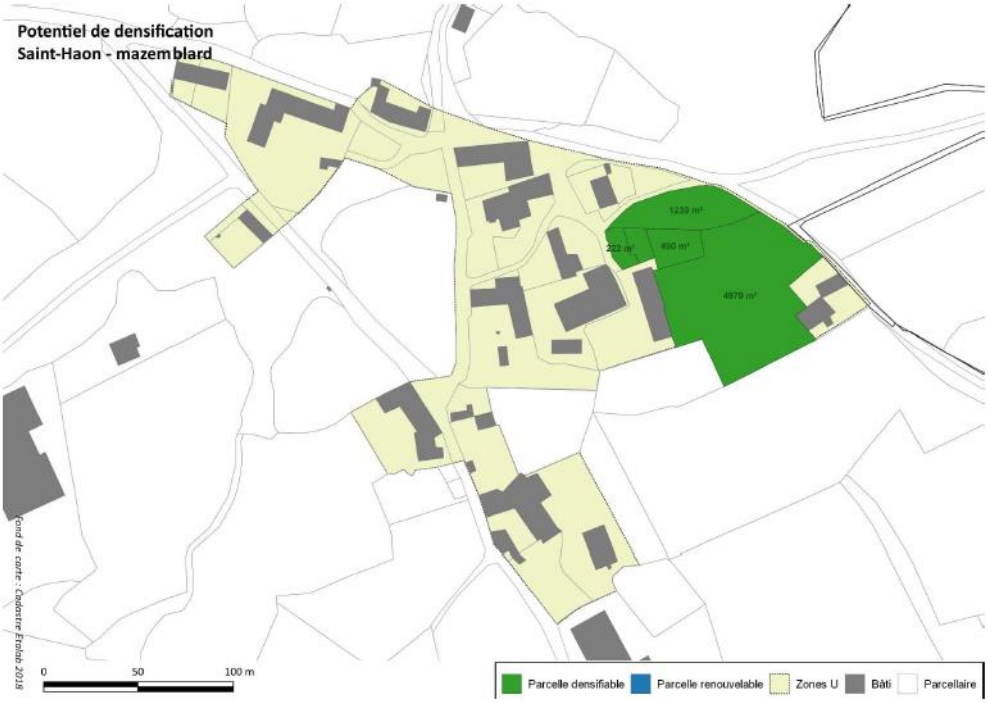
4.7.4. Commune de Saint-Haon

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.

Réponse du maître d'ouvrage

Les capacités d'extension de Saint Haon sont en effet localisées en continuité de centre village. D'autres possibilités de construction, en densification sont pour autant possibles comme à Mazemblard. (cf cartes de densification ci-après).



Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, Mazemblard offre en densification une surface d'environ 0,7 ha, permettant la construction de 7 logements. Cela s'ajoute à la capacité d'accueil de 10 à 15 logements sur une superficie de 1,4 ha programmée dans l'OAP située à l'entrée sud-est de Saint Haon. Pour une commune de 320 habitants environ (≈ 370 en 2005), ce sont des perspectives d'urbanisation plutôt généreuses.

La commune comporte une vingtaine de villages secondaires et hameaux répartis sur une superficie de 3 400 ha environ. La concentration de l'urbanisation future sur 2 d'entre eux soulève la question du devenir des autres lieux de vie.

En complément, se reporter au chapitre 6.9 pages 92 à 94.

4.7.5. 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.

- Le conseil municipal regrette l'absence d'étude de terrain

Réponse du maître d'ouvrage

Terrain de Planèd et Ecovia / visite du technicien de la CC

Appréciation du commissaire enquêteur

A priori, la communication entre la communauté de communes et les élus de Saint Christophe n'a pas été bonne, chacun ayant tendance à en rendre responsable l'autre. Le commissaire enquêteur ne peut que souhaiter qu'une discussion dans un climat franc et constructif permette de déboucher sur un consensus bénéfique pour chacun des partenaires.

- Le conseil municipal constate que certaines zones urbanisables définies par le cabinet d'étude sont incompatibles à la construction (déclivité, crevasses, zones humides, réseaux…).

Réponse du maître d'ouvrage

C'est possible, moins cohérent sur le fonctionnement de la zone mais possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est nécessaire de discuter de ce point dans un climat apaisé.

- Le conseil municipal souligne l'incohérence entre les orientations du PLUi (accueil de nouvelles population-économie) et les critères d'urbanisme trop stricts (peu ou pas de possibilités de constructions nouvelles).

Réponse du maître d'ouvrage

Cela pourra être précisé dans l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est nécessaire de discuter de ce point dans un climat apaisé.

- Le conseil municipal déclare inacceptable le refus de plusieurs certificats d'urbanisme basé sur des arguments arbitraires (discontinuité-terres agricoles) sans connaissance des lieux et du sol.

Réponse du maître d'ouvrage

La DDT instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme (CU, permis) sur la commune avec la consultation systématique de la CDPENAF qui émet des avis favorables ou défavorables en fonction des circonstances. A contrario, le PLUi permet de définir les zones constructibles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce différend semble illustrer la méfiance, peut-être excessive, de la commune vis-à-vis des services administratifs et de l'intercommunalité.

- Le conseil municipal trouve inconcevable que des jeunes issus du territoire ne puissent pas s'installer sur des terres appartenant à leurs familles.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est possible de s'installer dans les zones agricoles en fonction de leur localisation, de la profession …..

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la communauté de communes satisfait les jeunes ou futurs agriculteurs, mais ne répond pas à la demande d'autres professions. En complément, voir le chapitre 6.9 pages 92 à 94

- Le conseil municipal demande une mission de terrain avec les responsables de la COM COM pour revoir les zonages destinés à la construction.

Réponse du maître d'ouvrage

Plutôt proposition de revoir le choix des zonages à l'occasion d'une modification ou révision.

Appréciation du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'état dégradé des relations entre Saint Christophe d'Allier et l'intercommunalité, le commissaire enquêteur recommande que cette mission soit diligentée dans les mois qui viennent, sans attendre une éventuelle modification ou révision du PLUi.

Même si les éventuels aménagements qui en résulteraient ne sont pas immédiatement effectifs dans les documents approuvés, il est important de garantir à la commune qu'ils seront intégrés prioritairement dans la prochaine mise à jour du PLUi.

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 3 décembre 2019 qu'elle n'émet pas d'avis sur ce projet, comme le montre la copie d'écran de son site internet, reproduite ci-après.

Pays de Cayres et de Pradelles (43) : PLUi

publié le 5 décembre 2019 (modifié le 14 janvier 2020)

Avis AE
- Dossier 2019-ARA-AU-815
- Absence d'avis en date du 3 décembre 2019

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la manière dont le maître d'ouvrage a pris en compte les enjeux environnementaux, mais aussi le maître d'ouvrage pour améliorer son projet et l'autorité qui l'approuve. Elle s'exprime uniquement sur la qualité et la complétude des éléments produits. Son avis n'est ni favorable ni défavorable. À défaut d'avis, elle produit une note pour signaler l'absence d'observations.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte avec regret de l'absence d'observations de l'Autorité Environnementale sur ce projet.

6. Analyse des Avis et observations du public

6.1. Aspects généraux

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein. Les différents modes d'expression mis à la disposition du public ont été utilisés.

6.1.1. Les personnes rencontrées lors des permanences

Au cours des 9 permanences tenues conformément aux prescriptions de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré 63 personnes, dont certaines se sont également exprimées par courrier ou sur les registres papier et dématérialisé.

La participation du public a été assez hétérogène selon les permanences et les communes impactées : personne à la permanence de Saint Jean-Lachalm, une demi-heure de plus nécessaire pour recevoir les personnes présentes à Séneujols.

6.1.2. 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.

37 contributions ont été enregistrées dans les registres placés dans les autres communes.

6.1.3. Avis recueillis par courrier

7 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur :

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.

6.1.4. Observations et Avis recueillis sur le registre dématérialisé

La boîte électronique a reçu 19 contributions, dont certaines ont fait suite à une rencontre en permanence. 4 ont été déposées de façon anonyme.

6.2. Analyse thématique des contributions

Plusieurs thématiques se dégagent de ces observations :

6.2.1. La Difficulté d'accès au règlement graphique

6.2.1.1. *Observations recueillies :*

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.

6.2.1.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

Il est proposé de modifier le PLUi à approuver pour tenir compte de ces observations. Les plans sont à une échelle pertinente pour un PLUi afin de pouvoir localiser finement les parcelles et délimitations de zonage, ce qui explique l'importance des pièces graphiques. Un tableau d'assemblage des planches est proposé pour aider au repérage général des planches. Pour répondre aux demandes, les éléments graphiques seront repris avec localisation de chaque planche (planche d'assemblage) et en centrant davantage sur les bourgs. Les noms des villages seront indiqués, et dans la mesure du possible les routes seront également identifiées (nationale, communale et départementale).

6.2.1.3. *Appréciation du commissaire enquêteur :*

Le commissaire enquêteur a rencontré la même difficulté pour se repérer dans les documents graphiques. Il est satisfait de l'engagement pris par le maître d'ouvrage de remédier à cette lacune.

6.2.2. Remarques et questionnements sur les documents présentés :

Observation	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)
Réponse	*Le cadastre est fourni par les services de l'État. Le cadastre pour le PLU pour approbation sera réintégré au PLUi à partir des données fournies par les services du cadastre. Le PLUi n'a pas à sa charge la mise à jour cadastrale.* *o Cependant la localisation des réservoirs, points d'eau sont présents dans les différentes pièces du PLUi (diagnostic) et en annexe (captage eau potable, …).* *o Les constructions non cadastrées ou en cours de construction ont bien été prises en compte dans le travail d'élaboration du PLUi, via les analyses de photo-aériennes, les visites de terrain et les nombreux échanges avec les élus des communes membres.*
Appréciation	Les réponses apportées sont satisfaisantes.

Observation	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)
Réponse	*Il est proposé de modifier le PLUi à approuver pour tenir compte de ces observations.* *o Le travail de localisation sur le cadastre des différents éléments du patrimoine sur la commune de St Paul de Tartas a été réalisé et transmis par les élus communaux (mars 2019), mais non repris sur la cartographie numérique.* *o Actuellement sur le règlement, seulement 2 éléments sont intégrés, alors que les élus ont identifié certains éléments de type croix, lavoirs, etc. … qui seront repris pour l'approbation.*
Appréciation	La mise à jour étant nécessaire, elle sera faite. Dont acte.

Observation	Pourquoi la zone à urbaniser initialement prévue à Jagonzac (commune de Saint Haon) a disparu ? (DEMAT 5)
Réponse	*Le village principal de Jagonzac dispose de capacités de constructions qui n'ont jamais été inscrites dans une zone à urbaniser.*
Appréciation	A priori, il y a malentendu

<table>
<tr><td>Obser-vation</td><td>Justification des tracés : la limite entre zone A et zone Ap paraît parfois arbitraire (Monsieur Jean Pierre BELITRAND) (SIEGE-01)</td></tr>
<tr><td>Réponse</td><td>

o La qualité paysagère et le patrimoine sont au cœur du projet de PLUi comme le mentionne à plusieurs reprises le PADD.

o Justification générale des principes clés de définition des zones Ap : cônes de vue, entrées de ville, de hameaux, perceptions remarquables, … (voir justification des choix ci-dessous).

o Le travail de délimitation a été réalisé aussi à partir de visites de terrain, de travaux avec élus/bureau d'études sur proposition des élus municipaux.

o Extrait justification :

Ces zones agricoles spécifiques correspondent aux espaces agricoles qui témoignent en outre d'enjeux particuliers en matière de préservation et de mise en valeur des paysages et qui participent au cadre de vie du territoire. Elles sont souvent localisées aux abords des bourgs pour conforter le socle paysager et limiter l'urbanisation sur ces espaces.

Sur l'ensemble du territoire, 17 secteurs ont été identifiés pour :

<table>
<tr><th>Leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local</th><th>La perception des silhouettes des bourgs et villages en entrée de ville</th><th>La préservation d'un cône de vue sur le grand paysage</th></tr>
<tr><td>• La Croix de la Chèvre au Bouchet-Saint-Nicolas (cône de vue sur le bourg)
• Joncherette à Rauret (préservation d'un village à forte qualité architecturale)
• La Prade à Rauret (préservation du château de Jagonas)</td><td>• Entrées de ville nord, ouest et sud de Cayres (cône de vue sur le bourg)
• Entrée de ville nord-est de Séneujols
• Entrée de ville nord de Saint-Jean-Lachalm
• Entrée de ville nord de Rauret
• Entrées de ville est, nord et nord-est de Landos
• Entrées de ville nord et sud de Costaros.</td><td>• Les Souleillades à Saint-Haon (cône de vue sur la Margeride).
• Les Angles à Saint-Christophe-d'Allier (cône de vue sur la Margeride).</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>Appréciation</td><td>Sur un territoire dont l'attrait touristique et la qualité du cadre de vie dépendent largement de la préservation des richesses paysagères et architecturales, il est tout à fait opportun que les documents d'urbanisme veillent à la préservation et à la mise en valeur des éléments paysagers remarquables. C'est une préoccupation indispensable pour éviter la banalisation des paysages ; les entrées de bourg sont particulièrement à prendre en considération. Par ailleurs, la revitalisation des bourgs en luttant contre les logements vacants et le bâti en déshérence devra participer à cet effort.</td></tr>
</table>

Observation	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)
Réponse	Les cimetières sont classés en zone U ou en zone N en fonction de leurs localisations, caractéristiques, … le choix du PLUi a été de zoner les cimetières en zone urbaine dès lors qu'ils sont dans ou à proximité immédiate des zones urbanisées, partant du principe que ce sont des équipements publics et les sols déjà artificialisés. o La gare de Pradelles accueillant l'activité du Vélo Rail est classée en zone Nl pour permettre les aménagements liés au développement de cette activité. o Compte tenu de leur proximité avec la Maison de Retraite et la continuité avec la zone urbaine du PLU précédent, les anciens abattoirs de Pradelles sont situés en zone Ul, à savoir une « zone urbaine destinée à accueillir les activités touristiques, sportives de loisirs et équipements » en permettant notamment une extension des zones de stationnements de cet équipement.
Appréciation	Le classement effectué par la communauté de communes est cohérent avec la nature des activités ou usages actuels ou en projet.

Observation	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)
Réponse	Voir réponse générale sur le zonage (partie 9). o La situation géographique de Séneujols, sous influence du Puy-en-Velay a permis, en compatibilité avec le SCoT de majorer son besoin en logements et donc son stock foncier, par rapport à une communale rurale qui ne serait pas sous influence du Puy. o De plus, la commune de Séneujols dispose d'un bourg composé en 2 entités : le Centre et Bonnefont. Le stock foncier se retrouve ainsi réparti sur les 2 entités. o Enfin, la commune se trouve sur un site à forte sensibilité paysagère et environnementale du site entre le Devès et une zone aux enjeux écologiques et patrimoniaux (murets, gestion eaux pluviales et biodiversité) en témoignent les protections environnementales, paysagères et patrimoniales qui entourent quasi totalement les 2 entités urbaines : L151-19 à l'ouest pour la protection des murets, haies qui assurent un rôle de gestion des eaux pluviales, des paysages et de la biodiversité toute particulière à Séneujols et L151-23 pour le réservoir de biodiversité agropastorale à l'est.

Appréciation	L'approche prospective des besoins en logements à Séneujols est cohérente avec sa situation géographique (sous influence du Puy) et l'évolution du nombre de constructions. En complément, voir le chapitre 6.9.2.1 page 96 du présent document)

Observation	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 900 m^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)
Réponse	Voir réponse sur le zonage
Appréciation	Le commissaire enquêteur prend acte de l'accord du porteur du projet pour reprendre la discussion sur le lotissement de Moulines.

6.3. L'insuffisance de l'information et de la concertation

6.3.1. Observations recueillies :

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)

6.3.2. Réponse du maître d'ouvrage :

o La concertation avec le public a permis d'associer le public de tous profils selon les modalités définies par la délibération de prescription du 8 septembre 2016 et dont un bilan a été tiré. Le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUi en date du 18 juillet 2019 retrace l'ensemble de la démarche et les différents outils mobilisés pour ce faire.

o Les modalités de collaboration avec les communes membres ont été définies dans la délibération de prescription du 8 septembre 2016. La collaboration avec la commune s'est faite à plusieurs niveaux : des permanences territoriales, des visites de terrain menés par le bureau d'études et la participation de la commune aux différents comités de pilotage (chaque maire étant représenté en comité de pilotage).

6.3.3. Appréciation du commissaire enquêteur :

La communauté de communes a témoigné tout au long de l'instruction d'une volonté de tenir informée la population. Dans certaines communes, le relais des élus membre du COPIL et/ou de la Commission urbanisme a bien fonctionné.

Lors de différentes phases, une concertation avec les élus et un travail de terrain ont été ménagés.

Cependant, pour certaines communes qui ont finalement émis un avis défavorable au projet, l'écoute, la concertation et le travail de terrain ont été insuffisants.

Ce constat illustre la difficulté de « co-construire » un projet partagé sur un territoire assez étendu et hétérogène.

6.4. Le classement en bourgs, villages et hameaux

6.4.1. Observations recueillies

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.

6.4.2. Réponse du maître d'ouvrage

Sur ce hameau, comme dans certains autres villages secondaires et hameaux du territoire, la présence d'exploitations agricoles limite les possibilités d'extension. Le choix a donc été fait de soutenir le développement agricole. Pour mémoire, la justification des choix revient sur les différents critères de définition des bourgs, villages et hameaux (page 20). Sur la commune d'Arlempdes, voici le détail de définition de ces entités. Communes Armature urbaine

Communes	Armature urbaine Infracommunale		
Bourg	Villages principaux	Villages secondaires	Hameaux
Arlempdes	Centre, Coulombs, Freycenet, Masclaux, Montagnac	Le Suc	Les Souils, Montcoudiol

6.4.3. Appréciation du commissaire enquêteur

L'auteur de l'observation et la communauté de communes diffèrent quant aux critères utilisés pour le classement en village secondaire ou en hameau : l'auteur anonyme s'appuie sur le nombre de constructions tandis que le maître d'ouvrage prend en compte la présence

d'exploitations agricoles. Le commissaire enquêteur considère que l'analyse de la communauté de communes est plus pertinente et valide le classement des Souils en hameau.

6.5. La délimitation des enveloppes urbaines

6.5.1. Observations du public :

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.

6.5.2. Réponse du maître d'ouvrage :

Travail de terrain et d'échanges avec les élus sur la prise en compte des constructions existantes à date de l'élaboration du zonage et du règlement.
La réponse relève des principes d'ensemble (cf partie 9) sur les demandes individuelles de changement de zonage.

6.5.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Les limites des enveloppes urbaines peuvent parfois apparaître arbitraires au premier coup d'œil porté sur le plan cadastral. Pour mieux appréhender leur justification, il est indispensable de prendre en compte d'autres éléments tels que la présence d'éléments de patrimoine paysager, par exemple, de protection des continuités écologiques… La demande soumise ci-dessus entre tout à fait dans ce cas de figure.

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

6.6.1. Observations du public :

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.

6.6.2. Réponse du maître d'ouvrage

Les modalités de collaboration avec les communes membres ont été définies dans la délibération de prescription du 8 septembre 2016. La collaboration avec la commune s'est faite à plusieurs niveaux : des permanences territoriales, des visites de terrain menés par le bureau d'études et la participation de la commune aux comités de pilotage (chaque maire étant représenté en comité de pilotage).

Le Trémoul – village principal : cette parcelle est située à proximité d'une bergerie et d'une petite scierie (un CU a d'ailleurs été refusé par la DDT sur cette parcelle, avis défavorable de la CDPENAF).

St Christophe d'Allier – village principal : le choix de l'équipe municipale a été de rendre ces secteurs constructibles.

Ensuite, il a été acté pour le Ménial de ne pas installer de nouvelles constructions neuves pour ne pas détériorer l'aspect patrimonial du hameau.

Aux Angles, il n'y a pas d'éléments justifiant un changement de destination en l'état.

En concertation d'ailleurs avec la commune, le choix a été fait de retenir deux villages principaux (le bourg et Trémoul) en fonction des critères requis pour l'armature urbaine infracommunale ; les autres lieux sont considérés comme des hameaux du fait de leur caractère agricole ou patrimonial.

Le PLUi donne le cadre des possibles, l'insécurité de l'application du RNU, avec instruction DDT rend incertain le développement sur l'ensemble du territoire communal et intercommunal. C'est le sens de la démarche de PLUi, de planification avec des choix de cohérence d'ensemble, des enjeux forts, en lien aussi avec l'évolution récente très forte du cadre législatif et réglementaire.

Sur le refus des CU, la DDT instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme (CU, permis) sur la commune avec la consultation systématique de la CDPENAF qui émet des avis favorables ou défavorables en fonction des circonstances. A contrario, le PLUi permet de définir les zones constructibles dans un cadre plus cohérent et prévisible pour les habitants et usagers.

6.6.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite qu'un échange ait lieu entre les 2 parties dans un climat franc et constructif pour dissiper les malentendus éventuels, faire valoir ses arguments…

6.7. Les orientations du PLUi

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

6.7.1.1. *Observations du public :*

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 (DEMAT 5) 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.

6.7.1.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

L'exercice de planification implique de respecter les lois, la hiérarchie des normes et en particulier les orientations et objectifs du SCOT approuvé.

De plus, le PADD insiste sur la nécessité de trouver un juste équilibre entre le maintien d'une vie rurale du quotidien (services, commerces, équipements) mais aussi une valorisation du cadre de vie exceptionnel du territoire. Ainsi le choix est fait de privilégier les centres bourgs.

Le PADD définit une armature urbaine infracommunale (bourgs, villages principaux et secondaires) : si on disperse le développement, il risque de n'avoir lieu nulle part : risque de déséquilibre du territoire, perte des aménités du quotidien sur les polarités…. Maintenir les entités rurales, c'est s'assurer que les polarités fortes subsistent.

Le PLUi a pour autant fait le choix de donner des surfaces aux communes rurales, en compatibilité avec le SCoT et en particulier pour les communes rurales sous influence du Puy-en-Velay. Comme évoqué dans le rapport de présentation le poids de ces communes dans l'accueil de population est majoré du fait de la proximité du Puy-en-Velay et de la nécessité d'accompagner le développement.

6.7.1.3. *Appréciation du commissaire enquêteur*

Une appréciation globale peut être trouvée dans ce document au chapitre 6.9.1 en pages 92 à 94.

6.7.2. La création de lotissements

6.7.2.1. *Observations du public :*

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.

6.7.2.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

L'exercice de planification implique de respecter les lois, la hiérarchie des normes et en particulier les orientations et objectifs du SCOT approuvé. La modération de la consommation d'espaces implique donc à la fois de modérer l'artificialisation des espaces agricoles et naturels en travaillant sur les formes urbaines (par exemple : alignement des maisons individuelles à la voirie, exposition des constructions réfléchie pour une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements, conservation des haies lorsqu'elles existent, espaces paysagers de pleine terre végétalisés pour une meilleure intégration paysagère), la densité (avec le respect d'une densité nette de 10 log/ha en tant que commune rurale), pour ne pas pénaliser pour autant le développement et la production de logements.

La logique de limitation de la consommation d'espaces est essentielle car le territoire dispose d'un capital écologique et paysager. Ainsi un des fondements du projet est la reconnaissance du caractère exceptionnel de l'armature naturelle du territoire (notamment le plateau du Devès bordé par les rivières Loire et Allier. L'ambition de préserver et conforter ces 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).

À travers les OAP, les densités permettent également de créer de la qualité dans l'aménagement des espaces : espaces publics, espaces verts, … La Communauté de Communes s'engage pour assurer un cadre de vie de qualité et ainsi concilier compacité et qualité.

Localisé au sud-est du village principal de Rauret Bas, le secteur de l'OAP est en continuité de l'urbanisation existante. Le site est aujourd'hui une prairie en herbe avec une légère déclivité nord-sud. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- *Permettre le développement du hameau de Rauret Bas avec des formes urbaines qui s'intègrent au contexte du site ;*
- *Protéger et valoriser les éléments paysagers remarquables présents sur le site afin de prendre en compte au mieux les protections environnementales ;*
- *Avoir un traitement qualitatif de la frange urbaine ;*
- *Prévoir une densité nette pour l'OAP de 11 logements/hectare.*

Situé à l'entrée sud-est de la commune de Saint-Haon, le secteur de l'OAP est aujourd'hui un espace agricole accidenté. Les objectifs sont les suivants :

- *Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur ;*
- *Proposer des typologies d'habitats diversifiés (maisons individuelles et jumelées) ;*
- *Avoir une interface avec les parcelles agricoles de qualité ;*
- *Protéger et valoriser les éléments paysagers remarquables présents sur le site (maintien des haies notamment pour la continuité écologique et l'insertion paysagère).*

Ce ne sont pas des lotissements mais des opérations d'aménagement d'ensemble (maisons individuelles avec une voie en impasse sont à éviter dans le PLUi). Il s'agit donc de mixer les formes urbaines, travailler la qualité urbaine, privilégier les modes doux, etc.

6.7.2.3. *Appréciation du commissaire enquêteur*

Les ambitions affichées de création d'un habitat de qualité sont pleinement justifiées dans un cadre à vocation touristique ; la protection et la mise en valeur des ressources architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles sont importantes à privilégier. Est positif également la volonté de préserver une coupure entres les différentes zones urbanisées en évitant des constructions « en chapelet » en bordure des routes reliant les villages et hameaux.

Le « cachet » des villages traditionnels, élément important de l'identité territoriale, sera certainement plus difficile à maintenir dans le cas d'OAP comportant 10 à 15 nouvelles constructions. Il est heureux que le règlement écrit comporte un certain nombre de prescriptions en termes d'architecture, de matériaux utilisés, de traitement des clôtures et abords.

6.8. La compatibilité avec le SCoT

6.8.1. Observations du public :

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).

6.8.2. Réponse du maître d'ouvrage

En effet, les communes de St Vénérand et St Christophe d'Allier ne sont pas incluses dans le périmètre du SCoT du Velay. Ces communes sont en zone blanche en l'absence de SCoT. La philosophie qui s'applique à toute la Communauté de Communes est venue s'appliquer sur ce territoire (prospective démographique, besoin en logements, surface, …) dans une logique de continuité des orientations du SCOT et donc du PADD du PLUi compatible avec celui-ci. Comme indiqué dans le rapport de présentation de justification des choix, l'objectif de logements sur les 18 communes comptées dans le SCoT a donc été augmenté de 3% ; ce chiffre est cohérent

avec les perspectives de développement des communes de St Christophe d'Allier et St Vénérand.

6.8.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se déclare incompétent pour émettre un avis sur le statut — et les conséquences juridiques qui en découlent — d'une commune qui rejoint une communauté de communes n'appartenant pas au même SCoT qu'elle.

6.9. Sur le zonage et les règlements

6.9.1. Observations du public

Les demandes de changement de zonage sont nombreuses ; pour la plupart, il s'agit de parcelles qui étaient constructibles et qui ne le sont plus dans le projet soumis à l'enquête

- **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 ; demande 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)

- **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)

- **Commune de Saint Paul de Tartas** : parcelle A806 appartenant à Madame Yvonne SOULIER qui demande son classement en totalité en zone constructible. (ORAL)

- **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)

- **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)

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

- **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).

- **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)

- **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.

6.9.2. Réponse du maître d'ouvrage

Après examen approfondi des différentes demandes de changement de zonage, celles-ci appellent les observations suivantes en réponse de la Communauté de communes qui peuvent être regroupées par type de situation.

Il convient préalablement de préciser le cadre général dans lequel s'inscrit le projet.

6.9.2.1. *Cadre général du projet de PLUi :*

La Communauté de communes des Pays de Cayres - Pradelles est couverte par le Schéma de cohérence territoriale du Pays du Velay. Ce document a été approuvé le 3 septembre 2018.

CC des Pays de Cayres et de Pradelles
Les communes structurantes
Cayres
Costaros
Landos
Pradelles

Les villages
Alleyras
Arlempdes
Barges
Lafarre
Le Bouchet Saint Nicolas
Ouides
Rauret
Saint-Arcons-de-Barges
Saint-Didier-d'Allier
Saint-Etienne-du-Vigan
Saint-Haon
Saint-Jean-Lachalm
Saint-Paul-de-Tartas
Seneujols
Vielprat

De ce fait, selon l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit être notamment compatible avec le SCoT du Pays du Velay, document dit « intégrateur » depuis la loi ALUR de 2014 et avec le SAGE Loire Amont car approuvé après le SCoT.
Les objectifs et prescriptions s'appliquent aux 19 communes suivantes, ventilés par niveau de structuration du territoire.
Le SCoT a été élaboré en prenant en compte la composition intercommunale observée le 1er janvier 2016, soit :
• En comptant Saint-Didier-d'Allier qui, en fusionnant avec Saint-Privat-d'Allier, a quitté le 1er janvier 2017 la communauté de communes pour rejoindre la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay.
• En ne comptant pas Saint-Christophe-d'Allier et Saint-Vénérand, alors que ces 2 communes ont rejoint l'intercommunalité au 1er janvier 2018.
Le PLUi a donc enlevé Saint-Didier-d'Allier et a ajouté Saint-Christophe d'Allier et Saint-Vénérand par péréquation notamment des objectifs du SCoT. L'ensemble de ces modifications représentaient environ 3% des ménages de la Communauté de Communes en 2014. L'objectif de logements sur les 18 communes comptées dans le SCoT a donc été augmenté de 3%. En effet ce chiffre est cohérent avec les perspectives de développement des 2 communes.
Le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) a été approuvé en 2015 et le SAGE Haut Allier a été approuvé en 2016 Ces documents ont donc été intégrés dans le SCoT du Pays du Velay.
De plus, la totalité du territoire est soumis à la loi Montagne donc les principes sont respectés.
Le PADD du PLUi intègre en compatibilité les grands principes de l'armature urbaine du SCoT, adapté au territoire mais aussi les efforts qualitatifs de l'urbanisation à venir valorisant l'agriculture, les paysages et la biodiversité.

De plus, le PADD du PLUi insiste dans son 1er objectif avec : « RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET DOTER LE TERRITOIRE D'UNE OFFRE MULTIPLE RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION ». Ainsi il rappelle les grands principes d'urbanisation : la qualité de l'urbanisation et des aménagements pour renforcer le bien-vivre (pages 24 et 25 du PADD) avec un volet sur les formes urbaines historiques et le développement des bourgs mais aussi la qualité paysagère et le patrimoine qui ont permis de guider les choix de zonage.
Enfin le PADD affirme MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (pages 44 et 45 du PADD) : « la volonté politique de préserver l'agriculture, le cadre de vie et la qualité des paysages commande encore plus de modération et de qualité. »

Chiffrant cette ambition, le projet d'urbanisation intercommunal a pour objectif de diminuer de 48% la consommation d'espace totale nette (y compris densification soit 3 ha / an) par rapport à la consommation totale nette observée sur la période récente 2007-2016 (5,7 ha / an).
Ces orientations s'inscrivent aussi dans le contexte d'évolutions législatives et réglementaires au niveau national qui exigent notamment une limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutter contre l'étalement urbain.
Ainsi ce sont environ 24,3 ha qui sont dédiés à l'accueil d'habitat, de commerces ou d'équipements pour les 15 ans d'application du projet, réparti par niveau d'armature urbaine et décliné par commune dans le règlement graphique. À cela s'ajoute les 8,5 ha en extension dédiés à l'activité (cf. Objectif 2) auquel pourra s'ajouter à terme, en fonction des possibilités de développement, 2 ha à Pradelles dans un souci de rééquilibrage territorial vers le sud.
Il est ainsi privilégié la mobilisation des espaces libres et l'évolution du bâti existant avec un objectif de mobilisation du potentiel densifiable pour les constructions de logements à 15 ans estimé autour de 16 ha (soit environ 190 logements).
Par ailleurs, le projet souhaite permettre aux habitations situées à l'écart des villages et hameaux (dans les espaces agricoles et naturels) d'évoluer sans favoriser plus de consommation de ressource foncière et sans compromettre les activités agricoles. Ainsi, les constructions à vocation d'habitation situées hors des espaces urbains pourront connaître des évolutions mesurées (extensions du bâtiment et constructions d'annexes) sans engendrer de création de nouveaux logements.
Dans ce cadre, des principes réglementaires ont été établis en fonction des niveaux de l'armature territoriale, notamment :

***1**. Dans les bourgs et les villages principaux, les principes sont d'abord de favoriser la densification et en second lieu en fonction des stocks fonciers disponibles pour chaque commune de définir en fonction du contexte des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, les secteurs à urbaniser et les espaces à protéger pour notamment l'agriculture, les paysages, les espaces naturels et forestiers, les continuités écologiques ou encore exposés à des contraintes tels que notamment les risques naturels, …*

***2**. Dans les villages secondaires, seule la densification est autorisée, ainsi les demandes d'extension en dehors des enveloppes bâties ne peuvent aboutir.*

***3**. Dans les hameaux ou écarts, l'objectif est de privilégier le développement des bourgs et villages principaux à proximité de routes principales mais aussi de conforter la vocation agricole de ces hameaux et écarts. Le principe inscrit dans le PADD n'autorise aucune autre construction autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole.*

Ces éléments sont repris dans la justification des choix développée dans le rapport de présentation du projet de PLUi, lequel explique les critères utilisés pour définir ces structures.
Un tableau présentant les différentes entités de chaque commune est également dans la justification des choix du rapport de présentation.
(Extrait PADD sur l'armature infra-communale page 20)

	Bourgs	Villages principaux	Villages secondaires	Hameaux et écarts	Espaces agricoles et naturels
Extension des bâtiments à vocation d'habitations existantes et annexes	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Densification	OUI	OUI	OUI	NON	NON
Extension urbaine	OUI	OUI sous conditions	NON	NON	NON

Ces principes constituent des éléments fondamentaux du projet de PLUi. Ils assurent notamment une cohérence d'ensemble pour le développement et l'aménagement du territoire. Il n'y a pas lieu de les remettre en cause.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que l'impossibilité de construire dans les petits hameaux constitue une frustration réelle pour leurs habitants et pose un problème de fond en termes de fonctionnement démocratique et d'aménagement du territoire.

Il est bien conscient que l'orientation prise dans ce projet de PLUi s'inscrit dans le cadre du SCoT du Velay. Ce dernier, dans l'orientation n° 3 du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) précise l'organisation de l'urbanisation à vocation résidentielle.

Extraits du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT du Velay

Orientation 3 -Un développement résidentiel organisé

PRESCRIPTIONS

❖ Délimiter les différents types de tissus urbains du territoire afin de hiérarchiser le développement de l'urbanisation en s'appuyant sur les définitions suivantes :

▪ Le **centre-bourg** correspond à la centralité principale et à l'espace de vie majeur ou historique de la commune. Caractérisé par une urbanisation continue et agglomérée, le centre-bourg est généralement organisé à partir d'un axe routier structurant et accueille un ou plusieurs commerce(s), équipement(s) ou service(s) ;

▪ Les **villages** regroupent plus de 3-5 constructions agglomérées à usage d'habitation et se distinguent du centre-bourg par une densité et une taille plus réduites. 2 types de villages sont identifiés et hiérarchisés (**les villages principaux** et les **villages secondaires**) en fonction des critères suivants : le nombre de logements que comporte le village, la présence d'un ou de commerce(s), service(s) et/ou équipement(s), la proximité et les liaisons au centre-bourg, la capacité des réseaux, secs et humides, la présence d'une activité agricole) ;

▪ Les **écarts à l'urbanisation** correspondent aux fermes et à l'habitat isolé (mitage) regroupant moins de 3-5 constructions à usage d'habitation ;

▪ **L'habitat linéaire** se caractérise par un étalement urbain important réalisé généralement le long d'un axe routier (1 à 2 rideaux d'urbanisation).

a. Les règles d'urbanisation dans les centre-bourgs

❖ Délimiter dans les documents d'urbanisme l'enveloppe bâtie du centre-bourg ;

❖ Définir des secteurs d'urbanisation nouvelle (sur des espaces agricoles et naturels) prioritairement en extension de l'enveloppe bâtie des centres-bourgs ; ❖Prendre en compte les principes d'aménagement suivants au sein des secteurs d'urbanisation nouvelle :

▪ Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe bâtie existante et privilégier les opérations « en profondeur » et en « second rideau d'urbanisation » ;

▪ Conserver les coupures d'urbanisation existantes vis-à-vis des villages et écarts voisins ;

▪ Rester en accord avec la structure et la silhouette traditionnelle du centre-bourg (desserte des voiries, rapports à l'espace public, gabarits, etc.) ;

▪ Assurer une intégration urbaine et paysagère optimale des nouvelles constructions.

b. Les règles d'urbanisation dans les villages

❖ Délimiter dans les documents d'urbanisme l'enveloppe bâtie des villages et identifier les villages principaux et les villages secondaires ;

❖ Dans les villages principaux, permettre une ouverture à l'urbanisation maitrisée, après l'analyse du potentiel foncier disponible au sein du village et à condition de :

▪ Ne pas entrainer une urbanisation linéaire entre deux villages ;

▪ Ne pas impacter sur la fonctionnalité d'une exploitation agricole ;

▪ Ne pas entrainer d'impact sur un espace naturel protégé ou sur un paysage remarquable ;

▪ Ne pas remettre en cause le rôle du centre-bourg de la commune ou du centre-bourg de plus proche ;

❖ Dans les villages secondaires, permettre l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie existante.

c. Les règles d'urbanisation dans les écarts à l'urbanisation et les secteurs d'habitat linéaire

❖ Dans les écarts à l'urbanisation et les secteurs d'habitat linéaire : préserver les limites urbaines actuelles et ne pas entrainer d'impact supplémentaire de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et les continuités paysagères ;

❖ Préserver, voire recréer, des coupures d'urbanisation afin de conserver des espaces non bâtis, agricoles et naturels, entre le centre-bourg, les villages et les écarts.

En ce qui concerne le présent projet de PLUi, les règles définies dans le PADD s'appliqueraient de façon différenciée, ainsi que le résume le tableau ci-après.

	Bourgs	Villages principaux	Villages secondaires	Hameaux et écarts	Espaces agricoles et naturels
Extension des bâtiments à vocation d'habitations existantes et annexes	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Densification	OUI	OUI	OUI	NON	NON
Extension urbaine	OUI	OUI sous conditions	NON	NON	NON

A priori, le refus de la densification urbaine dans les hameaux et écarts ne découle pas automatiquement de l'application des prescriptions du SCoT du Velay : le terme « hameaux » n'est pas explicitement mentionné et défini par le SCoT, qui retient les appellations « villages secondaires » et « écarts à l'urbanisation ». C'est donc plutôt un choix délibéré de la communauté de communes. Le commissaire enquêteur partage pleinement les objectifs du PADD visant à réduire la consommation d'espace, à promouvoir un habitat de qualité respectueux de la vocation agricole affirmée et préservant la qualité paysagère, patrimoniale et écologique sur lesquels reposent à la fois une part importante de l'activité économique et l'attrait touristique de ce territoire.

Le SCoT met l'accent à juste titre sur la nécessité de privilégier l'activité agricole, de préserver les espaces naturels et les continuités paysagères. Il est donc évident que le respect de toutes ces contraintes, justifiées au demeurant, limite fortement les possibilités d'urbanisation. Cependant, ces dernières ne sont certainement pas nulles dans chacun des hameaux du territoire de la communauté de communes.

La position défavorable au projet de PLUi exprimée par plusieurs conseils municipaux est largement argumentée par l'interdiction de toute nouvelle construction (à l'exception de celles destinées à l'habitation d'exploitants agricoles) dans les hameaux.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'une commune membre de l'EPCI émet un avis défavorable sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant de l'EPCI délibère à nouveau et arrête le projet de PLUi à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.

Cette disposition laisse peut-être la possibilité d'une approbation du projet de PLUi malgré le vote défavorable exprimé par les conseils municipaux de Rauret, Saint Christophe d'Allier et Saint Haon. A priori, le vote des élus du Bouchet Saint Nicolas relève d'une autre problématique, pour laquelle une solution consensuelle semble pouvoir émerger d'un échange entre les différentes parties : propriétaire privé, commune et communauté de communes.

Une approbation du PLUi dans de telles conditions risque d'entraîner des animosités et rancœurs préjudiciables au bon fonctionnement de la collectivité et à l'élaboration d'une identité et solidarité territoriales nécessaires pour mener à bien les autres dossiers.

Aussi, le commissaire enquêteur recommande de prendre en considération la question soulevée par ces communes ayant de nombreux hameaux et qui se sentent condamnées finalement au profit des bourgs plus peuplés.

Un argument en ce sens, tout à fait imprévisible et inattendu, est fourni par la situation actuelle de crise sanitaire, où on constate qu'il est d'autant plus difficile de limiter la propagation du virus que la densité de population est importante. On (re)découvre que la dispersion des habitants, souvent qualifié d'éparpillement coûteux en termes d'entretien des voiries (déneigement), des réseaux d'adduction d'eau… n'a pas peut-être pas que des inconvénients.

Il paraît difficile, voire impossible, de classer dans chaque hameau une zone vouée à accueillir l'habitation d'une ou plusieurs familles du terroir qui désireraient s'installer, même s'ils ne sont pas agriculteurs.

Peut-on imaginer plutôt une procédure plus pragmatique et plus souple ? La communauté de communes pourrait acter le principe d'une étude au cas par cas des éventuels dossiers de demande de construction dans ces hameaux, dans les limites d'une enveloppe globale définie préalablement et dans le respect bien sûr des contraintes découlant de l'activité agricole, de

la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Une commission pourrait être chargée de la validation des demandes. Ce ne sont là que des pistes de réflexion ; le commissaire enquêteur invite les partenaires concernés à tenter de faire naître une procédure plus consensuelle, garante d'un meilleur fonctionnement de l'intercommunalité.

Reprise de la réponse de la communauté de communes

(…)
Ces principes constituent des éléments fondamentaux du projet de PLUi. Ils assurent notamment une cohérence d'ensemble pour le développement et l'aménagement du territoire. Il n'y a pas lieu de les remettre en cause.

Ils conduisent à apporter les éléments de réponse suivants aux différentes demandes individuelles de changement de zone, qui peuvent être regroupées par type de situation :

1. Concernant les demandes portant sur le territoire des bourgs et les villages principaux

Des demandes se regroupent car elles demandent des extensions de zones urbanisables (U et AU) sur des parcelles ou parties de parcelles classées dans le projet de PLUi en zone A ou N, généralement en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, voire en discontinuité avec celle-ci.
Comme indiqué précédemment, les possibilités d'extensions ont été fortement limitées, en tenant compte en outre dans leur détermination des enjeux notamment de préservation des espaces pour les activités agricoles, des paysages, des espaces naturels et forestiers, les continuités écologiques, ou encore des contraintes telles que notamment les risques naturels.
En l'état, il n'est pas envisagé d'accroître les possibilités d'extension de l'urbanisation.
Dans ce cadre, au terme de l'examen de chacune des demandes de changement de zonage, il apparait que celles-ci n'appellent pas dans l'ensemble de réponse favorable.
Les capacités maximales de stock foncier prévues sont déjà atteintes. Les demandes correspondent dans l'ensemble (à Séneujols : LEBOUCH-03, COURRIER-01, DEMAT 18 et 19, SENEUJ-01, SENEUJ-02, COURRIER-05, ST-HAON-01, COURRIER-02, DEMAT 9, COURRIER-06, SIEGE-05 ;à Barges : LEBOUCH-01 ; à Saint Paul de Tartas : ORAL ; à Costaros : DEMAT 8 ; à St CHRISTOPHE d'Allier : DEMAT 6 ; à Arlempdes : SIEGE-07, ARLEMPDES-02) à des extensions de l'urbanisation qui sont à exclure et elles doivent donc être rejetées.
En outre, certaines (à Séneujols LEBOUCH-03, COURRIER-01, DEMAT 18 et 19, SENEUJ-01, DEMAT 9, à Costaros : DEMAT 8) se situent dans des zones de protection paysagère, de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité agropastorale pour la plupart), de risques (gestion des eaux pluviales en particulier) … ce qui exclut de plus fort les possibilités d'extension.

*Les demandes suivantes ont des justifications complémentaires à Séneujols **:***
- Parcelle A416, appartenant à Monsieur René BARTHELEMY (ST-HAON-01) dont une partie de sa parcelle est comprise dans la zone constructible : 572m² constructibles pour implanter une maison et un jardin à l'arrière.
- Parcelles C905, C907 et C909 appartenant à la famille ARNAUDON (COURRIER-05). De surcroît ces parcelles ont été maintenues en zones non constructibles pour éviter l'effet linéaire entre le centre et Bonnefont et ainsi conserver une coupure d'urbanisation (paysage, biodiversité, …) entre les 2 entités.

- Parcelle C22 appartenant à Monsieur Christian MARTIN, Bonnefont, (DEMAT 9). Une partie de cette parcelle est comprise dans l'enveloppe urbaine (652m²), cette partie est restée constructible. Le reste de la parcelle, non constructible, est identifié dans le réservoir de biodiversité agropastorale protégé au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.

- Monsieur Gilbert VINCENT, demande de constructibilité pour les parcelles C95 (1085 m²), C98 (1708 m²) et C808 (835 m²) ; et demande de reclassement en zone agricole pour la parcelle C913 Grand Champ (2927 m²) (COURRIER-06).

La parcelle C 808 est de surcroît protégée par le L151-19 du CU pour protection environnementale et paysagère et gestion hydraulique.

La parcelle C913 est située en dehors de l'enveloppe urbaine et donc intègre le stock foncier en extension de la commune. Ce retrait permettra d'assurer la cohérence du nord de Séneujols Centre et en particulier l'intégration dans la zone constructible d'une partie de la parcelle 585 (voir ci-dessous).

- Parcelle 0-B802 appartenant à Monsieur Paul BERAUD (SIEGE-05). De surcroît ces parcelles ont été maintenues en zones non constructibles pour éviter l'effet linéaire entre le centre et Bonnefont et ainsi conserver une coupure d'urbanisation (paysage, biodiversité, …) entre les 2 entités.

Le cas particulier de la parcelle 585 (La famille BARTHELEMY (DEMAT 10)) rentre dans les principes de composition urbaine globale du nord de Séneujols. La constructibilité a été délivrée de manière continue de part et d'autre de la route jusqu'à la dernière construction présente au nord. La partie Est de la parcelle est desservie par la route principale. Ainsi il est proposé de donner un avis favorable pour qu'une partie de la parcelle 585 intègre la zone urbaine.

Des demandes de classement mais sans objet car elles sont déjà en zone constructible comme la parcelle A862 (STHAON-02).

D'autres communes présentent des demandes spécifiques :

- Monsieur Michel PASCAL, habitant Freycenet, (village principal sur la commune d'Arlempdes) (ARLEMPDES-01) – cette parcelle est dans l'enveloppe urbaine. Aucun motif particulier n'a été repéré justifiant un classement particulier.

- (ARLEMPDES-03) oubli de 2 ruines dans le village d'Arlempdes. L'ensemble des éléments cadastrés ont été intégrés dans la zone urbaine du centre d'Arlempdes. En l'absence de localisation précise, il est difficile de se prononcer dans le détail.

Appréciation du commissaire enquêteur

La situation à Séneujols est tout à fait particulière et significative. C'est la commune qui a mobilisé le nombre le plus important de demandes de modification du zonage proposé dans le règlement graphique du PLUi. Beaucoup de demandes s'appuient sur le constat que le terrain concerné se situe de fait dans la future enveloppe urbaine qui est en train de prendre forme. Il semble en effet que depuis quelques mois, quelques années peut-être, nombre de propriétaires ont mis en vente des terrains à construire, dans la crainte probablement que leur parcelle perde sa constructibilité. C'est semble-t-il la stratégie du fait accompli qui a été mise en œuvre : si le terrain est vendu, si un permis de construire a été déposé, à plus forte raison si la maison est en construction ou déjà habitée, la règlementation plus restrictive aura été prise de vitesse, car pas encore applicable. C'est manifestement le cas dans la partie nord où les parcelles n° 421, n° 839 et n° 840 sont exclues de l'enveloppe urbaine, dessinant une

encoche dans celle-ci ; la parcelle n°421 bénéficie, semble-t-il, d'un permis de construire. Les parcelles 839 et 840 pourraient en toute logique être intégrées à l'enveloppe.

Les parcelles 1009 et 1010 sont physiquement en dehors de l'enveloppe et sont porteuses d'éléments du patrimoine bâti, paysager à protéger : le refus de classement en zone urbaine est justifié. Il en est de même pour la parcelle A852.

Il semble inévitable que cette stratégie du fait accompli amène à revoir les contours de l'enveloppe urbaine à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du document d'urbanisme.

Pour les autres demandes, dont beaucoup semblent être justifiées par un intérêt privé — compréhensible — il n'apparait pas clairement de raison pour remettre en cause la position de la communauté de communes relavant de l'application des orientations définies dans le PADD.

2. Dans les villages secondaires, seule la densification est autorisée, ainsi les demandes d'extension en dehors des espaces déjà bâtis ne peuvent aboutir.

- 2 demandes concernent le village secondaire de Moulines à Pradelles : au nord du village (parcelle AN62 - (PRA-02) de M. ENJOLRAS) et sans localisation précise en dehors des espaces urbanisés (famille ROLLAND – (PRA 04)) à prendre en compte lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme. De plus, ce village secondaire est entouré par un réservoir de biodiversité agropastorale qui nécessite de préserver les éléments structurants de cette trame (murets, haies, bosquets, …).

- 1 demande concerne le village du Suc à Arlempdes (ARLEMPDES-05) sur 2 parcelles :

- *Des mises à jour du cadastre pourront permettre de faire évoluer la situation avant approbation si les constructions sont achevées.*
- *Une partie de la parcelle B356 est incluse dans l'enveloppe urbaine du village, aucune extension de la partie constructible n'est possible car considérée en extension.*

3. Dans les hameaux ou écarts, *le principe n'autorise aucune autre construction autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole. Les demandes de classement en zones constructibles ne peuvent donc aboutir dans la mesure où elles portent sur un classement en zone constructible, pour de l'habitation.*

- Une demande concerne le hameau de Pratclaux à Landos (M. GRASSET (LANDOS-01)) pour la parcelle E784.

- Une demande concernant le hameau du Nouveau Monde à Saint-Haon (M. et Mme NOËL (St-HAON-04)) Outre sa vocation de hameau dans l'armature infracommunale, le hameau du Nouveau Monde se situe dans un périmètre Natura 2000, et à proximité du site naturel classé.

- Une demande concerne le hameau d'Escublac à Saint-Haon (M. RANC - (COURRIER-04)).

- Une demande concerne un écart à Arlempdes au lieu-dit de Montagnac sur la parcelle A346 (M.BAY (SIEGE-06) pour la constructibilité d'une habitation pour son fils quand il sera agriculteur. Le terrain est situé en zone agricole, les constructions nécessaires aux exploitations

agricoles sont donc autorisées, en respectant les mesures de protection du L151-23 du CU (qui n'empêche pas de construire mais impose de préserver les structures écologiques principales : haies, bosquets, murets, ….).

Enfin, parmi ces différentes demandes de constructibilité, il est à noter que nombre d'entre elles arguent de la délivrance d'un certificat d'urbanisme voire d'un permis d'aménager. Certaines sont hors délai de validité, d'autres sont toujours valides. Quel que soit le statut de ces décisions individuelles rendues sur la base de règlements ou documents d'urbanisme antérieurs elles sont sans incidence sur la délimitation des zones urbanisables du nouveau projet de PLUi qui définit ses règles propres.
En outre, il est à noter qu'elles n'empêchent pas dans certains cas l'application des règles nouvelles.
Ainsi, les conditions d'application du droit des sols au sein des lotissements demeurent régies notamment au regard des dispositions d'urbanisme nouvelles, par les dispositions de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme.
Concernant les principes des certificats d'urbanisme (CU) qui sont les cas les plus fréquents des demandes : les CU sont liés à l'application éventuelle des dispositions antérieures et pas du nouveau PLUi.

- *Le certificat d'urbanisme d'information est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes, droit de préemption, etc.) et le régime des taxes d'urbanisme.*
- *La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance.*
- *Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.*
- *Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.*
- *Il faut enfin préciser notamment que lorsque le plan en cours d'élaboration et qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à une demande de permis ou à une déclaration préalable, entre en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable (CE, 18 décembre 2017, n°380438).*

En conclusion, les CU délivrés en continu pendant l'élaboration du PLUi sont valides dans les conditions définies par la loi. Ils ne justifient en aucun cas la délimitation des zones urbanisables du futur PLUi qui définit sa propre logique. En outre, ils n'empêchent pas dans certains cas l'application des règles nouvelles.

6.9.3. Appréciation du commissaire enquêteur

La communauté de communes apporte une réponse, favorable ou défavorable, à chacune des personnes qui se sont exprimées de façon claire, précise et argumentée.

Le commissaire enquêteur reconnaît la solidité de l'argumentaire avancé pour justifier les réponses défavorables et la cohérence de ces décisions vis-à-vis des orientations retenues pour le PADD. Il n'a pas de raisons de contester la réponse proposée par le maître d'ouvrage.

6.10. La dévalorisation de terrains qui perdent leur constructibilité

6.10.1. Observations du public

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).

6.10.2. Réponse du maître d'ouvrage

La constructibilité dans un document d'urbanisme quel qu'il soit n'est pas un droit acquis, mais issu d'une démarche de projet de territoire, de contraintes règlementaires évolutives et donc soumis aux changements de politique publique locale ou nationale.
Il s'agit notamment de changements récents importants de la loi, le SCOT et le SRADDET AURA.

6.10.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend la déception des propriétaires qui découvrent que leur terrain qui était constructible ne l'est plus ; ils ont eu le tort de considérer que c'était un acquis pour toujours. Les évolutions récentes des lois nationales, répercutées dans les documents d'urbanisme ont introduit l'objectif de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espace aux dépens des usages agricoles et des zones à vocation paysagère ou écologique. Un autre souci du législateur est de lutter contre la rétention foncière en évitant que des terrains classés constructibles ne soient pas construits dans un délai rapide. Au cours des dernières décennies, la pratique du propriétaire qui conserve un terrain à bâtir pour le transmettre le cas échéant à l'un de ses enfants ou petits-enfants s'est beaucoup répandue ; cela a atteint un point tel que dans beaucoup de communes les disponibilités foncières sont très excédentaires par rapport aux besoins des années à venir.

Les nouveaux documents d'urbanisme sont marqués par l'ajustement de l'offre foncière à la demande de logements. La vocation d'un terrain peut changer en fonction de l'évolution

des besoins : lors d'une procédure de modification ou de révision, un terrain peut perdre sa constructibilité et inversement un terrain peut devenir constructible.

Par ces différents aspects, cela remet en cause les raisonnements traditionnels.

Pour les terrains qui n'ont jamais fait l'objet d'évaluation ou de transaction sur la base de la valeur d'un terrain constructible, l'enjeu est moindre dans la mesure où cette valeur est virtuelle tant qu'un acheteur n'est pas prêt à en payer le prix correspondant. En revanche, pour des propriétés ayant fait l'objet d'une évaluation lors d'une opération successorale ou qui ont acquis ces biens au prix du marché, ils se sentent, à juste raison, en partie spoliés. Malheureusement, il semble qu'il n'y ait pas de recours possible.

6.11. Demandes concernant le changement de destination de bâtiments agricoles

- 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. (Demande formulée par Agnès et Christian MAZET, commune de Cayres : (LEBOUCH-02))

Réponse du maître d'ouvrage

Comme stipulé dans le règlement, la zone Uh définit les zones urbaines des bourgs, villages principaux et secondaires, à dominante d'habitat. Le règlement permet donc de transformer un bâtiment agricole de caractère en habitation en zone Uh.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

- Demande d'ajout d'un bâtiment (parcelle G246, commune de Cayres) en vue d'un changement de destination à vocation artisanale. (Demande formulée par Agnès et Christian MAZET, commune de Cayres : (LEBOUCH-02))

Réponse du maître d'ouvrage

La construction se trouve dans le prolongement immédiat de la zone Uh déjà intégrée dans le PLUi.
Il est proposé d'intégrer ce bâtiment à la zone Uh pour permettre le maintien d'une activité économique. En effet, le règlement autorise l'artisanat en zone Uh dans la limite de 70m² de plancher totale.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier

- 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)

Réponse du maître d'ouvrage

Pour répondre aux orientations visant à « favoriser la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien » et à « préserver les conditions d'exploiter », le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont justifiés au regard :

- *De l'éloignement du bâtiment dont il est question avec les sièges d'exploitation agricole ;*
- *De la non-adéquation du bâtiment avec l'activité et le modèle économique agricole actuel ;*
- *De l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ;*
- *De la présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité du bâtiment ;*
- *De la dynamisation de hameaux et/ou villages anciennement agricoles, afin de promouvoir la restauration des anciens bâtiments.*

Cette liste pourra évoluer en fonction de la situation avérée du bien et des besoins.

Appréciation du commissaire enquêteur

Par l'affirmation du caractère évolutif de la liste des bâtiments identifiés, la réponse apportée est satisfaisante.

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

- 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).

Réponse du maître d'ouvrage

Cette disposition du PLUi doit être maintenue car elle participe aux continuités écologiques identifiées sur le territoire à préserver ; mais elle n'exclut pas toute possibilité de construction ou d'aménagement. En effet, le règlement précise que, dans les réservoirs de biodiversité agropastoraux identifiés au titre L151-23 du Code de l'urbanisme (pages 15 et 65 du règlement), il est possible de construire dans le respect des trames existantes (murets, haies, bosquets, …) et en compensant en cas de dégradation justifiée par le projet agricole.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée est tout à fait appropriée, car la réalisation de projets agricoles reste possible et les éventuelles contraintes sont fondées.

- 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)

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de préciser dans le règlement de ces 2 trames de protection écologique et paysagère : possibilité de permettre l'aménagement des talus des voiries à condition que la perméabilité écologique, déjà dégradée par la route, soit maintenue. Pour ce faire, aucun aménagement de plus de 30 cm de haut et de plus de 30 m de long ne pourra être mis en place, sauf si des passages à faune sont installés dans l'infrastructure pour faciliter le passage de la petite et moyenne faune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée est satisfaisante

6.13. Les activités économiques

6.13.1. 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)

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la divergence observée au sein de la Commune, la position finale de celle-ci a été actée avec une délibération du 5/10/2017 du conseil municipal qui a décidé à l'unanimité de la création d'une zone d'activités en bordure des RN 102 et 88. La Communauté de Communes a retenu ce choix.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

- 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)

Réponse du maître d'ouvrage

Aucune extension prévue à court terme pour plusieurs raisons : zone de captage, traitement des entrées de ville, maintien de la diversité commerciale dans le centre-bourg (revitalisation centre-bourg), retrait des routes à grande circulation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est satisfaisante.

- 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).

Réponse du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes apprécie cet argumentaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

6.13.2. Commune de Landos

6.13.2.1. *Observations du public*

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)

6.13.2.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

Le PLUi a cherché un juste équilibre entre le développement économique des différentes parties du territoire tout en préservant le cadre de vie, les paysages, et en soutenant le maintien et le développement de l'agriculture etc. De plus, le PLUi en compatibilité avec le SCoT dispose d'un stock foncier à vocation économique qui a nécessité de faire des choix lors de l'élaboration du PADD.

L'objectif a été de répartir l'effort sur le territoire. Costaros dispose de 2 zones, le choix de développement a été fait sur la zone de Croix Blanche plutôt qu'à l'entrée sud en particulier

pour ne pas détériorer l'entrée de village sud. Par ailleurs, ces terrains situés sur la commune de Landos ont une forte valeur agricole. En conséquence, il a été acté que la zone d'activité sur la commune de Landos se ferait ailleurs (ZA Lachamp en extension notamment et ZA de La Sauvetat en requalification de friche notamment).

6.13.2.1. *Appréciation du commissaire enquêteur*

La problématique de la qualité des entrées de villes ou villages revêt une grande importance dans beaucoup de régions françaises. Dans un département à vocation touristique affirmée comme la Haute-Loire, l'amélioration des entrées des villages mérite une grande attention.

Les arguments produits pour prononcer une réponse défavorable à cette demande sont tout à fait recevables.

6.13.3. Commune de Cayres

6.13.3.1. *Observations du public*

La carrière de pouzzolane exploitée par la société CMCA fait l'objet d'une demande 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)

6.13.3.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

Il est proposé de modifier le PLUi à approuver pour tenir compte de ces observations. Le périmètre de l'arrêté d'autorisation d'exploiter sera repris sur la planche graphique du PLUi.

6.13.3.3. *Appréciation du commissaire enquêteur*

Pas de commentaire particulier.

6.13.4. Commune de CAYRES Lac du Bouchet

6.13.4.1. *Observations du public*

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)

6.13.4.2. *Réponse du maître d'ouvrage*

Les études du PLUi n'ont pas fait apparaître de besoins spécifiques sur ce secteur dans la définition du projet du territoire. De plus, l'application de la loi Montagne sur les rives du Lac contraint le développement autour du Lac.
Les aménagements de l'existant ne sont pas interdits dans le règlement, la mise aux normes devrait donc être possible.

6.13.4.3. *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est satisfaisante.

6.14. Les équipements divers

6.14.1. Observations du public

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

6.14.2. Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de ce programme.

6.14.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier

6.15. La période transitoire et l'évolution du PLUi

- 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)

Réponse du maître d'ouvrage

Voir la réponse sur le zonage (partie 9) et en particulier sur les CU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une réponse précise et détaillée est effectivement apportée et reprise en pages 98-99 du présent document.

- 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).

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi intègre une OAP « revitalisation de centre-bourg », la problématique a donc bien été intégrée avec un volume de remobilisation de logements vacants clairement établi.
Le projet de PLUi permet la remobilisation et la revitalisation dans le cadre des règles fixées par le règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse apportée est satisfaisante.

6.16. OAP n° 1 de Costaros

6.16.1. Observations du public

"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."

6.16.2. Réponse du maître d'ouvrage

Ces modifications sont possibles même si la cohérence des formes urbaines a été évaluée en fonction du contexte urbain et paysager mais aussi dans un souci de modération de la consommation de l'espace.
Si le principe de maisons jumelées est supprimé, il est à perte en termes de nombre de logements et ne pourra être compensé sur de nouvelles surfaces en extension.
Position favorable, pour préciser dans le PLU sous conditions de ne pas demander plus de surface ou de logements par ailleurs.

6.16.3. Appréciation du commissaire enquêteur

A priori, les ajustements éventuellement nécessaires peuvent aboutir.

6.17. OAP n° 2 de Costaros

6.17.1. Observations du public

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

6.17.2. Réponse du maître d'ouvrage

Position favorable, pour préciser dans le PLU : les différents espaces seront précisés.

6.17.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

6.18. OAP n° 3 de Costaros

6.18.1. Observations du public

La délibération du conseil municipal précise que la différenciation des différentes zones n'est pas judicieuse à la sortie Sud-Ouest du village.

6.18.2. Réponse du maître d'ouvrage

Si par « zones » il est entendu les différents aplats de couleurs correspondant aux formes urbaines de l'OAP, il est essentiel de rappeler que ce travail a été effectué finement avec les élus lors de plusieurs permanences mais également avec des études de terrain qui permettent de proposer un juste équilibre entre préservation des sites, modération de la consommation d'espaces et qualité urbaine (en particulier en entrée de ville et en pente dans ce cas-là). La justification des choix de l'OAP dans le rapport de présentation précise ces éléments.
Position défavorable à une modification du PLUi sur ce point.

6.18.3. Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation de la commune manquant de clarté, le commissaire enquêteur s'en tient à la position de la communauté de communes.

6.19. OAP du Bouchet Saint-Nicolas

6.19.1. Observations du public

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.

6.19.2. Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de modifier le PLUi à approuver pour tenir compte de ces observations.
Une OAP est opposable aux ADS par voie de compatibilité, les permis doivent donc respecter les principes de l'OAP. L'OAP n'engage en rien la collectivité à une acquisition par quelque voie que ce soit (amiable, préemption, expropriation).

6.19.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Le sigle ADS, Autorisation du Droit des Sols, n'est pas forcément connu d'un public non averti. Il est peut-être nécessaire de préciser qu'il comprend les demandes de permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme, ...

Sur le fond, la réponse apportée est satisfaisante.

6.20. OAP n° 1 du bourg de Séneujols

6.20.1. Observations du public

Monsieur Marc DUPIN (COSTAROS-03) signale que l'accès au lotissement projeté risque de poser un problème 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

6.20.2. Réponse du maître d'ouvrage

Une *attention complémentaire sera donnée sur ce secteur avant approbation (visite de terrain, …) afin d'ajuster, au besoin, les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone en prévoyant des aménagements complémentaires (aménagements et élargissements de voies, …).*

6.20.3. Appréciation du commissaire enquêteur

L'accès à ce lotissement peut effectivement poser quelques problèmes de sécurité, compte tenu de l'étroitesse des voies existantes et des contraintes pesant sur leur aménagement éventuel. Une étude de terrain plus précise doit être effectuée et on ne peut que s'en féliciter. Il est important de prendre en compte l'existence d'une voie piétonne et cyclable reliant directement le lotissement au village, permettant d'éviter un partage de la voie avec les automobilistes. Un sens unique de circulation peut-il être envisagé ? Pour la tranquillité et la sécurité des habitants, il faut éviter de créer des voies routières incitant à rouler trop vite et leur élargissement est-il la solution la plus appropriée ?

6.21. OAP n° 2 de Cayres — Hôtel Moderne

6.21.1. Observations du public

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).

6.21.2. Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable sur le principe pour adapter le PLUi dans la mesure où l'ancien hôtel se situe en continuité de ce secteur et en constitue un des accès principaux.

6.21.3. Appréciation du commissaire enquêteur

La restauration d'un bâtiment abandonné ne peut qu'être bénéfique dans le cadre d'un objectif de revitalisation du bourg.

6.22. OAP de Saint-Haon

6.22.1. Observations du public

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.

6.22.2. Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi a fait le choix de donner des surfaces aux communes rurales, en compatibilité avec le SCoT, et en cohérence notamment avec l'armature urbaine, ... À l'issue de nombreux échanges avec la commune, le choix a été fait de retenir le bourg de Saint-Haon pour recevoir des extensions en fonction des critères requis pour l'armature infra-communale.
Les capacités d'extension de Saint Haon sont donc localisées en continuité de centre village dans un souci de renforcement de l'attractivité et de limitation de la dispersion de l'habitat « satellisé » autour des villages.
D'autres possibilités de constructions, en densification, sont pour autant possibles comme à Mazemblard (voir les cartes de densification).

6.22.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Ce point a été traité au chapitre 4.7.4, page 69.

6.23. OAP de Rauret

6.23.1. Observations du public

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).

6.23.2. Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi a fait le choix de donner des surfaces aux communes rurales, en compatibilité avec le SCoT. A l'issue de nombreux échanges avec la commune, le choix a été fait de retenir le bourg de Rauret pour recevoir des extensions en fonction des critères requis pour l'armature infra-

communale. Les capacités d'extension de Rauret sont donc localisées en continuité de centre village dans un souci de renforcement de l'attractivité et de limitation de la dispersion de l'habitat « satellisé » autour des villages.

Voir tableau de réponse point par point à la délibération :

Remarques du conseil municipal	Réponses
Ce projet ne correspond pas aux besoins d'une petite collectivité rurale sans bourg centre comme Rauret	
Le RNU actuel est moins limitatif que le PLUi sur les extensions possibles de constructions nouvelles	Le RNU rend plus aléatoire les autorisations et soumise à l'avis de la DDT systématiquement. Le PLUi donne un cadre plus lisible et prévisible, en sortant du coup par coup
Les demandes actuelles que nous avons en matière de terrains constructibles sont plus orientées sur des terrains d'une superficie supérieure à 1000 m²	Les obligations règlementaires de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent de fait une réduction de la surface. Les constructions pourront se faire sur de plus grande parcelles (rien ne l'interdit) mais de fait il y aura moins de constructions (à surface constructible totale égale). Le PLUi donne des règles maximum à utiliser en fonction des projets et propriétaires en l'absence d'autres prescriptions (OAP, …)
L'OAP prévue sur Rauret-bas concentre tous les futurs projets de construction sur un seul et même village, pour ne pas dire une seule parcelle, avec une logique de lotissement (proximité des constructions avec des terrains de l'ordre de 800m²)	Les extensions urbaines, en concertation avec la commune, ont été disposées sur ce hameau. Des possibilités de densification sont pourtant disponibles dans d'autres entités de la commune (cf diapositives suivantes), sans extension de l'urbanisation en dehors des limites de l'enveloppe urbaine possible en effet.

6.23.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Les problématiques soulevées dans la commune de Rauret rejoignent pour l'essentiel celles évoquées à Saint Christophe d'Allier et Saint-Haon, pour lesquelles le commissaire enquêteur s'est prononcé dans les pages précédentes, en particulier au chapitre 6.9 pages 92 à 94.

La capacité de densification sur le bourg et les villages de Freycenet et Arquejols est relativement conséquente puisque cela correspond à un potentiel de 17 logements.

Le commissaire enquêteur reste dubitatif quant à la pertinence d'un lotissement unique de 13 logements sur une commune comptant moins de 200 habitants et s'interroge sur son insertion paysagère.

Concernant la taille des parcelles, il s'agit de trouver un équilibre entre différents aspects contradictoires.

Il ne fait pas de doute que les candidats à l'installation en zone rurale souhaitent généralement davantage d'espace que s'ils postulaient en zone urbaine où le foncier est rare et cher. Ceci s'observe particulièrement pour les néo-ruraux. Pensant que l'espace rural est illimité et libre et le prix étant abordable, voire peu cher, ils sont demandeurs d'une grande parcelle pour y construire leur pavillon.

Cette logique se heurte à la politique de lutte contre la consommation excessive d'espace voué à l'habitat : ce sont des terrains qui sont soustraits à l'agriculture ou des espaces naturels qui sont artificialisés. Les intérêts agricoles et environnementaux en souffrent.

On peut cependant observer une évolution dans les comportements : les jeunes ménages ont un état d'esprit un peu différent : un grand terrain, c'est bien mais il faut l'entretenir et le potager, les espaces verts, cela est chronophage et il y a d'autres formes de loisirs à préserver que le jardinage… Les retraités, au fur et à mesure qu'ils avancent en âge, trouvent également de plus en plus pesant l'entretien d'un grand terrain.

Cette évolution, si elle se confirme, permettrait de mieux accepter les préconisations des documents d'urbanisme.

7. Avis global

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat apaisé ; la participation de la population se révèle hétérogène selon les communes, la moitié d'entre elles semblant manifester une totale indifférence ; le public s'est davantage mobilisé sur des points concrets, souvent liés à un intérêt privé que sur les orientations générales du projet de PLUi.

La concertation menée tout au long des phases d'élaboration du projet a peut-être permis de répondre à certaines interrogations des gens, mais n'a pu aboutir à un projet consensuel soutenu par l'ensemble des 20 communes membres.

Le tableau ci-après rassemble les points forts et les points faibles du projet de PLUi, pondérés en fonction de leur importance relative.

Points forts	Poids	Points faibles	Poids
Présentation et qualité du dossier			
Un dossier approfondi, rédigé de façon claire et précise, riche en illustrations de qualité	**Moyen**	Un dossier volumineux dont l'appropriation est rendue plus difficile du fait de l'absence d'un résumé complet et efficace.	**Faible**
Une analyse sérieuse, approfondie et cohérente	**Fort**	Un règlement graphique quasiment inaccessible en l'état : nombreuses cartes trop peu légendées ne permettant pas de se repérer.	**Fort**
		Résumé non technique peu efficace : incomplet, mal identifié	**Assez faible**
Information - Concertation			
Bonnes information et concertation tout au long de la procédure, avec mise en place de la conférence des Maires, un comité de pilotage et une commission spécialisée Urbanisme.	**Assez Fort**	Certaines communes (St Christophe d'Allier, Rauret en particulier) reconnaissent qu'elles ont été consultées mais disent ne pas avoir véritablement entendues.	**Assez Fort**
Avis favorable des chambres consulaires (Industrie, Agriculture)	**Assez Fort**	Réserves émises par la Chambre d'Agriculture satisfaites en partie	**Faible**
Politique d'urbanisme			
Homogénéisation des règles d'urbanisme sur un territoire marqué par différentes situations : 2 communes avec PLU, 4 avec Carte communale, 14 communes en RNU	**Fort**		

Points forts	Poids	Points faibles	Poids
Orientations et objectifs du PADD			
Bonne pertinence des objectifs choisis : nombre limité à 3, clarté de leur énoncé, justesse du choix	Fort	Pas de solution pour permettre le développement de l'habitat dans les hameaux qui peuvent, à juste titre, se sentir délaissés, ce qui conduit à un avis défavorable de certaines communes	Assez Fort
Réalisme des hypothèses retenues en termes d'évolution démographique	Assez Fort	Aléas liés à une démarche prospective	Faible
Bonne prise en compte de l'importance cruciale du secteur agricole grâce à la réduction de la consommation d'espace	Fort		
Bonne prise en compte du milieu naturel, des éléments paysagers et patrimoniaux, des continuités écologiques	Fort		
OAP			
La revitalisation des bourgs est un enjeu important	Assez Fort	Certaines communes portent un avis défavorable	Fort
OAP création d'une Unité Touristique Nouvelle accueillie favorablement	Assez Fort		
Règlement écrit			
Fiches bien présentées, claires et concrètes	Assez Fort		
Règlement graphique			
Décision du maître d'œuvre d'amélioration des cartes avant approbation du projet	Fort	Présentation actuelle inadaptée	Fort

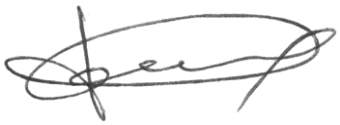
La balance des Avantages et Inconvénients du projet est positive. Les avantages sont plutôt forts, alors que les inconvénients sont plutôt secondaires, excepté l'opposition exprimée par les conseils municipaux des communes de Saint-Haon, Saint Christophe d'Allier, Rauret et du Bouchet Saint-Nicolas.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal élaboré par la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles.

Il **recommande** au porteur du projet d'initier une démarche de nouvelle concertation avec les communes qui s'opposent au projet dans son ensemble ou à certaines OAP, en réexaminant en particulier le statut des hameaux.

Fait à Le Puy en Velay
Le 15 avril 2020

Le Commissaire enquêteur



Jean-Luc GACHE