

Brigitte FLORET commissaire enquêteur

Département du PUY de DÔME

**Enquête publique relative l'élaboration du PLU
de la commune de SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE**

Enquête du 26 août 2024 au 26 septembre 2024 inclus

Application de l'arrêté N°2024/533 du 17 juin 2024

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

Les conclusions et avis ci-après viennent compléter le rapport d'enquête. Ils sont énoncés dans l'ordre suivant :

- 1- Rappel sur l'enquête
- 2- Analyse du dossier d'élaboration du PLU de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE
- 3- Avis du commissaire enquêteur

1- Rappel sur l'enquête publique

1.1. L'objet et le cadre de l'enquête

La commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE est située entre le massif des MONTS DORE et le plateau des COMBRAILLES, au sud-ouest du département du PUY DE DÔME, à 18 km de LA BOURBOULE et à 50 km de CLERMONT-FERRAND.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Dôme Sancy Artense issue de la fusion en 2015 des communautés de communes de Rochefort Montagne et de Sancy Artense. Dôme Sancy Artense rassemble 27 communes pour environ 12 594 habitants en 2018.

L'habitat est principalement disséminé en 17 villages dont le plus important est GARE DE LAQUEILLE. La part de résidence secondaire, qui représente 20% du parc immobilier, est supérieure à celle du département.

En 2020, la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE compte 368 habitants sur 2909 ha, soit une densité de 8 ha/km².

La commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE ne dispose pas d'un PLU et n'est pas couverte par un SCoT. La règle d'urbanisation limitée hors SCoT est donc applicable.

Le 15 décembre 2014, le conseil municipal a donc prescrit l'élaboration de son PLU.

L'objet de l'enquête est donc de présenter au public le projet d'élaboration du PLU et de recueillir ses observations orales, et écrites.

Réciproquement à l'information du public sur le projet, l'enquête publique est le moyen pour la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE de connaître l'avis des citoyens sur les sujets traités dans le projet définitif et de considérer éventuellement des aspects nouveaux qu'elle n'avait pas envisagés ou peu développés jusque-là.

1.2. Les procédures de mise à enquête

1.2.1. La décision de mise à enquête publique

Conformément à la réglementation en vigueur, le conseil municipal de la commune a prescrit l'enquête publique par arrêté du 17 juin 2024, dont une copie est jointe au rapport, pour une durée de trente trois jours consécutifs, du lundi 26 août 2024 au jeudi 26 septembre 2024 inclus.

Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné Madame Brigitte FLORET, en qualité de commissaire enquêtrice chargée de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

1.2.2. L'information au public

Comme cela est relaté dans le rapport, la régularité de l'information à la mise à enquête publique a été respectée et les mesures de publicité ont été prises dans des conditions régulières, tant dans leur contenu que dans leurs délais:

- Les publications dans 2 journaux ont été réalisées 15 jours en amont et 8 jours dans le démarrage de l'enquête,
- une plate-forme internet a été mise à la disposition du public contenant le dossier de projet de PLU;
- le public a pu s'exprimer par voie dématérialisée en complément du registre ainsi que par courrier ;

- des affiches jaunes au format réglementaire ont été apposées dans différents points de la commune : visibles depuis le domaine public.

1.2.3. La consultation des PPA

Il a été vérifié que les consultations avaient bien eu lieu, que les avis formulés par les personnes publiques associées dans le délai prescrit avaient été intégrés au dossier, placés sur la plateforme internet et mis à la disposition du public.

1.3. Déroulement de l'enquête publique

1.3.1. Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans les conditions régulières et conformément à l'arrêté.

Conformément aux articles de l'arrêté du N°2024/533 du 17 juin 2024 de mise à enquête publique d'élaboration du PLU de SAINT JULIEN PUY LAVEZE, les pièces du dossier ont été mises à disposition du public à l'ouverture de l'enquête le 26 août 2024, ainsi que le registre d'enquête publique paraphé avant ouverture d'enquête.

L'ensemble du dossier a été vérifié. Celui-ci est conforme et complet.

Les permanences se sont tenues dans la mairie et le public a pu poser ses questions et s'exprimer lors des trois permanences tenues à la mairie de SAINT JULIEN PUY LAVEZE:

- Le lundi 26 août 2024 de 14h à 17h30,
- Le vendredi 13 septembre 2024 de 9h à 12h,
- Le jeudi 26 septembre de 14h00 à 17h30.

1.3.2. Les réunions et les visites

Pour une bonne compréhension du dossier et de ses enjeux, j'ai rencontré M. CLAMADIEU maire de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE, Mme MACHEIX du BET REALITES&DESCOEUR chargée de l'élaboration du dossier. M MONTEIX premier adjoint est venu également me rencontrer lors d'une permanence pour parler du projet de PLU.

Les réunions et entretiens suivants ont permis d'échanger sur le projet :

- Réunion le mercredi 12 juin 2024 : à la mairie de SAINT JULIEN PUY LAVEZE. M Yves CLAMADIEU maire de la commune a présenté le dossier et a pu expliquer les enjeux du projet d'élaboration du PLU de SAINT JULIEN PUY LAVEZE. Mme MACHEIX du BET REALITES&DESCOEUR, chargée de l'élaboration du dossier était présente.
- Visite des sites le lundi 26 août 2024 : la commune a été visitée dans sa totalité avec une visite plus approfondie des sites mis à la construction, des zones artisanales existantes et projetées.
- Visite de sites le jeudi 26 septembre 2024 : suite aux observations émises par le public, plusieurs sites ont été visités après la clôture de l'enquête afin de mieux comprendre les demandes.
- Remise du Procès-Verbal de synthèse le lundi 30 septembre 2024 : ont été fait état des observations émises sur le registre et des courriers et courriels adressés à la commissaire enquêtrice.
- Réunion le lundi 14 octobre avec M le maire et le BET REALITÉS&DESCOEUR : bilan des réponses aux PPA et aux observations du public.

La disponibilité et la réactivité du porteur du projet a permis d'obtenir des réponses rapides tant orales qu'écrites.

1.3.3. Les permanences

Pendant la période de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier de projet du PLU et s'exprimer sur le registre, par courriers et par courriels.

Au cours de cette enquête,

- Le registre d'enquête a fait l'objet de 11 observations écrites :
 - 3 observations rédigées dans le registre dont deux accompagnées de documents (observations N°3 et 4) (2 pages);

- 1 arrêté municipal (observations n°2) (1 page) ;
- 7 courriers et courriels (21 pages) ;
- 9 personnes sont venues durant les permanences :
 - Permanence N°1 :
 - Trois personnes sont venues pour savoir si leurs parcelles situées à Pierrefitte étaient constructibles.
 - Permanence N°2 :
 - Une personne est venue pour demander un changement de zonage et a déposé une observation sur le registre ainsi qu'un document cadastral (observation N°3) ;
 - M MONTEIX premier adjoint est venu pour parler du projet de PLU ;
 - Une personne est venue pour savoir si sa parcelle située à Bajouve était constructible et a pris connaissance du règlement ;
 - Une personne est venue voir si des parcelles situées à Pierrefitte étaient constructibles.
 - Permanence N°3 :
 - Une personne est venue pour demander que ses parcelles deviennent constructibles (observation n° 9) ;
 - Une personne est venue déposer un courrier (observation N°10).

Les conditions d'accueil ont permis un bon déroulement de l'enquête. Aucun incident n'est à signaler durant les permanences. Le dossier complet est resté à disposition du public tant dans sa version papier que dans sa version numérique. L'enquête et le registre ont été clos conformément à la législation en vigueur.

1.3.4. Le PV de synthèse

Le PV de synthèse a été remis le lundi 30 septembre 2024.

Il a fait l'objet d'un mémoire en réponse adressé le 14 octobre 2024.

2- Analyse du dossier d'élaboration du PLU de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE

2.1. Les observations et avis.

Si les observations sont peu nombreuses, elles ont fait l'objet de courriers, souvent de plusieurs pages, dont les remarques et questions étaient relativement approfondies démontrant ainsi l'intérêt porté au projet d'élaboration du PLU :

Principalement, celles-ci portent sur

- Des demandes de modification de zones et donc les limites de zonages ;
- Des demandes de modification du règlement de zones ;
- Des éléments de précisions apportés par la mairie, les distributeurs de réseaux (RTE) ;
- D'autres thèmes tels que le soutien de la communauté de commune au projet de l'OAP N°3 du giratoire de A89 (STECAL).

Les observations émises ne sont pas de nature à remettre en question le projet car elles induisent des modifications à la marge. Le maître d'ouvrage a apporté ses réponses argumentées.

2.2. Le dossier de projet de PLU

2.2.1. La lisibilité du dossier et la complétude des pièces qui le constituent

Un dossier d'élaboration de PLU est par nature complexe par les approches et les enjeux qu'il développe. Ainsi, afin d'être accessible à tout un chacun, il nécessite d'être clair et complet. Le cadre spécifique d'élaboration d'un PLU demande de poser pleinement et clairement les objectifs qu'il souhaite porter en vue du maintien qualitatif et de la gestion de son territoire. En ce sens, un PLU est aussi une projection vers l'avenir.

À ce titre, le dossier mis à enquête remplit son rôle. En effet, les objectifs ont été clairement énoncés dans l'arrêté engageant la procédure d'élaboration et les pièces mises à la disposition du public répondent globalement à ces objectifs.

Le dossier a fait l'objet de remarques sur sa lisibilité notamment sur les cartes de zonages qui, en l'absence totale ou partielle des noms des lieux et des noms des routes et rues principales ont rendu confuse la lecture de ces éléments pour le public. Cela sera évidemment corrigé.

Malgré cela, le dossier est accessible et les défauts de lisibilité ne sont pas de nature à limiter la compréhension du projet.

Le dossier est complet et répond aux attendus règlementaires d'un PLU.

2.2.2. Les lacunes, imprécisions ou informations non actualisées

Plusieurs PPA ont souligné l'absence de certaines informations ou leur caractère périmé ou incomplet. Également des contradictions soulevées entre les différentes pièces constitutives du dossier ont été mises en avant.

Les réponses de la mairie sont claires et s'engagent à apporter les correctifs. Certains points ont été complétés afin de lever les différentes réserves émises notamment par la DDT, le DÉPARTEMENT et la CHAMBRE D'AGRICULTURE. Également, la MRAE et la CDPNAF ont émis des recommandations appuyées, et la CDNPS a formulé ses observations. Les PPA ont donc émis leurs avis qu'il conviendra de prendre en compte en intégrant les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le dossier pour approbation : corrections, modifications, ajouts.

Nous avons vu dans les avis des PPA et les réponses du maître d'ouvrage que des limites de zones seront revues à la baisse : cela concerne principalement les zones AC, Ns et Ns*.

Certains points sont encore à approfondir tels que les réponses à apporter sur les OAP et les projections d'urbanisation à revoir à la baisse et le nombre de logements à réaliser : voir ci-après.

2.2.3. Les OAP et le niveau de précision :

D'une manière générale :

Les OAP font partie de ces points à approfondir. Principalement, ont été soulignés des défauts de précisions sur plusieurs points essentiels qui relèvent tant de la forme que du fond.

Quatre OAP sont prévues dont une a été ajoutée durant l'enquête suite aux avis des PPA. On peut regretter alors que cette OAP N°4 n'ait pas fait l'objet d'une information complémentaire et d'une réponse approfondie durant l'enquête dans la mesure où les avis des PPA ont été rendus courant mai pour les derniers.

D'une manière générale, les propositions des OAP répondent aux cadres règlementaires et sont traitées à minima. Pour autant les enjeux sont importants dans ce territoire fort d'une identité architecturale et paysagère remarquable. Si les objectifs que les OAP proposent sont pertinents, on peut regretter qu'ils ne soient pas approfondis dans les qualités qu'ils pourraient soutenir et qu'ils ne tiennent pas plus compte des spécificités de chacune des OAP au regard de leur situation.

On peut regretter aussi que des phases n'aient pas été prévues. Or, l'objectif d'une OAP réside également dans sa capacité à établir une programmation dans le temps. Seule l'OAP N°2 – La Courtine a fait l'objet d'une proposition de deux phases en réponse aux avis des PPA qui en proposaient trois. Afin de mieux maîtriser l'évolution de son territoire, le maître d'ouvrage pourra étudier la possibilité de programmer des phases sur les OAP N°1 secteur Puy Lavèze, N°2 La Courtine (voir ci-après) et N°4 tènement nord Puy Lavèze.

Recommandation N°1

- **Préciser les moyens qui permettent de répondre à l'objectif N°1 « préserver l'ambiance locale » qui stipule « *De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs secteurs d'habitat une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.* » et à l'objectif N°2 notamment sur la partie « la**

préservation et la valorisation des éléments paysagers existants sur ou aux abords des secteurs (haies, arbres, fossés...) » dans chacune des OAP par leur règlement ;

- **Etudier la possibilité de phasages des OAP 1, 2 et 4**

L'OAP sectorielle N°2 – La Courtine

Cette OAP, par sa dimension, sa position et sa forme en point de flèche dans un paysage de prairie interroge sur sa pertinence. Les avis des PPA font apparaître la nécessité de revoir les projections d'urbanisation à la baisse et le nombre de logements à réaliser en conséquence, au vu d'un projet de développement démographique plus proche de la tendance récente (de l'ordre de 0,5 %/an, plutôt que 0,8%). Il est alors conseillé de « prendre en compte, en parallèle des constructions nouvelles, les possibilités de réhabilitation du bâti existant (travail à mener sur les logements vacants, les résidences secondaires, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination) ». Il paraît alors logique de reconsidérer l'ensemble des surfaces mises à la construction du projet global de PLU dans ces objectifs. Il pourrait donc être envisagé d'écarter l'OAP N°2 ou de ne la considérer qu'en partie et en dernier recours au regard de son impact paysager.

Recommandation N°2

- **Répondre aux demandes des PPA par un re-calcul des logements à réaliser, à partir du développement démographique, qui tient compte des réhabilitations possibles du bâti existant et des édifices pouvant changer de destination ;**
- **Réajuster les quantités nécessaires de surfaces à construire dans l'OAP N°2 afin d'en réduire la surface ;**
- **Proposer une répartition des quantités de parcelles dans chacune des phases qui ménage la transformation du paysage.**

L'OAP sectorielle N°3 – secteur du giratoire de l'A89 - STECAL Aha

L'OAP concerne le secteur situé au Nord du giratoire de l'autoroute A89 et est donc particulièrement visible. Accessible depuis RD82, elle est classée en zone Aha au PLU (STECAL) et d'une superficie de 2,70ha. Une partie de sa superficie se situe sur un secteur boisé dont le projet apporte peu d'éléments sur sa prise en compte dans l'aménagement.

Le projet en cours d'élaboration devra néanmoins apporter des précisions sur certains points dont, par exemple, la préservation des haies, la manière dont la végétation existante sera considérée dans le règlement et les aménagements, le traitement architectural en lien avec les codes locaux. Le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les attentes et observations des PPA dans le futur projet qui reste donc à préciser.

L'OAP sectorielle N°4 – Tènement nord Puy Lavèze

OAP créée suite aux avis des PPA. Située en entrée de village, elle est particulièrement exposée. Dans sa localisation, on peut attendre qu'une attention particulière soit portée sur : ce qui existe déjà et qui peut être considéré dans l'OAP (haies, arbres, zones humides, ...), les attendus en termes de qualité architecturale et d'aménagement afin de préserver l'identité du village, les attendus en termes d'insertion dans le paysage. Cela suppose de préciser les limites, les clôtures, les traitements architecturaux, ...

Recommandation N°3

- **Compléter ces points pour le projet à approbation : répertorier les éléments paysagers en place (haies, arbres, zones humides, ...) et les intégrer au projet ;**
- **Préciser le règlement sur les attendus en termes de qualité architecturale et paysagère en lien avec les spécificités du village afin de préserver une qualité d'entrée et de continuité de village ;**
- **Comme pour l'OAP La Courtine, préciser, après re-calcul des répartitions, si cette OAP est nécessaire et si, le cas échéant, elle sera ouverte immédiatement à la construction**

3- Avis du commissaire enquêteur

3.1. Sur la procédure et le déroulement de l'enquête

- Les PPA ont rendu leurs avis dans les délais et le porteur de projet devra lever les réserves.
- L'information du public, par voie d'affichage des avis de publicité, les parutions de presse et la mise en ligne internet du dossier ont été conformes à la réglementation.
- La communication et la publicité ont donc permis au public d'être informé et de pouvoir s'exprimer.
- Les permanences, tenues en mairie, se sont déroulées dans de bonnes conditions.
- La population a pu participer à cette enquête et n'a pas manifesté d'opposition au projet soumis à l'enquête. Les observations ne sont pas de nature à contredire l'ensemble du projet de PLU.
- Les observations ayant été formulées par le public au cours de cette enquête, ont donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations, comme prescrit par la réglementation en vigueur, et le maître d'ouvrage a fourni un mémoire en réponse dans les délais.
- L'ouverture et la fermeture du registre d'enquête ont été réalisées dans les délais légaux.

3.2. Sur la forme

- Les erreurs à rectifier et compléments à apporter ne sont pas de nature à bloquer le projet.
- Malgré les points négatifs signalés dans le rapport, le projet d'élaboration de PLU est cohérent et complet. Celui-ci peut néanmoins être amélioré et encore complété.
- Les observations et remarques émises par le public sur la forme ne sont pas de nature à bloquer le projet.

3.3. Sur le fond

- Le projet d'élaboration de PLU est globalement en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD. Néanmoins des précisions sont à apporter pour renforcer cette cohérence.
- Les observations émises dans les avis des services de l'Etat et les PPA ont donné lieu à des réponses qui apportent des compléments et précisions à prendre en compte pour la validation du projet d'élaboration de PLU. Les réponses du maître d'ouvrage sont pour la plupart complètes et approfondies. Des éléments de réponses sont encore à préciser afin de lever pleinement les réserves et garantir un projet de PLU de qualité.
- Les observations portées sur le registre d'enquête et sur les courriers et e-mails, les interrogations de la commissaire enquêtrice ont fait l'objet de réponses rédigées par le porteur du projet dans son mémoire en réponse. Ces réponses apportent des éclairages à intégrer et à compléter dans le document final.

Ainsi, plusieurs points sont à considérer :

- suivre les recommandations et avis formulés par les PPA et lever les réserves ;
- prendre en compte les observations du public et les recommandations formulées dans le présent rapport et les conclusions.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Compte tenu de ces considérations, j'émet un **AVIS FAVORABLE avec recommandations** sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE

Fait à Aulnat, le 24 octobre 2024
Brigitte Floret commissaire enquêtrice

