

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

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sommaire

GLOSSAIRE ET ABREVIATIONS	4
1. OBJET DE L'ENQUÊTE – CADRE GÉNÉRAL	5
1.1. Objet de l'enquête	5
1.2. Prescription de l'enquête publique	5
1.3. Désignation du commissaire enquêteur	5
1.4. Affichage – publicité – information au public	5
1.5. Cadre juridique du projet	5
2. PRESENTATION DU PROJET	6
2.1. Présentation de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE	6
2.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU	6
2.3. Dossier mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête	7
2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) (11 pages)	8
2.1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (40 pages + 1 carte))	8
2.1.3. Le règlement d'urbanisme (103 pages + 2 cartes)	8
2.1.4. Les annexes (101 pages + 3 cartes grand format)	9
2.4. Notifications aux PPA	9
3. MEMOIRE EN REPONSE FORMULÉES PAR LES PPA	9
3.1. Bilan des réponses des PPA	9
3.2. Mémoire en réponse aux avis des PPA	10
3.2.1. MRAE : recommandations	10
3.2.2. CDPENAF : avis favorable avec réserves / avis défavorable secteur Sud de Puy-Lavèze	14
3.2.3. CDNPS : avis favorable avec prescriptions	18
3.2.4. DDT63 : avis favorable avec réserves	19
3.2.5. CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis réservé	33
3.2.6. DEPARTEMENT : avis favorable avec réserves et observations	35
3.3. Synthèse du commissaire enquêteur	38
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	39
4.1. Réception du public par le commissaire enquêteur	39
4.2. réunions et visites	40
4.3. Remarques sur la procédure de l'enquête	40
4.3.1. Procédure et élaboration du dossier	40
4.3.2. Procédure et publicité	40
4.3.3. Procédure et la complétude du dossier mis à disposition du public	40
4.4. Observations et visite du public durant l'enquête	40
4.5. Clôture de l'enquête	41
4.6. Mémoire en réponse aux observations émises par le public	41
4.5.1 Réseaux	41
4.5.2 Limites de zonages	41
4.5.3 Règlement de zones	46
4.5.4 Autres thèmes	47
4.7. Analyse synthétique du dossier	47
4.6.1 Sur la forme	47
4.6.2 La note de présentation	47
4.6.3 Le dossier d'élaboration du PLU	48
4.6.4 Les OAP sectorielles	49
4.8. Retour synthétique sur l'enquête	52
ANNEXES	53

GLOSSAIRE et ABREVIATIONS

CDCEA :	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CE :	Commissaire Enquêteur
CM :	Conseil Municipal
CU :	Code de l'Urbanisme
CGCT :	Code Général des Collectivités Territoriales
CODERST :	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
DDRM :	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DREAL :	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGP :	Indication d'Origine Protégée
MO :	Maître d'Ouvrage
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLU:	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA:	Personne Publique Associée
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des EAUX
SCOT :	Schéma de COhérence Territoriale
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

1. OBJET DE L'ENQUÊTE – CADRE GÉNÉRAL

1.1. Objet de l'enquête

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. Prescription de l'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.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

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. Décision du 21 mai 2024 – dossier E24000041/63.

1.4. Affichage – publicité – information au public

Conformément à la loi, l'information du public a été faite :

- par voie de presse dans les journaux LA MONTAGNE, LE SEMEUR HEBDO:
 - première publication LE SEMEUR HEBDO : le 19 juillet 2024;
 - première publication LA MONTAGNE : le 08 août 2024 ;
 - deuxième publication LA MONTAGNE: le 26 août 2024;
 - deuxième publication LE SEMEUR HEBDO : le 30 août 2024.
- Par affichage
 - Par affiches A2 jaunes visibles depuis la voie publique : sur l'entrée de la mairie, dans les différents villages de la commune : Puy Lavèze, Bajouve, La Vezolle, Feix, Pierrefitte, La Courtine, Lotissement La Montagne, La Gare de Laqueuille, Terrisse ;
- Par voie d'information électronique / internet :
 - sur un poste informatique accessible à la mairie ;
 - sur le site de la mairie.

Le public a pu également émettre ses observations par voie dématérialisée sur une boîte e-mail dédiée à cet effet : e-mail de la mairie.

1.5. Cadre juridique du projet

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi 2003-590 du 02 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat (UH).

Le PLU a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. En cela, il est un projet collectif et non une somme de projets individuels.

C'est un document opposable aux tiers (qui s'impose à tous).

La déclaration de projet visant à présenter l'intérêt général s'effectue au titre des articles L153-54 à L153-50 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure, l'évaluation environnementale est obligatoire et prévue aux articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-14 du Code de l'Urbanisme.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Présentation de la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE

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 DOME SANCY ARTENSE issue de la fusion en 2015 des communautés de communes de ROCHEFORT MONTAGNE et de SANCY ARTENSE. DOME 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 n'est pas couverte par un document d'urbanisme. Elle est soumise à la loi Montagne. Elle ne comporte pas de ZNIEFF de type 1 mais est inscrite dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2 (GORGES DE LA DORDOGNE ET AFFLUENTS) et dans le périmètre d'un site NATURA 2000 ZSC (lacs et rivières à loutres).

SAINT JULIEN PUY LAVEZE est essentiellement occupée par des espaces agricoles (environ 39 000 ha de surface agricole utile et environ 600 exploitations pour 850 exploitants) et dont l'activité principale repose sur l'élevage de bovins laitiers valorisé par une production fromagère. A ce titre, la communauté de communes comporte cinq AOP (Saint Nectaire, Cantal, Bleu d'Auvergne, Fourme d'Ambert, Salers). L'activité agroalimentaire représente également un parc d'emploi conséquent. La commune est aussi concernée par l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneaux du Limousins, « Porcs d'Auvergne », « Porc du Limousin », Puy-de-Dôme », « Veau du Limousin » et « Volailles d'Auvergne ».

Également, le tourisme est particulièrement développé par les qualités paysagères de la commune et la proximité de sites patrimoniaux attractifs tels que la basilique d'Orcival, la chaîne des Puys, le site de Bort les Orgues, les lacs du Guéry et de Servières, les villes thermales de la Bourboule et du Mont Dore, ...

2.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE a prescrit l'élaboration de son PLU le 15 décembre 2014 qui porte plusieurs enjeux. Principalement, il s'agit de disposer d'un document d'urbanisme car la commune est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme (RNU). Il s'agit aussi de maintenir un développement démographique sur le territoire ainsi que les commerces existants et les écoles.

L'élaboration d'un PLU est l'occasion de répertorier les terrains constructibles permettant de porter l'évolution territoriale en termes d'habitat.

L'objectif est aussi de maintenir l'activité agricole forte de la commune et de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs. Egalement il s'agit de définir et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est aussi question de définir des surfaces de développement économique.

Pour cela, le projet de PLU s'articule autour de deux axes :

- 1- Promouvoir un développement respectueux du caractère rural agricole de la commune ...
 - Un dynamisme démographique à influencer
 - Une gestion économe de l'espace, compatible avec le cadre rural et agricole de la commune
- 2- ... afin de pérenniser une offre économique et d'équipement au service de la qualité de vie
 - Une relance du développement démographique porté par le maintien d'une offre économique et de services

- Un potentiel du territoire à exploiter
- Une gestion durable

Afin de répondre à ses objectifs, la commune souhaite accueillir 20 à 30 habitants sur 10 ans, soit un développement démographique de +0,5% à 0,8% par an à l'horizon du PLU.

2.3. Dossier mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête

Conformément à la procédure d'élaboration de PLU, le dossier établi par le bureau d'études REALITES & DESCOEUR est complet.

Le rapport de présentation

Il est composé de trois pièces accompagnées d'une **note de présentation (20 pages)** :

1.1 Résumé non technique (23 pages)

Ce document décrit de manière précise :

- A. PREAMBULE contenant : Les étapes du PLU, la composition du dossier, ce qu'il faut retenir, les directives qui s'imposent au PLU ;
- B. PRESENTATION DE LA COMMUNE ;
- C. LES INTENTIONS MUNICIPALES TRADUITES PAR LE PLU contenant une explication du PADD ;
- D. LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEURS DU MAINTIEN ET DE L'ACCUEIL DES HABITANTS contenant le contexte général et les évolutions communales, les ambitions inscrites au PADD et leurs traductions au PLU, les capacités d'accueil, le projet en faveur du cadre de vie ;
- E. LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DE L'ECONOMIE contenant le contexte, les ambitions communales inscrites au PADD et leur traduction au PLU ;
- F. LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DE LA NATURE contenant le contexte, les ambitions communales inscrites au PADD et leur traduction au PLU ;
- G. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE contenant le contexte, les documents supra-communales, le contexte environnemental et sensibilités, et la prise en compte de l'environnement et évaluation environnementale ;
- H. BILAN DU PLU contenant les consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers, les surfaces consommées.

1.2 Diagnostic / Etat initial de l'environnement (179 pages)

Ce document décrit de manière précise :

- PREAMBULE contenant l'explication d'un PLU, la procédure d'élaboration ;
- LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC contenant le contexte géophysique, les zonages environnementaux et biodiversité, les autres ressources, les nuisances et risques ;
- DIAGNOSTIC TERRITORIAL contenant les coopérations intercommunales et règles supra-communales, les données sociodémographiques, l'habitat, l'économie, les déplacements, les équipements et réseaux, l'occupation du territoire et la consommation foncière, l'organisation urbaine, les entités paysagères, le patrimoine et l'architecture.

1.3 Justifications du projet / évaluation environnementale (110 pages)

Ce document décrit de manière précise :

- A. JUSTIFICATION DU PROJET ET SA DECLINAISON REGLEMENTAIRE contenant la justification des choix retenus pour établir le PADD, la mise en œuvre de la concertation, la justification générale de la traduction des orientations du PADD, les OAP ; la mise en place d'outils réglementaires spécifiques ;
- B. B. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX contenant les principes généraux du code de l'urbanisme, la loi Montagne, le PGRI, les SDAGE, les SAGE, le SRADDET, le PNSE et le PRSE ;
- C. EVALUATION ENVIRONNEMENTAL contenant le rappel des textes réglementaires, les zones susceptibles d'être touchées par le PLU et proposition des mesures, la prise en compte des enjeux environnementaux ;

- D. INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000
- E. INDICATEURS.

2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) (11 pages)

A la suite d'un préambule, le PADD présente deux axes :

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL, AGRICOLE DE LA COMMUNE ... décliné en deux thèmes principaux :

- le dynamisme démographique à influencer,
- une gestion économe de l'espace, compatible avec le cadre rural et agricole de la commune

AXE 2 : ... AFIN DE PRERENISER UNE OFFRE ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENT AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE décliné en trois thèmes principaux :

- Une relance du développement démographique porté par le maintien d'une offre économique et de services ;
- Un potentiel touristique du territoire à exploiter ;
- Une gestion durable du territoire à assurer.

2.1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (40 pages + 1 carte))

Composées de :

3.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles

- A. PREAMBULE
- B. DES OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE
- C. OAP SECTORIELLES que sont :
 - l'OAP n°1 – Secteur Puy-Lavèze
 - L'OAP n° 2 : Secteur Courtine
 - L'OAP n°3 – secteur giratoire de l'A89
- D. LEXIQUE

Le document est augmenté de :

3.2 a Orientation d'Aménagement et de Programmation TVB

PREAMBULE

- A. LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES ZONES HUMIDES
 - B. LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS
 - C. LES ESPACES PERMEABLES
 - D. ENCOURAGER LA PRESENCE DE LA NATURE DANS LES BOURGS
- ANNEXES 1, 2, 3

3.2b Orientation d'Aménagement et de Programmation TVB (carte 1 page grand format)

2.1.3. Le règlement d'urbanisme (103 pages + 2 cartes)

Composé de :

4.1 Règlement d'urbanisme

Qui contient :

- Dispositions générales
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles
- Annexes

4.2 Zonage carte (carte 1 page grand format)

4.3 Zonage zooms (carte 1 page grand format)

4.4 Emplacements Réservés (ER) (4 pages)

2.1.4. Les annexes (101 pages + 3 cartes grand format)

Composées de :

- 5.1 Liste des Servitudes d'Utilité Publique
- 5.2 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 5.3 Mémoires des annexes sanitaires
- 5.4 Plan du réseau d'eau potable
- 5.5 Plan du réseau d'assainissement
- 5.6 Règlementation des boisements
- 5.7 Classement sonore des infrastructures routières
- 6. Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée
- 7. Etude liée à l'article L122-7 du CU au titre de la discontinuité (loi Montagne)

2.4. Notifications aux PPA

En amont de l'enquête publique, les Personnes Publiques Associées ont été consultées. La communauté de communes a ainsi transmis aux PPA son projet de déclaration de projet N°2 entraînant la mise en compatibilité du PLU qui peuvent donner leur avis dans le délai de trois mois après la date de transmission du dossier.

Tableau de consultation des PPA et réponses en retour :

PPA	Date de réponse	Avis favorable			défavorable
		Réputé favorable car sans réponse	Sans observations	Avec réserves, observations, modifications	
MRAE	21/05/2024			recommandations	
CDPNAF	12/04/2024			recommandations	
CDNPS	17/04/2024			observations	
DDT	13/05/2024	Arrêté donnant accord à la demande d'urbanisation + 1 refus de secteur			
DDT	06/05/2024			réserves	
CHAMBRE D'AGRICULTURE	24/04/2024			Avis réservé	
DÉPARTEMENT	27/05/2024			réserves	

Sont détaillés ci-après les avis des personnes publiques associées ainsi que les réponses apportées par le porteur de projet.

Est ajoutée la réponse du département : arrêté N°20240798 en début de partie.

3. MEMOIRE EN REPONSE FORMULÉES PAR LES PPA

3.1. Bilan des réponses des PPA

Après étude des avis des PPA, un récapitulatif complet faisant état pour chacune de leur avis, observations et remarques a été transmis à la mairie. Ce document demandait réponse : voir mémoire en réponse ci-après en chapitre 3.2.

La constitution du dossier a conduit les PPA à émettre des réserves à lever ainsi que des remarques et des recommandations à prendre en compte.

Suite également aux questions du commissaire enquêteur, la mairie a pris le soin d'apporter un maximum d'éclairages dans le mémoire en réponse. Celui-ci est donc exhaustif dans un souci de clarification.

3.2. Mémoire en réponse aux avis des PPA

Les avis et remarques des PPA ont fait l'objet de réponses de la part du porteur de projet.

3.2.1. MRAE : recommandations

- L'Autorité environnementale recommande que le dossier traduise concrètement les orientations du Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne dans son projet d'élaboration du PLU, notamment en identifiant et en localisant les espaces forestiers et paysagers à préserver ainsi que les secteurs de développement forestier à privilégier.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *-Plusieurs outils sont mis en place par le PLU afin notamment de préserver les espaces forestiers : identification de la sous-trame boisée des forêts présumée anciennes à protéger, OAP thématique Trames verte et bleue (orientation A2 : préserver les ilots de sénescences dans les massifs boisés – Orientation B1 : Préserver et conforter la trame verte et bleue, zonage naturel N sur la quasi-totalité des espaces boisés du territoire). De plus, le PLU annexe, conformément à l'article R.151-53-2° du code de l'urbanisme la réglementation des boisements existante qui identifie clairement les périmètres à boisement interdit, à boisement libre et à boisement réglementé. La révision de cette réglementation des boisements a été prescrite en 2021. L'étude est en cours. A terme, cette nouvelle réglementation sera annexée au PLU.*
- L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse globale relative aux capacités constructibles du projet de PLU au regard des besoins déjà existants en matière d'habitat, de comptabiliser, dans les prévisions de consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la zone naturelle Ns* de 8,28 ha, et de mettre en place un programme plus volontariste de remise sur le marché des logements vacants ou de préciser les actions déjà engagées en la matière.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *-Conformément à l'avis de la CDPENAF, les projections d'urbanisation seront réajustées 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%) et prenant 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).*
- *Concernant la zone Ns*, elle sera réduite en retirant la parcelle Nord.*
- Concernant les zones agricoles Ac : leur délimitation et leur dimensionnement ne sont pas négligeables et doivent donc être justifiés au regard des besoins estimés de l'activité agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *-Une réduction des zones Ac sera réalisée au stade Approbation, conformément à la demande de la DDT63.*
- « l'installation de panneaux photovoltaïques au sol doit être réservée aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole (sols pollués, ancienne décharge...) et hors des espaces naturels et forestiers à forts enjeux (NATURA 2000, ZNIEFF de type I), ce qui manque de précision et permet donc une marge d'interprétation en la matière sur ces zones. L'identification de certains secteurs dédiés aurait été plus adaptée.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *-L'autorisation sous conditions de l'installation des panneaux photovoltaïques au sol reprend les règles définies par la DDT63 dans sa Charte de développement des projets photovoltaïques dans le Puy-de-Dôme.*
- *Charge est ainsi laissée aux porteurs de projet au travers de leur dossier d'évaluation environnementale du projet de démontrer que l'implantation du projet n'est pas située dans un secteur à forts enjeux aussi bien agricole que paysager et environnemental.*

- L’Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les orientations du PADD avec les objectifs territorialisés du projet d’élaboration du PLU de Saint-Julien-Puy-Lavèze, en précisant la délimitation des zones AC au regard des besoins de l’activité agricole et de celles réservées aux installations photovoltaïques.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *-Une réduction des zones Ac sera réalisée au stade Approbation, conformément à la demande de la DDT63.*

RESSOURCES EN EAU :

- L’Autorité environnementale recommande en ce qui concerne l’assainissement collectif/autonome et l’accès à l’eau potable :
 - de conduire les diagnostics nécessaires et mener à leur terme les études en cours afin de s’assurer des ressources disponibles et des capacités des réseaux à subvenir aux besoins futurs ;
 - de revoir ou conditionner en conséquence l’ouverture à l’urbanisation des secteurs du projet de PLU.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *NOTE : La réponse à apporter à cette recommandation est à mettre en parallèle avec l’avis de la DDT qui demande à ce que le Rapport de présentation soit complété par une analyse plus complète de l’alimentation en eau potable.*

Extrait de l’avis de la DDT63 :

« Si le rapport de présentation (diagnostic - état initial) mentionne les informations nécessaires concernant l’alimentation en eau potable, il n’est cependant pas démontré l’équilibre entre la ressource en eau potable disponible et les besoins actuels ou futurs. Au vu de l’importance de la ressource en eau aujourd’hui, une analyse plus complète pourrait être réalisée afin d’apporter les informations suivantes :

- *un bilan de la situation quantitative des ressources en eau des 7 captages ;*
- *l’identification des ressources vulnérables du territoire ;*
- *l’identification, pour chaque ressource en eau, des différents usages et les conflits d’usages potentiellement existants ;*
- *l’indication des tendances d’évolution des besoins en eau pour chaque usage et notamment, pour l’agriculture au regard des précisions en termes de surfaces agricoles exploitées, de types de cultures implantées, de changement climatique... ;*
- *un bilan de l’état des réseaux d’alimentation en eau potable et leur répartition sur le territoire; la prise en compte des enjeux techniques et financiers d’extension des réseaux pour desservir les éventuelles zones AU ; une estimation financière des travaux à réaliser ;*
- *la comparaison de plusieurs scénarii de développement en prenant en compte : la croissance démographique ; l’évolution des consommations, les activités industrielles ; les rendements des réseaux ;*
- *la réalisation d’un bilan de l’adéquation entre les ressources en eau disponibles, les équipements existants, les aménagements envisagés, et les besoins futurs, dans une perspective de changement climatique ;*
- *la définition des potentialités pour chacune des ressources et l’évaluation de la marge restante à exploiter. »*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **la réponse du maître d’ouvrage liste les attentes de la DDT 63 sans réellement y apporter les éléments de réponse. Il conviendra donc de compléter le dossier d’approbation.**

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE :

- L’inventaire faune/flore se limite à lister les zonages environnementaux présents sur la commune sans réaliser de zooms spécifiques sur les futurs secteurs à urbaniser. Par exemple, concernant l’OAP sectorielle n°3 – secteur du giratoire de l’A89, il est mentionné que « la zone s’inscrit dans un environnement riche au niveau de la biodiversité (boisement, zones humides...). Des liaisons écologiques aménagées sous forme de bandes d’espaces verts, notamment au niveau des espaces de stationnement et le long des voiries, pourront permettre la circulation de la faune et

l'intégration de l'aménagement dans le grand paysage » sans qu'une expertise approfondie de la zone ne soit proposée.

- si l'OAP TVB identifie une trame bocagère et des haies à protéger, des réservoirs de biodiversité et des espaces perméables où des actions de reconquête sont encouragées, ces différentes composantes ne font pas suffisamment l'objet d'une caractérisation (faune/flore, essences par exemple) retranscrite dans le dossier en ce qui concerne leur rôle, les linéaires/périmètres retenus et leur importance par une hiérarchisation (îlots de senescence, richesse de la biodiversité, maintien des continuités écologiques, stabilisation des terres, réduction du ruissellement, secteurs de reconquête) pour évaluer et comprendre les besoins de protections associés.
- Chaque trame s'accompagne de prescriptions spécifiques adaptées à la nature des espaces et milieux concernés¹⁹ : voir remarques en notes de bas de page.
- L'Autorité environnementale recommande de :
 - réaliser un état initial précis (faune, flore, zones humides, eau, paysage et patrimoine, espaces agricoles...) des secteurs concernés par l'urbanisation future et de décrire plus précisément les composantes de la déclinaison locale de la TVB ;
 - d'analyser les incidences potentielles du projet sur la biodiversité et ses fonctionnalités et de renforcer en conséquence le maintien, la protection et la restauration réglementaire de ces éléments.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Il s'agit là d'une recommandation et non d'une injonction. L'analyse des sites ouverts à l'urbanisation sera faite par les porteurs de projets au stade du Permis d'aménager.*

LES PAYSAGES :

- Confirmer les propos ;
- Les limites d'urbanisation et coupures d'urbanisation à préserver ne sont ni précisées, ni localisées.
 - De la même façon, les secteurs à requalifier ou à valoriser en entrée de bourg ou hameaux ainsi que les différents espaces de transition entre les espaces bâtis, agricoles et naturels pour limiter les potentiels conflits d'usage ne sont pas abordés ou brièvement dans le cadre de l'OAP TVB. Par exemple, la construction d'un bâtiment d'une surface d'environ 2500 m².
- dédié à la promotion du territoire, portée par Dôme Sancy Artense, est prévue au niveau du giratoire d'accès à l'autoroute A89. Des illustrations complémentaires et des photomontages avec et sans feuillage auraient permis d'évaluer cette réelle prise en compte.
- L'Autorité environnementale recommande :
 - d'examiner de manière plus précise les modifications induites par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs agricoles ou naturels (localisation et dimensionnement), que ce soit en termes de cadre de vie, d'évolution paysagère ou de perception de ces ensembles depuis les principaux points de vue ;
 - de compléter cette analyse par des illustrations complémentaires et des photomontages avec et sans feuillage.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Au regard des avis des PPA, certaines OAP seront modifiées et complétées en ce sens dans la mesure du possible.*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **On peut regretter que la réponse n'apporte pas d'éléments permettant de comprendre ce qui sera modifié ou compléter dans les OAP.**
- **Or le rôle d'une OAP est justement d'apporter un niveau de précision notamment en termes de dispositions opérationnelles, d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, de définition de réalisation des équipements adaptés et lui correspondant, d'actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.**

LES RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) ET LES NUISANCES

- L’Autorité environnementale recommande d’évaluer plus précisément les risques sur les futurs secteurs à urbaniser, de les localiser et de compléter les annexes sanitaires par un chapitre relatif au radon.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *Le Diagnostic (tome 1.2 du Rapport de présentation) mentionne le risque Radon (Etat Initial de l’Environnement, chapitre 4 : Nuisances et risques). Les risques ne sont pas intégrés aux annexes sanitaires.*
- *Les OAP seront complétées par une mention des risques s’ils existent sur le secteur concerné.*

ENERGIE, BILAN CARBONE ET GAZ A EFFET DE SERRES (GES)

- L’Autorité environnementale recommande de mettre à jour les données du dossier en se référant aux valeurs-guides de l’Organisation Mondiale de la Santé (OMS) révisées en 2021.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *Les données seront mises à jour dans la mesure des informations pouvant être recueillies.*
- L’Autorité environnementale recommande de présenter un bilan carbone du projet d’élaboration, ainsi que les mesures mises en œuvre pour réduire les gaz à effet de serre (mobilité active, transports en commun, covoiturage et autopartage, territorialisation des énergies renouvelables).

Réponse du maître d’ouvrage :

- *Il ne sera pas fait de bilan carbone du projet de PLU. L’évaluation environnementale présente les mesures mises en place par le projet pour limiter les consommations d’énergie et les émissions de gaz à effet de serre.*
- *Le secteur de la Courtine fournit actuellement environ 130 à 140 emplois sur place. De nouvelles entreprises sont prévues à court terme.*

ALTERNATIVES EXAMINEES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT

- Le choix d’élaborer un PLU à l’échelle communale par rapport à un PLUi à l’échelle intercommunale n’est pas justifié au regard de critères environnementaux.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *La compétence urbanisme est une compétence communale. Un PLUi sera probablement élaboré lorsque la compétence urbanisme aura été transférée à la Communauté de communes.*
- L’Autorité environnementale recommande de justifier les besoins en matière d’habitat au vu des capacités d’accueil actuelles jugées suffisantes sur le territoire, et plus particulièrement pour les secteurs situés en extension ou dans des secteurs isolés.

Réponse du maître d’ouvrage :

- *Conformément à l’avis de la CDPENAF, les projections d’urbanisation seront réajustées 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%) et prenant en compte, en parallèle des constructions nouvelles, les possibilités de réhabilitation du bâti existant (travail à mener sur les logements vacants -4 bâtis vacants identifiés-, les résidences secondaires, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination).*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Ces éléments seront à intégrer dans la version avant approbation. Le travail sur le bâti vacant également.**

DISPOSITIF DE SUIVI PROPOSE

- L’Autorité environnementale recommande que le tableau des indicateurs comprenne un suivi du linéaire bocager/haies/ripisylves et précise la périodicité des mesures de suivi ainsi que les services le réalisant.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le tableau des indicateurs sera complété en ce sens.*

3.2.2. CDPENAF : avis favorable avec réserves / avis défavorable secteur Sud de Puy-Lavèze

- Réajuster les projections d'urbanisme (et du 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) et prenant 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).

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le PADD affichait une ambition démographique de l'ordre de +0.5% à +0.8% par an.*
- *Conformément à l'avis de la CDPENAF, cette ambition est réajustée à +0.5% par an. Le PADD est donc modifié en conséquence.*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Même remarque que précédemment concernant les chiffres et le bâti vacant.**

SUR LE HAMEAU DE PUY-LAVEZE

- Il serait également souhaitable de mettre en place une OAP sur le tènement situé au nord du hameau afin d'encadrer au mieux les constructions envisagées (au nombre de 2) et de répondre à l'objectif de densité foncière; cet encadrement est d'autant plus souhaitable que ce tènement se situe en entrée de bourg; une attention particulière sera également portée sur la qualité d'intégration paysagère.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Une OAP sectorielle supplémentaire est réalisée (OAP n°4). L'offre de logements devra répondre à une densité* minimum de 12 logements à l'hectare brut, avec un minimum de production attendue de 2 logements individuels*.*

Extrait du plan de zonage stade ARRET : Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



Légende :  OAP

- Améliorer l'ambition sur le tènement propriété de la commune situé au centre du hameau de Puy-Lavèze en proposant au sein de l'OAP de créer 3 logements au lieu de 2.

Réponse du maître d'ouvrage :

- **L'OAP n°1 (tènement central) est modifiée afin de répondre à une densité minimum de 12 logements hectare brut avec une production minimum attendue de 3 logements individuels, au lieu de 2.**



- Retirer la parcelle dans la zone Ug située au sud du hameau au périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles et située dans un espace de biodiversité, peu encline à pouvoir accueillir 2 logements sur cet espace contraint ; cet espace générerait de plus l'ouverture d'un nouveau compartiment à l'urbanisation ce qui n'apparaît pas souhaitable.

Réponse du maître d'ouvrage :

- **La parcelle est retirée pour Approbation. Le plan de zonage est modifié en conséquence.**

Extrait du plan de zonage stade ARRET : Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



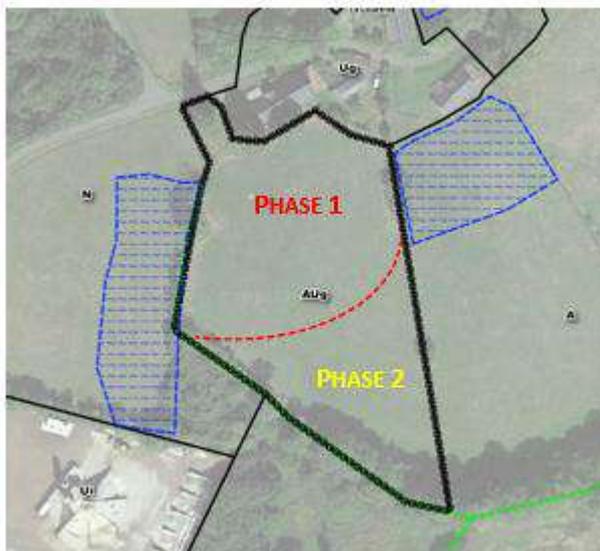
SUR LE HAMEAU DE LA COURTINE

- Mettre en place un phasage au sein de la zone Aug permettant la construction progressive des logements du nord vers le sud de la zone et envisager de réduire ce secteur sur la partie sud-ouest

au regard des nuisances possibles de par la proximité avec la centrale à béton riveraine (nuisances sonores, poussières, etc)..

Réponse du maître d'ouvrage :

- *L'OAP n°2 est complétée par la mise en place d'un phasage :
« L'aménagement de cette zone se fera en 2 phases, du Nord vers le Sud. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à un remplissage de la phase 1 à hauteur de 75%.*



- *En revanche, il n'est pas apporté de réduction à la zone car la centrale à béton existante va être démontée courant 2025 : une nouvelle ayant été construite dans la ZA de la Courtine. Gedimat propriétaire du site conserve ses bureaux et son activité de vente de matériaux.*

SUR LE CENTRE BOURG DE SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE

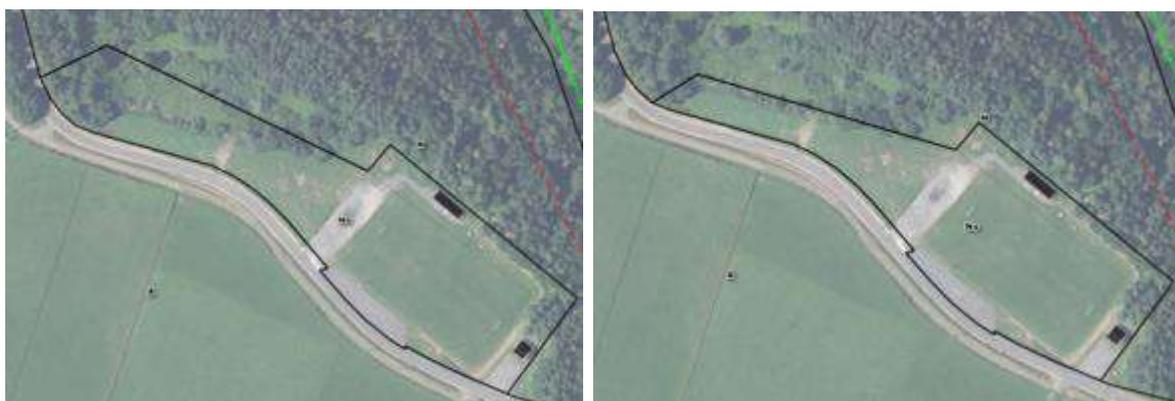
- Réduire la superficie de la zone Ns à vocation d'équipement de loisirs située à Saint-Julien-Puy-Lavèze afin d'éviter les impacts sur le secteur boisé présent sur cette zone..

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La zone Ns est réduite. Le plan de zonage est modifié en conséquence :*

*Extrait du plan de zonage **stade ARRET :***

*Extrait du plan de zonage **POUR APPROBATION :***



SUR LE STECAL AHA CONCERNANT LE PROJET DE MAISON TOURISTIQUE

- La commune devra apporter, si elle en dispose, des précisions sur l'implantation des constructions afin de cadrer au mieux l'aménagement sur cette parcelle contrainte (boisements à préserver, voie d'accès, stationnement, typologie bâti, etc).
- L'OAP pourrait apporter plus d'éléments afin d'encadrer au mieux la qualité paysagère de ce site qui se veut une vitrine touristique sur la porte d'entrée du Massif du Sancy.

Réponse du maître d'ouvrage :

- L'OAP n°3 est revue en ce sens.

- Le règlement écrit de la zone devra être repris afin de permettre l'activité agricole sur cette zone, en lien avec le projet de maraîchage qui pourrait se trouver au sein du STECAL en lien avec le projet de maison touristique.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement écrit de la zone Aha est complété afin d'autoriser la sous-destination « Exploitation agricole » sous conditions :
« Seules les constructions et installations de types serres nécessaires à l'activité de maraîchage sont autorisées sous réserve d'être en lien avec les activités économiques autorisées sur la zone ».

SECTEUR Ns*

- Au sein du secteur Ns*, retirer la parcelle au nord du terrain de moto-cross (2,2 ha) en partie en prairie et en partie boisée et la reclasser en zone naturelle (N) ; pour information, ce zonage n'est pas soumis aux dispositions de l'article L.142-S du code de l'urbanisme.
- De plus, sur le secteur Ns* maintenu, il conviendra d'avoir une vigilance particulière compte tenu de la proximité immédiate avec un massif boisé, notamment au regard du risque incendie.

Réponse du maître d'ouvrage :

- La zone Ns* est réduite. Le plan de zonage est modifié en conséquence :

*Extrait du plan de zonage stade ARRET : Extrait du plan de zonage **POUR APPROBATION** :*



REGLEMENT ECRIT :

- Uniformiser les règlements écrits des zones A et N concernant la surface des emprises au sol pour les annexes en zone A ou N et la limiter à 40m².

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement écrit des zones A et N est modifié en ce sens.

Extrait du règlement de la zone A :

« La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve :

- *qu'elle soit limitée à 1 par unité foncière,
- *qu'elle soit limitée à ~~35 m²~~ **40 m²** d'emprise au sol,
- *qu'elle n'est pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,
- *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante. »

Extrait du règlement de la zone N :

« La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve :

- *qu'elle soit limitée à 1 par unité foncière,

- *qu'elle soit limitée à 50 m² 40 m² d'emprise au sol,
- *qu'elle n'est pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,
- *et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante. »

3.2.3. CDNPS : avis favorable avec prescriptions

PROJET 1

- Projet 1 : zone NS sur le centre-bourg de Saint-Julien-Puy-Lavèze. La commission demande de reprendre le règlement écrit de cette zone afin de ne permettre que les équipements sportifs, en lien avec la vocation de ce secteur et de son objectif, et de réduire la superficie de ce secteur qui paraît importante au vu des projets envisagés, ce qui permettrait de limiter l'impact sur le secteur boisé à l'ouest.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement écrit est complété en précisant que le secteur Ns est réservé aux équipements sportifs liés à la vocation de la zone.

Extrait du règlement modifié :

ARTICLE Ns 1.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique - sous-destination « hôtels » - sous-destination « autres hébergements touristiques »	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (Sous conditions)	Autorisation à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X (en Ns*)	X (en Ns)	Sous réserve d'être liés à la vocation de la zone.
	Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X			

- Comme vu ci-avant (avis de la CDPENAF), la zone Ns est réduite en surface afin de limiter son impact sur le secteur boisé.

PROJET 2

- Projet 2 : hameau de Puy-Lavèze : la demande d'extension est acceptée sur les trois secteurs d'extension, au titre de l'impact modéré sur les paysages et les sites, mais la commission demande :
 - La mise en place d'une OAP sur chacun de ces trois secteurs, pour garantir 2 constructions sur le secteur nord, 3 sur le secteur central et 2 sur le secteur sud.

- La priorisation des OAP au travers d'un phasage : compte tenu de son impact plus défavorable sur les milieux (nouvelle emprise constructible sur un terrain déclaré à la PAC, situé en espace de biodiversité, et à la limite de deux périmètres de réciprocité limitant fortement son urbanisation, la partie sud ne pourra être construite qu'après la mobilisation des deux autres secteurs.
- Un accompagnement du CAUE est, en outre, recommandé afin de maintenir un cadre architectural cohérent sur ce hameau.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Comme vu ci-avant (avis de la CDPENAF) :*
 - *une OAP sectorielle supplémentaire est réalisée (OAP n°4) sur le tènement Nord du village de Puy-Lavèze. Un objectif de 12 logements hectare brut est affiché, avec une production minimum attendue de 2 logements individuels.*
 - *l'OAP n°1 (tènement central) est modifiée afin de répondre à une densité minimum de 12 logements hectare brut avec une production minimum attendue de 3 logements individuels, au lieu de 2.*
 - *le tènement Sud est supprimé, la dérogation au principe d'urbanisation limitée en absence de SCoT n'ayant pas été accordée par la CDPENAF pour ce secteur. Dans ce cadre, il n'y a pas lieu de mettre en place un phasage à 'échelle du village.*

PROJET 3

- Projet 3 : STECAL touristique : la commission accepte le maintien de la totalité de l'emprise du STECAL (2,5ha) dans l'attente de la définition précise du projet, mais elle demande de préciser l'OAP afin que le projet de « maison de territoire » soit encadré au mieux au regard des enjeux identifiés, à la fois géographique et paysager, notamment de la covisibilité par rapport à la Banne d'Ordanche et au massif du Sancy.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Un projet étant en cours d'étude, comme vu ci-avant (avis CDPENAF), l'OAP est précisée.*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Vu avec le maître d'ouvrage en réunion : le projet étant en cours d'élaboration, le niveau de précision attendu n'est pas encore défini. Pour autant, on peut attendre de la part du maître d'ouvrage qu'il apporte des garanties quant à la qualité de l'OAP au regard des enjeux paysagers et écologiques. Il conviendra donc d'apporter un maximum de précisions dans le projet pour approbation.**

3.2.4. DDT63 : avis favorable avec réserves

I - POINTS NECESSITANT UNE EVOLUTION DU DOCUMENT

- 1. Absence d'identification précise des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) - article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme, dans son article L.151-5 - 2ème alinéa, précise que « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Or, le PADD du dossier de PLU de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze, page 6, évoque le projet de réduction de la consommation (« le projet de la commune pour les 10 prochaines années ambitionne une réduction de la consommation foncière et un ralentissement du rythme de l'artificialisation ») sans objectifs chiffrés.

Le PADD est un document politique, qui fixe les grandes orientations poursuivies par la collectivité dans sa politique d'aménagement et d'urbanisme. Ces objectifs doivent nécessairement comporter un volet relatif à la question de la consommation des espaces, avec des objectifs chiffrés, volet qui a d'ailleurs été renforcé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le rapport de présentation (diagnostic de l'état initial) évoque bien l'objectif de diminution par deux de la consommation d'espace du territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à 2020 (incluses) qui représente pour la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze une surface de 9,70 ha. De plus, ce même document dresse un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en inscrivant une consommation d'ENAF projetée de l'ordre de 4,92 ha pour la période 2023-2033.

Ainsi, ces informations doivent donc être reprises afin d'enrichir le PADD, ce qui permettra au document de répondre pleinement à cette exigence réglementaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le PADD est complété afin d'afficher clairement le projet de réduction de la consommation d'ENAF.*

Extrait du PADD pour Approbation :

Sur les dix dernières années (2011 – 2020), la commune a consommé un peu moins de 10 hectares (données SPARTE : 9.70 ha). Le projet de la commune pour les 10 prochaines années ambitionne une réduction de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers de l'ordre de 5 ha pour la période 2023-2033 et un ralentissement du rythme de l'artificialisation.

– **2. Analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**

Le portail de l'artificialisation des sols indique que la consommation sur ENAF pour la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze sur la période 2011-2020, période de référence de la loi Climat et résilience, est de l'ordre de 9,7 ha, soit 1 ha en moyenne environ par année toutes destinations confondues. L'objectif indicatif à ce stade de la trajectoire visant à l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (-50 % de consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2031 en comparaison de la précédente) serait alors de l'ordre de 0,5 ha/an en moyenne sur 2021-2031 pour un total d'environ 5 ha. En outre, il pourrait être estimé que le projet de PLU, avec un estimatif de consommation d'ENAF de l'ordre de 4,92 ha pour l'urbanisation sur la durée de vie du PLU (2023-2034), est cohérent.

Or, l'analyse du PLU, pour ce qui relève de la consommation d'ENAF, est toutefois partielle. En effet, il est omis plusieurs secteurs au sein des enveloppes urbaines sur des espaces disponibles en dents creuses (en dehors des divisions parcellaires déjà comptabilisées dans la consommation passée d'espaces au sens de la loi). Par ailleurs, pour ce qui concerne les secteurs en ENAF, ceux-ci doivent être comptabilisés sur l'ensemble des espaces non bâtis (cela concerne notamment une parcelle de 2,2 ha au nord du terrain de moto-cross non prise en compte, ainsi que des parcelles disponibles dans le lotissement à la « Gare de Laqueuille » également).

Pour rappel, pour la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031, la loi raisonne en consommation d'espaces. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience). Cela signifie que tous les espaces répondant aux caractéristiques des ENAF, qu'ils soient situés en dents creuses ou en extension de l'enveloppe bâtie, doivent être considérés dans le calcul de la consommation projetée dès lors qu'ils sont en zones U, AU ou au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) du PLU.

Ainsi, il en ressort les superficies suivantes :

- 2,77 ha pour les dents creuses,
- 1,19 ha pour les zones AU,
- 0,82 ha pour les zones en extension,
- 2,7 ha pour le STECAL,

soit un total de 7,48 ha de consommation d'ENAF, chiffre se situant au final au-delà de l'objectif de 5 ha vers lequel doit tendre le document en application de la loi Climat et résilience.

Le projet de PLU prévoit donc une urbanisation plus importante que celle annoncée dans le dossier. En effet, il apparaît que le PLU mobiliserait 8,3 ha sur 10 ans, dont 7,4 ha en extension sur ENAF soit une moyenne de l'ordre 0,74 ha /an, plus élevé que les 0,5 ha annoncés dans le PADD.

Aussi, afin de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF souhaité par votre commune, quelques ajustements pourraient être apportés à votre document, sans remettre toutefois en cause l'ambition que vous souhaitez donner à votre territoire.

Par exemple, le retrait d'une zone ouverte à l'urbanisation comme celle identifiée au sud du hameau de Puy-Lavèze, soumise à un périmètre de réciprocité contraignant fortement l'implantation des constructions sur ce tènement et à des enjeux de biodiversité apparaît souhaitable. Les membres de la CDPENAF se sont d'ailleurs également exprimés en ce sens pour ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant (avis CDPENAF et CDNPS), le tènement au Sud du hameau de Puy-Lavèze est retiré.

Extrait du plan de zonage stade ARRET : Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



- Dans le même sens, une réduction de la zone NS*, actuellement partiellement occupée par une activité de moto-cross, et à terme prévu pour les projets d'installation de développement photovoltaïque, doit également être envisagée ; en cohérence notamment avec la charte départementale pour le développement du photovoltaïque dans le Puy-de-Dôme, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol doit s'effectuer en priorité sur les terrains fortement dégradés ou pollués. Le site de moto-cross répond bien à ces exigences au vu de son altération substantielle. En revanche, la parcelle supérieure de 2,2 ha, déclarée à la PAC en tant que prairie et partiellement boisée, n'a pas vocation à être dégradée et pourrait être reclassée en zone agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant (avis CDPENAF), la zone Ns* est réduite.

Extrait du plan de zonage stade ARRET : Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



- Ces efforts seraient de nature à rendre le projet compatible avec les objectifs définis par le PADD et cohérent avec l'ambition de trajectoire de sobriété souhaitée.
- J'attire également votre attention sur l'objectif de consommation sur ENAF de l'ordre de 5 ha, qui apparaît comme supérieur aux disponibilités foncières en ENAF alors que votre commune était dépourvue d'un document d'urbanisme (4,1 ha). Ce chiffre s'explique par l'intégration dans votre projet de PLU d'un projet touristique de portée intercommunale voire départementale (projet touristique d'entrée sur le massif du Sancy) ainsi que par la présence sur la Gare de Laqueuille d'une zone d'activités de portage intercommunale, qui viennent directement impacter votre

document communal (faute de document à l'échelle intercommunale). Toutefois, une certaine vigilance sera donc à porter sur d'éventuelles évolutions futures de votre document au regard de cette situation qui mobilise un potentiel foncier important sur les milieux naturels, agricoles et forestiers.

Réponse du maître d'ouvrage :

- NOTA : le maître d'ouvrage n'a pas apporté réponse sur ces points.

– **3. Améliorer la qualité du dossier en mettant en cohérence les éléments chiffrés**

Les documents transmis dans le cadre de la procédure d'arrêt du plan local d'urbanisme comportent de nombreuses confusions notamment sur le calcul de la consommation d'espace.

En effet, selon les pièces du document transmis, les chiffres de la consommation d'ENAF diffèrent : le diagnostic (page 131), le document présentant les justifications (page 95) et le résumé non technique (page 22) dressent « le bilan » des espaces projetés en extension sur ENAF : il est ainsi comptabilisé 4,85 ha dans le premier document, 4,92 ha dans le second et 5,24 ha dans le dernier.

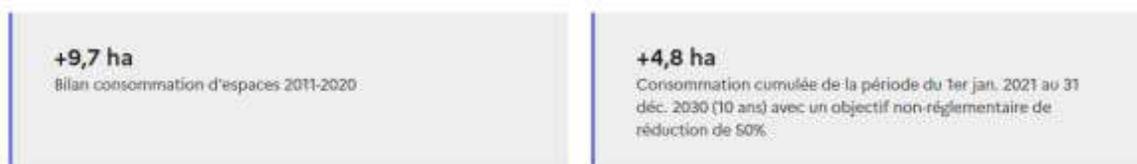
Réponse du maître d'ouvrage :

- *Un toilettage des différentes pièces du PLU a été fait pour l'Approbation. Il s'avère que les modifications suivantes ont été faites :*

- *Le Diagnostic précise que d'ici 2031, la consommation d'ENAF devrait tendre vers une surface de 4.85 ha environ (données issues du Portail de l'artificialisation des sols).*

Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031



Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/102101/>

Or le projet de PLU vise 203, soit une consommation ENAF qui devrait tendre vers une surface de 5.58 ha

(Selon méthode de calcul issue de la note méthodologique rédigée par la DDT63 en août 2024 à l'attention des collectivités et des bureaux d'études) : $4,85 - 0$ (Consommation ENAF 2021-2023 = 0 ha) = 4,85

$$4,85/2 = 2.43 \text{ à l'horizon 2040}$$

$$2,43 \times 3/10 = 0,73 \text{ ha}$$

$$4,83 + 0,73 = 5,58 \text{ ha à l'horizon 2033}$$

Pour plus de clarté, le Diagnostic est complété en conséquence pour Approbation.

- *Le résumé non technique affiche une consommation ENAF du projet de PLU Arrêté de 5,24 ha.*
- *Le document présentant les justifications présente le bilan du projet de PLU pour Arrêt pour la période 2023-2033. Ce bilan fait ressortir une consommation ENAF projetée de 4.92 ha. Après vérification, il s'avère que ce chiffre est erroné. Il faut lire une consommation ENAF de 5,24 ha, conformément au bilan affiché dans le résumé non technique.*

Dans le cadre de l'Approbation, les données sont mises en concordance.

- Il en est de même concernant la taille du STECAL Aha, présentée une première fois avec une superficie de l'ordre 2,5 ha (page 25 du dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée, page 60 du rapport de présentation/justifications) et une seconde fois à 2,7 ha (page 22 du résumé non technique, page 95 du rapport de présentation/justifications). Il appartient à la commune de reprendre l'ensemble de ces chiffres pour les rectifier et apporter une cohérence au document.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La surface exacte de la zone Ahaest de 2,70 ha.*
- *Dans le cadre de l'Approbation, les données sont mises en concordance.*

– **4. Réajuster le projet démographique au regard de la situation observée ces dernières années**

Sur la période 2009-2020, la commune a gagné 13 habitants alors que 32 logements ont été construits (page 79 du document diagnostic). Or, entre 2014 et 2020, la croissance démographique a été nulle (0,0%) permettant une stabilisation de la population.

Les chiffres de l'Insee ainsi que l'outil LOVAC font état d'un nombre de logements vacants bien supérieur à celui mentionné dans le projet ; en effet, la commune indique avoir recensé seulement 4 logements vacants sur le territoire alors que l'outil LOVAC décompte 22 logements sur le millésime 2022, dont 11 sont situés dans les secteurs de Saint-Julien-Puy-Lavèze, Puy-Lavèze et de la Gare de Laqueuille, qui sont des secteurs privilégiés dans le projet pour l'accueil de population.

Les données de l'outil Sit@del permettent de voir sur la période 2010-2022 que 13 opérations de construction à usage d'habitation ont été mises en œuvre soit un rythme de construction de 1 logement par an.

Le projet présenté fait également état de 13 changements de destination permettant d'enrichir l'offre de logements de la commune.

De plus, en réinvestissant les logements vacants, la commune peut répondre à l'objectif de parcours résidentiel.

L'évaluation environnementale (page 101) mentionne également : « *le projet communal privilégie l'accueil résidentiel sur les bourgs de Saint-Julien-Puy-Lavèze, Puy-Lavèze, la gare de Laqueuille et la Courtine et dans une moindre mesure Pierrefitte, Bajouze, Feix et Pont-de-Feix qui disposent de tènements bâtis et/ou fonciers pouvant répondre aux besoins d'accueil.* »

Par conséquent, au vu du ralentissement de la croissance de population et de l'offre existante de logements sur les hameaux de Saint-Julien-Puy-Lavèze, Puy-Lavèze et la Gare de Laqueuille, il paraît plus judicieux de s'inscrire sur l'ambition minimale du rythme de construction inscrite dans le PADD, soit 0,5 % contre 0,8 %.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *L'ambition de croissance inscrite au PADD est réajustée à +0,5 % à l'horizon 2033.*

– **5. La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : phasage et densité**

Le projet de PLU définit la réalisation de trois OAP :

- pour l'habitat, sur les hameaux de Puy-Lavèze et de la Courtine ;
- pour le secteur économique, sur le giratoire à proximité de l'A89 pour le projet touristique.

Afin de répondre à l'ambition de la commune de concentrer le développement de l'habitat sur quelques hameaux, il paraît souhaitable de mettre en place une OAP sur le secteur nord en entrée du hameau de Puy-Lavèze afin de s'assurer de la possibilité d'avoir au moins 2 constructions sur ce tènement de près de 1 600 m². Une attention qualitative des projets de construction sera de plus portée sur ce lieu afin de préserver l'identité du hameau et sa qualité paysagère. Un accompagnement spécifique par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) pourrait être envisagé dans le cadre de cette démarche.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Comme vu ci-avant (avis de la CDPENAF) : une OAP sectorielle supplémentaire est réalisée (OAP n°4) sur le tènement Nord du village de Puy-Lavèze. Un objectif de 12 logements hectare est affiché, soit 2 logements,*

- Concernant l'OAP située à la Courtine, un phasage (du nord vers le sud, en proposant par exemple 3 phases successives) est à mettre en place afin de, non seulement préserver le site et permettre une consommation d'espace rationnelle et raisonnée, mais aussi d'éviter un mitage dans le paysage et cela dans le respect de l'objectif inscrit au PADD de « réalisation d'aménagements qualitatifs

auxabords des constructions ». La proximité avec une centrale à béton sur l'extrémité sud-ouest de cette OAP sera également à prendre en compte afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances (sonores, poussières etc).

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant (avis de la CDPENAF), l'OAP n°2 est complétée par la mise en place d'un phasage :
« L'aménagement de cette zone se fera en 2 phases, du Nord vers le Sud. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à un remplissage de la phase 1 à hauteur de 75%.



- La centrale à béton existante va être démontée courant 2025 : une nouvelle ayant été construite dans la ZA de la Courtine. Gedimat propriétaire du site conserve ses bureaux et son activité de vente de matériaux. Les nuisances qui pouvaient exister lorsque la centrale béton était en activité n'existent plus.
- La mise en place d'OAP permet également d'agir sur la densité ainsi que sur la typologie de logements attendue. Or, les schémas de principe des OAP actuelles ne permettent pas de répondre à l'objectif d'offrir un parcours résidentiel complet tel qu'inscrit dans le PADD.
En effet, le diagnostic met en avant un nombre important de logements de grande taille qui ne répondent plus aux exigences qu'engendrent les nouveaux modèles sociétaux.
Aussi, afin de contribuer à l'accueil de ces nouvelles familles, il est souhaitable de privilégier une typologie de logements compatible (habitat individuel groupé) ainsi qu'une densité adaptée pour mettre en place une offre de logements appropriée, à développer notamment dans la zone AUg de La Courtine.
Cet effort sur la densité et la typologie de logement proposé est d'autant plus souhaitable que le PADD a pour objectif d'œuvrer à la préservation du foncier agro-naturel et à une gestion économe de l'espace par une stratégie correspondant à la commune. Cette dernière met également en avant la construction d'un habitat qualitatif, économe en énergie qu'il conviendra de mettre en exergue.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant (avis de la CDPENAF) :
 - une OAP sectorielle supplémentaire est réalisée (OAP n°4) sur le tènement Nord du village de Puy-Lavèze. Un objectif de 12 logements hectare brut est affiché, avec une production minimum attendue de 2 logements individuels.
 - l'OAP n°1 (tènement central) est modifiée afin de répondre à une densité minimum de 12 logements hectare brut avec une production minimum attendue de 3 logements individuels, au lieu de 2.
- Concernant l'OAP n°2 sur le secteur de La Courtine, une densité minimum de 15 logements à l'hectare brut est attendue, représentant une production minimum attendue de 12 logements

individuels et/ou individuels groupés. Ce calcul tient compte d'une part de 20% réservée aux espaces communs et voirie interne.

– **6. Le dimensionnement des zones agricoles constructibles (Ac)**

La délimitation des zones Ac semble incohérente par rapport à l'existant ; ces zones paraissent de grande ampleur au vu des exploitations existantes et des projets de développement qui semblent peu nombreux sur la commune.

Le PADD affirme une gestion économe de l'espace compatible avec le cadre rural et agricole de la commune en souhaitant pérenniser les espaces agricoles tout en limitant leur consommation.

Il s'agit donc de permettre l'installation de nouvelles exploitations et le développement des exploitations existantes tout en préservant certains espaces agricoles.

Aussi, une redéfinition des secteurs Ac semble judicieuse en les limitant à des projets potentiels réalistes.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Une redéfinition des zones Ac est réalisée pour Approbation, tenant mieux compte des projets potentiels connus.*

Extrait du plan de zonage stade ARRET : **Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :**



PIERREFITTE



PIERREFITTE



LA LOUBIERE



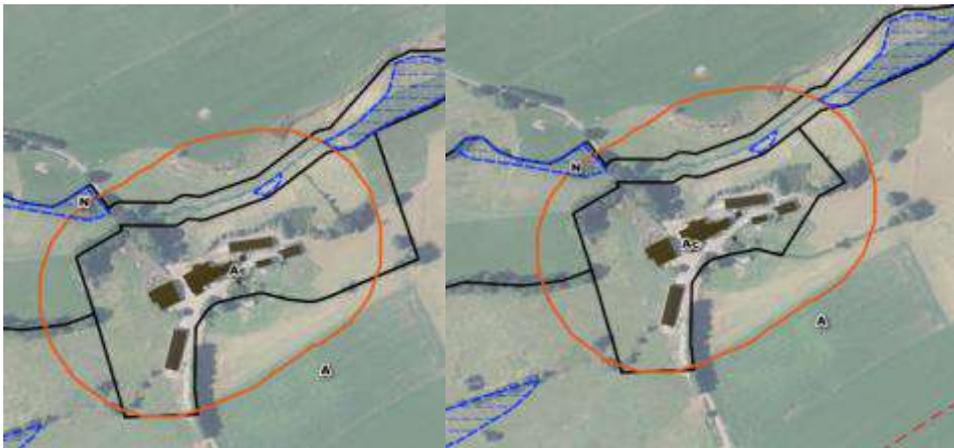
LA VEZOLLE



BAJOUVE



PUY LAVEZE



LES COLLIERES



LA GRANGE

- 7. Garantir des équipements d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées suffisants au regard du projet d'accueil de population

L'alimentation en eau potable

Le PADD (page 5) indique une ambition démographique de l'ordre de 0,5 % à 0,8 % / an en moyenne sur la période 2023-2033, qui permettra d'atteindre une population d'environ 380 à 390 habitants (soit une hausse de 20 à 30 habitants supplémentaires). Comme énoncé précédemment, cet objectif est bien plus élevé que le rythme de croissance constaté depuis 2014 (0 % / an de 2014

à 2020). Pour répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, tout en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, il est programmé la production de 1 à 2 logements / an soit environ 20 logements sur la durée du PLU (10 ans). Ce développement doit pouvoir être réalisé avec un impact moindre sur l'environnement, ce qui amène à garantir notamment l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *L'ambition démographique est revue à la baisse pour Approbation : +0.5% par an, au lieu de +0.8%.*

Le traitement des eaux usées

- La commune désire privilégier les capacités d'accueil sur les bourgs principaux, prioritairement par comblement des dents creuses, voire en continuité des enveloppes bâties sur des terrains non concernés par des périmètres de réciprocité agricole et raccordables aux différents réseaux. Elle souhaite accueillir des habitants de manière progressive afin de pérenniser ses équipements et services.

Il paraît nécessaire de préciser la capacité de traitement ou la marge encore disponible pour chacune des quatre stations de traitement des eaux usées afin de pouvoir accueillir la population souhaitée.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le Diagnostic et le Mémoire des annexes sanitaires sont complétés en fonction des données disponibles.*

8. Mobilités

Le rapport de présentation, dans son paragraphe relatif au cadre réglementaire applicable au projet de PLU, ne mentionne pas les nouvelles législations en vigueur :

1/ La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) a été promulguée le 24 décembre 2019. Elle doit être reprise dans le cadre réglementaire applicable au document. Ses dispositions sont à appliquer au projet et aux documents ;

2/ La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et résilience a été publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le RP est complété en ce sens.*

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Le maître d'ouvrage ne répond pas pleinement à la remarque de DDT notamment en ce qui concerne les dispositions des lois à appliquer au présent document. Il sera nécessaire d'apporter aux PPA des précisions sur ces points.**

- L'ambition de la LOM s'est vue renforcée par la Loi Climat et résilience, au travers de plusieurs mesures notamment les infrastructures de recharge de véhicules électriques : L'article 118 de cette dernière a instauré l'obligation de la réalisation de bornes de recharges pour les véhicules électriques ou hybrides dans les parcs publics de stationnement de plus de 20 places.

- Ainsi, les parkings de la Gare de Laqueuille (RD 82) et du bourg (salle d'activités) doivent être équipés en conséquence.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le parking de La Gare de Laqueuille est équipé en bornes électriques. Cette mention est portée au Diagnostic pour Approbation.*



- *En revanche, contrairement à ce que mentionne le Diagnostic, le parking de la salle d'activités du bourg, ne dispose que de 15 emplacements + 1 PMR, et non 25. Le Diagnostic est corrigé en conséquence.*
- D'autre part, bien que la compétence transport appartienne à la communauté de communes Dôme Sancy Artense, la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze pourrait impulser cette dynamique sur ce sujet de mobilité, en association avec la communauté de communes.
En effet, le rapport de présentation met en avant une offre existante en transports en commun mais insuffisante. Il existe une forte dépendance à la voiture liée à la fois aux déplacements domicile-travail mais également aux déplacements pour accéder aux loisirs. Les bassins d'emplois fréquentés hors de la commune sont ceux de Clermont-Ferrand et d'Issoire impliquant des déplacements motorisés quotidiens.
Aussi, un espace de co-voiturage pourrait être mis en place soit au niveau du giratoire de l'A89, lieu stratégique qui va bénéficier de plus d'un essor économique avec la création de la « maison touristique », soit à la Gare de Laqueuille, point de rencontre avec les transports TER (autocars).

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le parking de La Gare de Laqueuille est parfois utilisé par des usagers pratiquant le co-voiturage.*
- *La commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze s'engage également à étudier les possibilités d'aménagement d'une aire de co-voiturage « officielle » sur son territoire, en lien avec le conseil départemental.*
- 9. Les plans d'eau en zone de montagne

L'article L.122-12 du code de l'urbanisme stipule que les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares en zone de montagne sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Cette disposition concerne sur le territoire de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze les plans d'eau situés à proximité des hameaux de Feix, du Moulin de Bajouze, de Courteviale et de Montagne de la Grange.

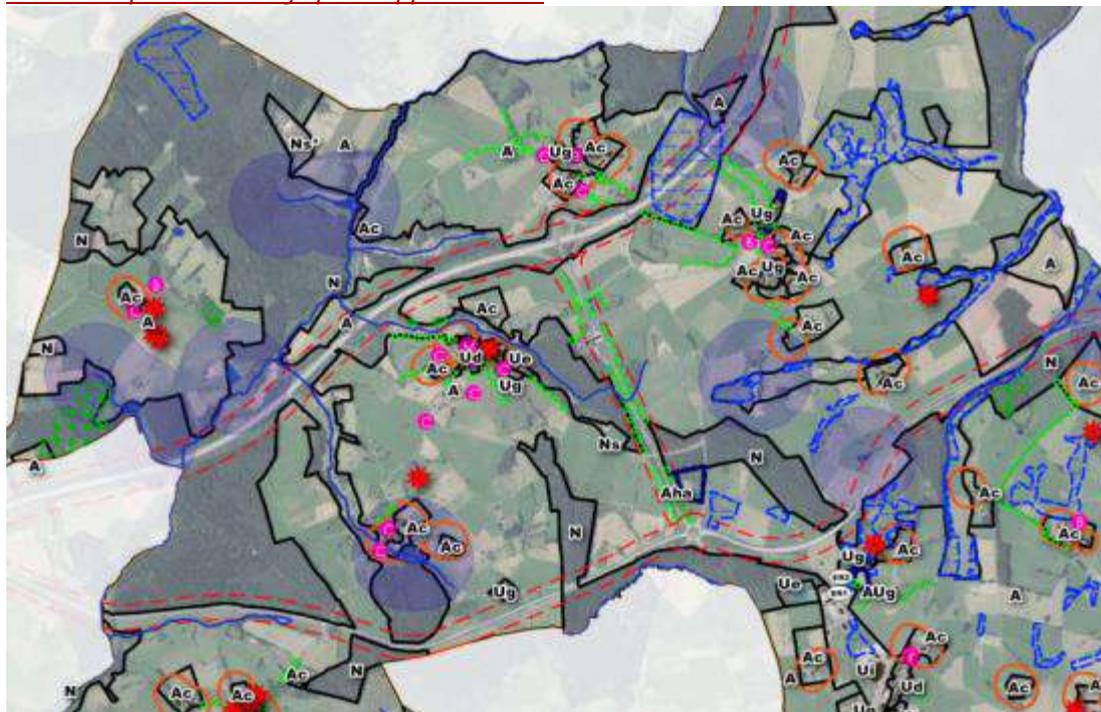


- Ces périmètres sont à prendre en considération dans le développement de la commune et doivent être reportés sur le plan de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le plan de zonage est complété en conséquence pour Approbation.*

Extrait du plan de zonage pour Approbation :



D_PLAN_EAU_LOI_MONTAGNE

II – AUTRES POINTS NECESSITANT UNE EVOLUTION DU DOCUMENT

– **1. Le règlement écrit**

Dans les dispositions générales (DG 13, page 9), il est fait mention du droit de préemption urbain (DPU) institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

L'article L.211-1 du code de l'urbanisme stipule que « les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent par délibération, instituer un droit de préemption sur tout ou parties des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...] ». »

Aussi, il vous appartiendra de prendre une délibération instituant le DPU sur votre territoire, ceci seulement après l'approbation de votre PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Une délibération instituant le DPU sera prise par la commune parallèlement à l'approbation du PLU.*

Les dispositions générales (DG 19, page 18) concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont à reprendre afin de différencier les règles applicables aux constructions traditionnelles, pour leurs extensions, leurs annexes ou leur réhabilitation, des règles applicables aux constructions neuves.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le règlement d'urbanisme est repris en ce sens.*

Le règlement identifie du petit patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (pages 13 à 17). Les éléments suivants pourraient également être ajoutés à cette liste :

- l'église de Saint-Julien-Puy-Lavèze ;

- le monument aux morts ;
- le monument aux déportés ;
- la source Sainte Radegonde.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La liste du petit patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est complétée par le monument aux morts, le monument aux combattants de la résistance, morts au Pont de Fraisse le 17 août 1944 et la source Sainte Radegonde. Néanmoins, cette dernière est située sur un terrain privé présentant une topographie très marquée. Malgré les nombreuses demandes de la municipalité, les propriétaires ne souhaitent pas ouvrir le site à la visite.*

– **2. Le règlement graphique**

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés définis dans le projet de PLU sont reportés sur le plan de zonage mais ne sont pas numérotés. Cet oubli devra être rectifié.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Les ER sont bien numérotés dans la pièce 4.4 – Emplacements réservés, du dossier de PLU.*
- *Il s'agit là d'un défaut d'affichage au plan de zonage et non d'un oubli.*
- *Pour approbation, le défaut est résolu.*

Extrait du plan de zonage pour Approbation :



- **Les servitudes d'utilité publique (SUP) :**

La comparaison des SUP portées sur le plan de zonage et la liste des SUP annexés au document d'urbanisme arrêté fait apparaître des écarts avec les informations contenues dans la base de données SUP de la DDT.

Je vous rappelle que l'ensemble des périmètres de SUP numérisés ainsi que les actes, lorsqu'ils sont disponibles, sont téléchargeables à partir du portail cartographique : <https://carto2.eo-ide.din.developpement-durable.nouv.fr/frontoffice?map=e8619515-4fef-4800-9420-5693b484b8fd> Il appartient à la collectivité de vérifier que le report des SUP relatives aux passages de canalisations d'eau potable ou d'assainissement (A5), aux alignements routiers (EL7) et au passage de câble ou ligne télécoms (PT3) présentes sur son territoire est bien réalisé, la DDT ne disposant pas des actes générant ces SUP.

Les conventions de passage amiables de canalisation d'eau ou d'assainissement ne génèrent pas une SUP mais une servitude de droit privé inscrite au bureau de la publicité foncière.

Les servitudes concernant la visibilité routière (EL5) et l'alignement routier (EL7) sont à supprimer de la liste.

La servitude « onde radio (PT1-2) est également à supprimer du plan et de la liste, celles-ci ayant été abrogées par arrêté ministériel du 01/03/2021 (<https://www.legifrance.gouv.fr/downloadlodf?PYYAeEnHhKkTE> (cfligne 3261 à 3263).

Enfin, la servitude « réseau telecom » (PT3) est également à supprimer de la liste.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La liste et le plan des SUP sont modifiés pour Approbation.*

– **3. Les annexes**

Concernant les annexes visées à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme et plus particulièrement la réglementation des boisements, la nouvelle réglementation étant actuellement soumise à une enquête publique, elle devra être annexée au moment de l'approbation du PLU.

Le régime forestier n'a pas été annexé au PLU : la couche SIG est téléchargeable à l'adresse suivante :https://carmen.carmencarto.fr/105/ONF_Forets.map

L'arrêté de classement sonore de 2014 annexé au PLU a été abrogé ; un nouvel arrêté en date du 01/02/2024 le remplace (<https://www.puy-de-dome.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Construction.-habitat-et-logement-social/Construction/Le-bruit-et-les-nuisances-sonores-des-infrastructures-de-transport/Le-classement-sonore>).

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Les Annexes sont modifiées en fonction.*

III – AUTRES POINTS NECESSITANT UNE EVOLUTION DU DOCUMENT

Ces points découlent du code de la construction et de l'habitation (et non du code de l'urbanisme) mais impactent directement les aménagements extérieurs.

Aux pages 29 (Ud), 34 (Ug), 38 (Ue), 44 (Ui), 48 (Ut), 54 (AUg) et 52 (AU) du règlement écrit, il serait judicieux que les articles sur le stationnement précisent que 2 % des places pour les commerces, services et visiteurs des logements doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le règlement écrit est modifié en conséquence.*

Extrait du règlement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement.
- Pour les autres destinations de constructions autorisées :
 - 1 place pour 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50m².
 - **2 % des places devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place.**

- Dans les OAP sectorielles, il serait judicieux que le paragraphe concernant les infrastructures routières (page 5) précise que les voies piétonnes seront accessibles à tous, et comprendront notamment : un trottoir d'une largeur minimale d'1m40 et libre de tout obstacle, ayant une pente de 5 % maximum, aménagé d'un bateau et une bande d'éveil à la vigilance conforme pour permettre la traversée de la chaussée.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le terme de « trottoir » relève d'un vocabulaire urbain qu'il n'est pas souhaitable de transposer sur Saint Julien Puy Lavèze, où la réalisation de voirie partagée au sein des nouveaux secteurs à OAP apparaît préférable. Néanmoins, le dossier des OAP sectorielles est complété afin de rappeler qu'en cas d'aménagements de cheminements piétons, ceux-ci devront avoir une largeur minimale d'1m40, une pente max de 5% et qu'une bande de vigilance devra être installée en cas de traversée piétonne.*

3.2.5. CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis réservé

RAPPORT DE PRESENTATION – DIAGNOSTIC AGRICOLE

- Le diagnostic fait état de l'importance de cette activité considérée comme dynamique avec un développement des formes sociétaires ces dernières années. Un état des lieux a été réalisé par hameau, permettant d'identifier les bâtiments agricoles générant une distance de réciprocité à respecter. Ce même inventaire a également identifié les éventuels projets des exploitations agricoles de votre territoire. Même si une partie de cet inventaire est anonyme, nous remarquons quelques données nominatives qui seraient nécessaire de supprimer dans votre rapport de présentation.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *L'inventaire concernant les projets agricoles est rendu anonyme.*

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) :

- plusieurs parcelles déclarées à la PAC et en extensions linéaires sont concernées par cet accueil de nouvelle population.
- Le PADD annonce ainsi une volonté de réduction de cette consommation et de limitation de l'artificialisation. Or, si le rapport de présentation fait état d'une consommation de 7.4 ha dans le projet de PLU, l'analyse que nous en faisons au regard des différentes zones programmées à l'urbanisation avoisine plutôt les 11 ha là où la loi climat et résilience demande de tendre vers une consommation équivalent à 5ha.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Voir réponse faites ci-dessus à l'avis de la DDT*

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Concernant les zones U et AU : nous regrettons cette consommation foncière sur un secteur éloigné du bourg.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La commission prend note de cette observation.*

- Si plusieurs secteurs bénéficient d'une OAP afin d'optimiser la consommation foncière, nous regrettons que certains secteurs, notamment en extension linéaire sur des tènements supérieurs à 1200m² ne fassent pas systématiquement l'objet d'une OAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Une OAP supplémentaire est mise en place sur le tènement Nord de Puy-Lavèze.*

- Le tènement au sud du village de Puy-Lavèze (1826m²) sur des terres déclarées à la PAC (nouvel îlot non consommé, en discontinuité) et compris entre deux périmètres de réciprocité d'exploitations agricoles est pour nous à supprimer. Le respect de la distance de réciprocité n'est pas synonyme de tranquillité de voisinage, d'autant que la consommation foncière non optimisée pourrait par ailleurs générer un recul de plans d'épandage.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le tènement Sud est supprimé pour Approbation.*

- La zone Aha à vocation touristique est à calibrer au plus proche du projet, afin de limiter la consommation foncière de la parcelle à vocation agricole (déclaration PAC jusqu'en 2021 de la parcelle XL 17). Nous demandons également la suppression de la partie boisée (nécessitant compensation si consommée) sur la zone NS d'équipements sportifs.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Comme vue ci-avant, la zone Aha est recalibrée pour Approbation.*
- *Comme vu ci-avant, la zone Ns est réduite en surface afin d'exclure la partie boisée.*

- De même, nous demandons la suppression de la zone NS* dédiée à un éventuel projet de parc photovoltaïque au sol sur la parcelle XV 12 à vocation agricole.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant, la zone Ns* est réduite en retirant la parcelle XV12.

- Concernant le zonage Agricole constructible, nous remarquons qu'il est positionné globalement de façon à permettre de nouvelles constructions à proximité des bâtiments existants. Ce zonage, limitant le mitage de l'espace agricole pourrait cependant bloquer certains projets de reprises d'exploitations inclus dans le tissu urbain. Nous vous invitons ainsi à la plus grande vigilance au regard de formulation lors de l'enquête publique de projets de reprises sur ces sites enclavés sans zone Ac extérieures.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Une redéfinition des zones Ac est réalisée pour Approbation, tenant mieux compte des projets potentiels connus.

- Nous notons par ailleurs que 3 villages avec des bâtiments agricoles et avec certains projets de constructions agricoles identifiées dans le rapport de présentation ne bénéficient pas d'une zone agricole constructible. Il s'agit des villages au sud-est de la commune (Terrisse - Montagne - Buge Clause).

Réponse du maître d'ouvrage :

- Un zonage Ac est mis en place pour Approbation sur les villages situés au sud-est du territoire.

Extrait du plan de zonage stade ARRET :

Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



REGLEMENT ECRIT

- Compte tenu de l'importance de l'économie agricole sur votre territoire, nous proposons d'inclure dans votre règlement, la possibilité de pouvoir changer la destination de bâtiments des zones urbaines en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme. Nous proposons également cette possibilité d'affectation liée à la commercialisation et la vente des produits issus de la ferme possibilité dans les changements de destination des bâtiments identifiés en zone A ainsi qu'en zone N.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement des zones Ud et Ug est complété pour Approbation afin d'autoriser le changement de destination des bâtiments en zones urbaines en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme.

Extrait du Règlement écrit des zones Ud et Ug pour Approbation :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous conditions)	Seul le changement de destination des bâtiments en locaux de transformation et vente de produits issus de la ferme est autorisé.
	Exploitation forestière	X		

- Idem en zone A et N en ce qui concerne le changement de destination des bâtiments identifiés.

Extrait des dispositions Générales du Règlement écrit, pour Approbation :

DG 16 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Tableau des bâtiments pouvant changer de destination pour la création de nouveaux logements, pour l'extension d'un logement existant, pour l'hébergement hôtelier et touristique, pour le bureau, pour la transformation et la vente de produits issus de la ferme :

- Un certain nombre de disposition règlementent les toitures agricoles. Il est indiqué dans le règlement de la zone Ac que « toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières et aux serres », nous vous recommandons d'ajouter les tunnels agricoles à cette liste.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement de la zone Ac est complété en conséquence, pour Approbation.

Extrait du Règlement écrit de la zone Ac, pour Approbation :

Règles particulières :

- Pour les bâtiments agricoles :
 - L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée à condition d'être mates.
 - Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.
 - Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.
 - Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.
 - Les couvertures seront de teinte grise ou ardoisée.
 - Les toitures végétalisées sont autorisées.
 - La couleur de toiture n'est pas imposée pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.
 - Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, aux serres, et aux tunnels agricoles.

3.2.6. DEPARTEMENT : avis favorable avec réserves et observations

ZONE AUG LA COURTINE

- Il est prévu une zone Aug au hameau de Courtine, pour une ouverture à l'urbanisation d'environ 10 logements sur 1 ha.

Ce projet d'urbanisation amène plusieurs problématiques :

- Il s'avère éloigné des services, des équipements alors que le bourg de la Gare de Laqueuille, proche du site envisagé, est déjà urbanisé et répond à ces éléments,
- La superficie semble disproportionnée par rapport au reste du hameau déjà existant,
- La proximité de la cimenterie peut provoquer des conflits d'usages et des nuisances sur le cadre de vie des futurs résidents,
- Le projet d'urbanisation a un impact sur le milieu agricole et naturel car la parcelle envisagée est une surface agricole déclarée à la PAC et elle est située entre deux zones humides.

Au vu de ces différents éléments, il aurait été plus approprié de trouver des surfaces à urbaniser sur la Gare de Laqueuille.

Aussi, le Département souhaite, pour limiter l'impact de la zone proposée, réduire sensiblement l'emprise et favoriser des formes d'habitat plus denses.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été accordée par la CDPENAF. Un phasage pour son ouverture est intégré à l'OAP conformément à la réserve émise par la CDPENAF.

OUVERTURE A LA CONSTRUCTION DES PARCELLES 09 A SAINT-JULIEN ET 01 A PUY-LAVEZE

- Ces parcelles sont inscrites au SRADDET en tant qu'espaces perméables et de biodiversité. De plus, la parcelle 09 se situe dans un virage de la RD 98, ce qui peut impliquer des problèmes de sécurité pour l'accès à la parcelle. Enfin, la parcelle 01 est en partie dans les périmètres de réciprocité agricole et peut amener un conflit d'usage. Aussi, le Département demande de retirer ces 2 parcelles de la zone constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

- La dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT a été accordée par arrêté préfectoral n°20240798 du 13 mai 2024 pour la parcelle 09 à Saint-Julien. Elle n'a pas été accordée pour la parcelle 01 de Puy-Lavèze. Cette dernière est retirée du plan de zonage pour Approbation.

ZONAGE Ns A SAINT-JULIEN

- Un zonage Ns est prévu pour un équipement sportif et une activité d'éducation canine. L'emprise concerne un espace boisé intégré à la réglementation de boisement. Aussi, le Département propose de conserver ce zonage mais que les activités exercées sur cette parcelle soient compatibles avec la présence du boisement.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant, le périmètre de la zone Ns est réduit afin d'exclure le boisement existant.

ZONAGE Ns* A BAJOUVE

- Le zonage Ns* prévu pour l'utilisation de l'ancien terrain motocross vers un projet de panneaux solaires photovoltaïques au sol s'étend également sur un espace boisé et agricole (parcelle n°XV12). En raison d'enjeux agricoles et forestiers, le Département demande d'éviter l'emprise sur la parcelle XV12. De plus, il serait souhaitable de définir ce lieu en tant que zone d'accélération de l'intercommunalité si cela n'a pas été réalisé.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Comme vu ci-avant, la zone Ns* est réduite en retirant la parcelle XV12

REGLEMENT ECRIT

- Augmenter le pourcentage de perméabilité sur les espaces libres et au-delà des 25% notamment dans la zone Ug qui concerne l'habitat pavillonnaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le règlement écrit des zones Ud, Ug, Ue, Ui, Ut, AUg, A, Ac, N et Ns est modifié afin d'augmenter le pourcentage de perméabilité à 35%.

Extrait du règlement :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 25% 35% de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables (se reporter à l'annexe n°3 du règlement).
Les places de stationnement des véhicules légers doivent être traitées en matériaux perméables.

- Revoir le règlement en p18 où il est indiqué que les constructions avec un aspect étranger à la région sont interdites. Il est mentionné notamment l'exemple de la tiny-house. Le Département souhaite mettre en avant d'autres formes d'habitat notamment l'habitat léger et démontable ayant un faible impact carbone. Aussi, cet exemple pourrait être retiré et il pourrait être ajouté dans le règlement l'autorisation d'autres formes d'habitat alternatif mais avec un cadre

pour permettre le respect de l'architecture locale, l'utilisation de matériaux en lien avec la région et l'insertion paysagère des projets.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *L'exemple de la Tiny-house est supprimé du règlement écrit pour Approbation.*

Extrait du règlement :

A. ADAPTATION A L'ENVIRONNEMENT

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda, yourtes, tiny-house, maison container, aspect container extérieur...*).

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Si la réponse enlève la référence des Tiny House, elle pourrait également renforcer le règlement par l'observation de la DDT sur les habitats alternatifs et le respect de l'architectures et des matériaux locaux, l'insertion paysagère.**

– Ajouter des protections sur des linéaires de haies complémentaires situés notamment en entrée de bourg :

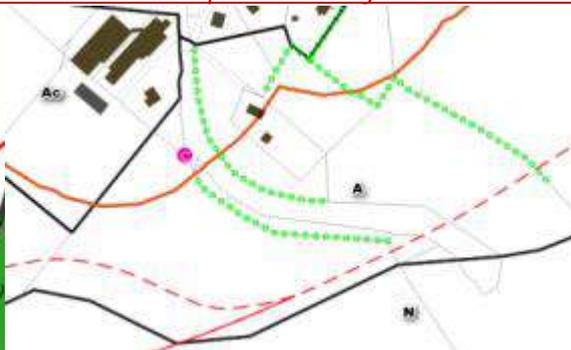
- Bajouve : le long de la route reliant Bajouve à la D82,
- Le bourg : rue de l'Ecole, chemin des Châteaux ainsi que les 2 haies parallèles au chemin des Châteaux,
- Pierrefite : les haies le long de la D608.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *Le linéaire de haies est complété pour Approbation.*

Extrait du plan de zonage stade ARRET :

Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



Bajouve

Extrait du plan de zonage stade ARRET :

Extrait du plan de zonage POUR APPROBATION :



Saint Julien



Pierrefitte

- Etendre la perméabilité des clôtures pour la petite faune dans les zones U (habitat pavillonnaire notamment) en plus des zones A et N et proposer des essences caduques à 50 % pour les clôtures en haies ;

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les Dispositions Générales du Règlement écrit sont complétées pour approbation afin d'étendre la perméabilité des clôtures pour la petite faune dans les zones Ug et AUg.

Extrait du Règlement écrit (DG19, chapitre H-Clôtures) pour Approbation :

Dans les zones **Ug, AUg** A et N, la perméabilité des clôtures doit être renforcée pour favoriser le passage de la faune : seules sont autorisées les clôtures composées d'un grillage sans murets avec passage pour la petite /moyenne faune ou d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques et excluant toute essence exotique invasive (voir annexes).

- Intégrer dans la gestion des espaces libres, la plantation d'arbres, pour favoriser la rétention de l'eau en plus de la mise en valeur esthétique ;

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Règlement écrit des zones Ud, Uq, Ue, AUq, A, Ac, Aha, N et Ns est complété comme suit pour Approbation :

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations arborées, **à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.**

Le Règlement écrit de la zone Ui est complété comme suit pour Approbation :

Les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments et feront l'objet d'un traitement paysager, **à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.**

- Autoriser la possibilité de logement dans le zonage touristique (Ut) s'il est lié à l'activité afin d'apporter de la souplesse aux porteurs de projets.

Réponse du maître d'ouvrage :

- La zone Ut identifie une zone existante accueillant 2 gîtes, gérée par des personnes dont l'habitation est située ailleurs sur le territoire. Il n'y a donc pas lieu de modifier le Règlement écrit pour Approbation.

3.3. Synthèse du commissaire enquêteur

En résumé, il ressort des avis des PPA :

- **Des points de précision et des compléments à apporter pour justifier le projet dans le dossier, notamment :**
 - Sur les répartitions des zonages et leurs limites;

- Sur l'impact de ces zonages et des projets à venir sur le paysage et l'environnement ;
- Sur la préservation des espaces naturels tels que les trames verte et bleue, haies, bocages, plans d'eau ;
- Sur les calculs de consommations foncières qu'il faut réadapter aux données en cours et aux modifications apportées pour répondre aux réserves et remarques des PPA ;
- Sur des contradictions entre les pièces écrites et/ou graphiques qui nécessitent une harmonisation à la marge ;
- Sur des précisions dans le règlement écrit afin de garantir une qualité d'ensemble au territoire et à son paysage ;
- Sur des données à augmenter et à insérer dans le dossier de PLU telles que les ressources en eau/population, réseaux, DPU, SUP, ...

➤ **La nécessité de préciser les OAP et de les définir dans leur règlements et phasages :**

- Qui portera des éléments de réponse aux points de précisions et compléments précédemment cités ;
- Qui intégrera un règlement précis en lien avec la préservation des espaces naturels, comprenant les mesures de protection, avec la préservation des qualités du paysage, avec un ajustement aux spécificités locales architecturales.

Les réponses apportées aux avis des PPA devront être intégrées au dossier pour approbation dans la mesure où elles entrent dans le cadre de la présente enquête.

On peut regretter néanmoins que certaines réponses soient encore peu voire pas approfondies et qu'elles soient reportées au projet pour approbation. Il faudra compter sur la collaboration du maître d'ouvrage avec les PPA afin de garantir un dossier de PLU complet et en accord avec les réserves à lever.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1. Réception du public par le commissaire enquêteur

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 auprès du commissaire enquêteur 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.

Le dossier a été mis également à disposition du public sur le site internet de la mairie.

L'enquête publique s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du 26 août au 26 septembre 2024 inclus.

Aucun incident n'est à signaler. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil. Une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur et du public.

Le rôle du commissaire enquêteur, les enjeux d'une enquête publique, ainsi que le contenu du dossier et projet soumis à l'enquête publique ont pu être expliqués.

4.2. réunions et visites

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 au commissaire enquêteur.
- Réunion le lundi 14 octobre avec M le maire et le BET REALITÉS&DESCOEUR : bilan des réponses aux PPA et aux observations du public.

4.3. Remarques sur la procédure de l'enquête

4.3.1. Procédure et élaboration du dossier

La procédure a été respectée. Le dossier est complet.

4.3.2. Procédure et publicité

La procédure de publicité a été respectée.

Les publications sur les journaux LA MONTAGNE et LE SEMEUR HEBDO ont respecté les délais obligatoires, soit quinze jours avant le début de l'enquête avec un rappel dans les huit premiers jours de celle-ci.

Les affichages jaunes ont été répartis durant toute la durée de l'enquête sur la commune et visibles depuis la voie publique.

Les informations et le dossier ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune durant toute la durée de l'enquête.

4.3.3. Procédure et la complétude du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public comprend:

- L'arrêté de mise à enquête publique (3 pages);
- Les avis de publications (4 pages) ainsi que l'attestation de publicité (1 page) ;
- Les avis des PPA (79 pages) ;
- Une note de présentation (20 pages) ;
- Un résumé non technique (21 pages) ;
- Le dossier de projet de PLU comprenant :
 - Le rapport de présentation (312 pages)
 - Le PADD (11 pages)
 - Les OAP (16 pages + cartes)
 - Le règlement d'urbanisme avec ses annexes (103 pages + 2 cartes)
 - Les annexes (101 pages +3 cartes)

4.4. Observations et visite du public durant l'enquête

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).

4.5. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le jeudi 26 septembre 2024 à 17h30.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le lundi 30 septembre 2024.

Les courriers, courriels et documents joints ont été annexés au registre.

4.6. Mémoire en réponse aux observations émises par le public

4.5.1 Réseaux

OBSEVATION N°1 : RTE (Réseau de Transport d'Electricité) – (8 pages : courrier)

Le courrier rappelle que des ouvrages de transport d'énergie électrique sont implantés sur le territoire et en donne la liste.

Il émet plusieurs observations :

- Observation n°1 : demande de reporter en annexe les servitudes d'utilité publiques I4 ;
- Observation n°2 : demande d'intégrer dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Réponse du maître d'ouvrage :

- *La liste des SUP sera complétée par l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux ;*
- *Le règlement sera complété par les dispositions générales et particulières concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.*

4.5.2 Limites de zonages

OBSERVATION N°2 : arrêté de délibération du conseil municipal – (1 page : arrêté du 03/09/2024)

Durant la visite des sites du 26 août 2024, M et Mme LOPEZ (parcelle N°35 – LA COURTINE) ont émis oralement leur inquiétude face à la future construction du lotissement (zone Aug). En effet, la distance entre leur maison et la limite de propriété et donc de la zone AUg étant faible, M et Mme LOPEZ craignent un vis-à-vis important. Dans un souci de dialogue, Monsieur le maire a proposé une réunion avec le conseil municipal afin de trouver un accord. L'objet de l'arrêté est de déterminer une zone de la parcelle XK 11, future zone Aug, qui sera achetée par M et Mme LOPEZ afin de permettre l'extension de leur propriété.

Remarques du CE :

L'accord passé entre la mairie et M et Mme LOPEZ permettra de ménager un recul par le rachat d'une parcelle en zone Aug.

La zone Aug faisant étant traitée par une OAP, celle-ci devra prendre en compte les limites et leurs traitements afin de proposer une insertion paysagère de qualité. Ce point sera traité dans la partie OAP.

OBSERVATION N°3 : M BONY Patrick – propriétaire des parcelles A20 et 22 – LA MONTAGNE - (1 page : extrait de cadastre)

M Bony exploitant agricole demande que la zone Ac soit modifiée : diminution de la zone sur la parcelle 22 et en compensation modification de la zone A de la parcelle 20 en zone Ac partielle le long de la rue de la Garesse afin de permettre un projet de stabulation.

La demande est justifiée d'autant que les fonds de parcelles A20 et 22 sont en zones humides.

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis favorable pour modifier le périmètre de la zone AC sur la parcelle 22.*



Proposition de modification pour approbation

Remarques du commissaire enquêteur

La demande est logique car elle prend en compte les caractéristiques du terrain et s'inscrit dans un projet d'extension du bâti agricole desservi par la route.

Il conviendra néanmoins de vérifier si le projet induit un périmètre de réciprocité lié à l'activité et donc de vérifier qu'il n'engendrera pas de nuisances et/ou de conflits d'usages.

La bascule de la zone propose à peu de chose près la même surface que celle initialement prévue. Le calcul de consommation ne devrait donc pas être affecté.

OBSERVATION N°4 : Mme ANDREATTA Marie-Thérèse – propriétaire de la parcelle AB 36 – SAINT JULIEN° - (1 page : extrait de cadastre)

Mme ANDREATTA demande la modification de sa parcelle prévue en zone A en zone Ud.

Le projet de PLU a inclus la parcelle 37 non construite en zone Ud afin de permettre une construction future. Sa taille raisonnable et sa position en tènement de rue permet ainsi de poursuivre une continuité urbaine déjà amorcée de l'autre côté de la voirie. La parcelle AB 36 est quant à elle de grande dimension et demanderait de déterminer une zone précise de constructibilité afin d'éviter un flottement de construction.

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis favorable pour une extension limitée de la zone Ud.*



Proposition de modification pour approbation

Remarques du commissaire enquêteur

- Sur site, la demande se justifie par la possibilité de créer une continuité urbaine. Pour autant, la proposition de nouvelle délimitation de zone s’inscrit dans un périmètre agricole de réciprocité ce qui induit de ne pas pouvoir construire hormis des édifices à vocation agricole ou avec dérogation. Or la demande ne précise rien en ce sens.
- Ainsi, la zone pourra être réduite au projet final si le calcul des consommations ne trouve pas son équilibre.

OBSERVATION N°6 : M et Mme GENESTINE Jean-Paul et Sylvie – propriétaire de la parcelle XM 10 – SAINT JULIEN (2 pages : courrier)

La demande est partiellement claire. Elle concerne à la fois les limites de parcelles et, semble-t-il, d’extraire de la zone UD la parcelle XM 9 située dans un virage.

La parcelle est particulièrement exposée puisque située sur la RD 98 voie principale d’accès et depuis l’autoroute. De plus, les parcelles sont inscrites au SRADDET en tant qu’espaces perméables et de biodiversité.

Réponse du maître d’ouvrage

- *Un bornage précis de la partie constructible (parcelle XM9) par un géomètre expert sera réalisé à l’initiative de la commune. Ce bornage tiendra bien entendu compte de l’accès existant à la parcelle XM10, ainsi que de l’espace public sur lequel s’élèvent la croix et les équipements publics.*

Remarques du commissaire enquêteur

- Sur site, la position de la parcelle en virage n’est pas favorable autant d’un point de vue de la sécurité que par sa position en entrée de ville qui mettra en évidence la construction. Un soin devra être apporté à son insertion paysagère et aux qualités architecturales.
- **Cette situation induit donc une recommandation : supprimer la parcelle de la zone Ug.**

OBSERVATION N°7 : LYAUDET Hughes - propriétaire des parcelles XV 8 BAJOUVE et XM 2- 102 SAINT JULIEN (2 pages : courrier)

M LYAUDET demande le retrait de la zone NS* Bajouve des parcelles XV 9 et 12 pour des raisons de préservation de la biodiversité et d’élevage d’abeilles sur la parcelle attenante XV 8. La zone NS*a fait l’objet de nombreuses remarques de la part des PPA avec demande de suppression de la parcelle 12 constituée de prairies et de boisements, déclarée à la PAC, et demande le reclassement en zone N ou A.

- Sur la contestation de la zone Ns* parcelle XV9 et XV12.

Réponse du maître d'ouvrage

- Cette observation n'appelle pas de réponse.
 - Pour info : Au stade Approbation, la parcelle XV12 sera déclassée en zone naturelle N, conformément à la demande de la CDPENAF.
- Sur la demande modification en Ud ou Ug de tout ou partie de la parcelle XM2

Réponse du maître d'ouvrage

- Avis défavorable. Parcelle située en extension de la zone urbaine de Saint-Julien. Contraire à la loi Montagne.

OBSERVATION N°8 : LYAUDET ANDRIEU Antoine et Magalie - propriétaires des parcelles XW 49, 52, 53,74, 76, 117 BAJOUVE ; XV 9et 12 BAJOUVE ; 7 et 33 MOULIN BAJOUVE (4 pages : courrier)

- Demande modification en Ug ou AC des parcelles XW 74 et 76

Réponse du maître d'ouvrage

- Avis défavorable.
- -Au regard de la superficie importante de la parcelle XW74 et de sa localisation en extension du village de Bajouve, son classement en intégralité en zone Ug n'est pas possible. Une partie de la parcelle XW74 est déjà inclus à la zone Ug dans le cadre du projet Arrêté du PLU.
- La parcelle XW76 est trop éloignée de l'unité urbaine de Bajouve pour être intégrée en zone Ug
- Risque de « mitage » du territoire en cas de construction. Contraire à la loi Montagne.
- De plus, le classement en Ac des parcelles XW74 et XW76 induirait un périmètre de réciprocité agricole qui viendrait impacter le village de Bajouve, ce qui irait à l'encontre du projet politique qui vise au contraire à identifier du terrain à construire hors enjeux agricoles.

- Demande modification en Ug des parcelles XW 49 et 53

Réponse du maître d'ouvrage

- - Parcelle XW53 : avis défavorable. Parcelle déconnectée de l'entité bâtie de Bajouve. Risque de « mitage » du territoire en cas de construction. Contraire à la loi Montagne.
- - Parcelle XW49 : avis favorable pour une extension limitée de la zone Ug.



Proposition de modification pour approbation

- Demande modification en Ug des parcelles XW 52 et 117

Réponse du maître d'ouvrage

- Avis défavorable. Parcelles déconnectées de l'entité bâtie Bajouve.

- Demande modification en AC de la parcelle 33

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis favorable pour l'extension de la zone Ac sur une partie de la parcelle XE33. Cette extension tient compte de la topographie marquée sur l'est de la parcelle et des enjeux environnementaux identifiés par le SRADDET (espaces perméables, cours d'eau à préserver).*



Proposition de modification pour approbation

Remarques du commissaire enquêteur :

- **Suite à question posée par le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a apporté des compléments afin de répondre au mieux sur les incidences possibles de la prise en compte de cet article :**
 - *L'article L122-13 du CU prévoit une série de constructions pouvant être réalisées dans les parties naturelles des rives des plans d'eau de moins de 1000 hectares. Cette liste a été élargie par la loi du 23/02/2005 relative au développement des territoires ruraux. Désormais, dans la bande de 300m mentionnée à l'article L.122-13 du CU peuvent être autorisés :*
 - *Des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier ;*
 - *Des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée ;*
 - *Des aires naturelles de camping ;*
 - *Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;*
 - *Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible ;*
 - *Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ;*
 - *- Des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.*
 - *La zone Ac étant réservée à la construction de bâtiments agricoles, il n'y a donc pas de problème.*
- **Demande de modification en zone constructible de la parcelle 7**

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis défavorable.*
 - *La parcelle XV7 est concernée par deux enjeux environnementaux identifiés au SRADDET (espaces perméables, cours d'eau à préserver).*
- **Conteste la mise en zone NS* des parcelles XV 9 et 12 Bajouve**

Réponse du maître d'ouvrage

- *Cette observation n'appelle pas de réponse.*
- *Pour info : Au stade Approbation, la parcelle XV12 sera déclassée en zone naturelle N, conformément à la demande de la CDPENAF*

OBSERVATION N°9 : Mme BRUT Christiane –propriétaire des parcelles AB 31 et XM 104 SAINT JULIEN

Mme BRUT demande que ces parcelles soient modifiées en zone Ud

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis favorable pour une extension limitée de la zone Ud, afin de donner un peu plus de place au pourtour de l'actuelle construction.*



Proposition de modification pour approbation

Remarques du commissaire enquêteur

- Lors de la visite du site, la mairie a, à juste titre, expliqué que la présence de la salle polyvalente (parcelles 27 et 28) engendrait ponctuellement des nuisances sonores. C'est pourquoi, il n'est pas souhaitable de permettre de nouvelles constructions dans sa proximité.
- Néanmoins, la mairie a souhaité permettre aux nouvelles délimitations d'inscrire le petit édifice existant dans la zone constructible et offrant ainsi des possibilités d'extensions à la marge.
- Avis favorable sur le nouveau tracé.

OBSERVATION N°10 : Mme TINET Yvette – propriétaire des parcelles XW 30 et 52, 117 BAJOUVE

Mme TINET demande que les trois parcelles soient mises en zone Ug

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis défavorable. Parcelles déconnectées et en extension de l'entité bâtie Bajouve. Contraire à la loi Montagne.*

4.5.3 Règlement de zones

OBSERVATION N°5 : anonyme – LA MONTAGNE (1 page : courriel)

La demande porte sur une modification de règlement et notamment des restrictions : demande de réduction des distances entre voisins et de recul par rapport à la voie afin de construire un carport. Cette demande porte finalement sur les annexes et petits édifices. Le lotissement LA MONTAGNE étant classé en zone Ug dans le projet de PLU, le règlement précise que les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement. Or le règlement présente également une ambiguïté en précisant que les constructions sur une même propriété sont non règlementées.

Réponse du maître d'ouvrage

- *Le règlement de la zone Ug précise que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement, et non 6 m comme inscrit dans le mail de Laureene03.*
- *Avis favorable pour réduire à 3m le retrait minimal sur le lotissement La Montagne*

OBSERVATION N°8 : M et Mme LYAUDET ANDRIEU Antoine et Magalie – propriétaire parcelle 7 BAJOUVE (4 pages : courrier)

Demandant que le règlement de la zone AC intègre l'agrotourisme.

Réponse du maître d'ouvrage

- *Avis favorable pour inscrire au règlement de la zone Ac l'autorisation sous conditions des activités de diversification touristique liées à une exploitation agricole existante à condition d'être réalisées par aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant.*

4.5.4 Autres thèmes

OBSERVATION N°11 : DÔMES SANCY ARTENSE (2 pages : courrier)

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, la communauté de commune a souhaité ré-affirmer son soutien et son engagement dans le projet de zone Aha du giratoire autoroutier de la commune. Elle rappelle la délibération en date du 24 mars 2017 ainsi que les différentes phases d'études. La communauté de commune rappelle également que le projet qui devait initialement être porté par un financement public le sera finalement par un financement privé.

Ce courrier n'appelle pas de remarque.

4.7. Analyse synthétique du dossier

L'analyse synthétique qui suit porte sur les pièces et éléments principaux du dossier qui font l'objet de remarques de la part du commissaire enquêteur. La plupart des remarques ayant été émises par les PPA auxquelles le maître d'ouvrage a apporté ses réponses, il s'agit de mettre l'accent sur des points complémentaires.

4.6.1 Sur la forme

Le dossier est synthétique et clair.

Principalement, il s'agit d'apporter des compléments aux éléments de réponses aux PPA et des précisions sur des ambiguïtés.

On peut noter néanmoins :

Les deux cartes graphiques « zonage du PLU – territoire –Echelle 1/7500 » et « zonage du PLU – Zooms – Echelle 1/2000^e » sont claires et proposent une définition des zonages par des couleurs qui sont facilement repérables.

En revanche, l'absence de noms des villages dans la carte des Zooms et l'absence et/ou le manque de hiérarchie des noms dans la carte Territoire a rendu la lecture et les discussions difficiles avec le public. À ce titre, il conviendra d'indiquer les noms des villages de manière lisible afin de faciliter le repérage.

Egalement, la carte des Zooms pourrait être améliorée par l'ajout des noms de rues et de routes.

4.6.2 La note de présentation

Elle présente la procédure d'élaboration du PLU, les enjeux qu'il porte et les cadres juridiques et administratifs du projet. Elle explique également le déroulement d'une enquête publique.

La note de présentation explique les caractéristiques du projet.

Elle rappelle les étapes qui ont mené à la présente enquête :

- La concertation et son déroulement ;
- Les réunions publiques.

Rien n'est dit sur ce qui se passe entre le 15 décembre 2014, date de prescription de l'élaboration du PLU, et le début de la concertation dont les dates ne sont pas indiquées. La note de présentation pourra être complétée en ce sens.

La note pourrait également être complétée de la date d'arrêt du bilan de la concertation et du nombre de personnes qui ont assisté aux réunions publiques (réunion avec les agriculteurs le 07 avril 2021 et avec le public le 12 octobre 2022).

Malgré cela, la note de présentation joue bien son rôle car elle est claire et didactique

4.6.3 Le dossier d'élaboration du PLU

L'analyse du dossier de PLU vient en complément des avis des PPA auxquels le maître d'ouvrage a apporté ses réponses afin de lever les réserves et de compléter son dossier.

Sur l'activité agricole et le zonage :

Nous avons vu dans la partie mémoire en réponse aux avis des PPA que plusieurs points ont posé question. La commune, forte d'une identité agricole, comprend de nombreux périmètres de réciprocité liés aux activités agricoles réparties sur l'ensemble du territoire. La difficulté est alors de permettre l'évolution de la commune et donc son habitabilité, et le maintien voire la croissance de l'activité agricole, sans pour autant créer de conflits d'usages. Il est donc question de trouver un équilibre.

A ce titre, le projet de PLU a su mesurer cet enjeu. Les avis des PPA sont venus renforcer les conditions de cet équilibre par leurs demandes de permettre des changements de destination de certains édifices non prévus dans le projet, et d'ajustements du règlement écrit et donc graphique.

Sur les limites de zones :

Suite aux observations du public :

Les demandes du public concernant des modifications de zones ont été retreintes. Les propositions de la mairie en réponse aux demandes ont été mesurées et ajustées aux sites et aux contraintes réglementaires. A ce titre, les modifications qui seront apportées suite aux observations du public sont cohérentes et n'engagent pas de changement notoire au projet.

Concernant la zone Ac :

Les limites des zones Ac ont été principalement définies à la parcelle ce qui induit des zones de grandes dimensions. Ce point a été largement soulevé et mis en critique par les PPA. Le maître d'ouvrage a fait la proposition de réductions de zones dans ses réponses aux PPA et argumente la position des limites des zones Ac en fonction des projets connus à ce jour (cf réponse aux avis des PPA page 26). On peut regretter que cet argument ne soit pas plus détaillé et soutenu par des exemples tels que celui de M Bony (voir OBSERVATION N°3), et qu'il ne soit pas plus en concordance avec le PADD dont l'un des objectifs est de mener une gestion économe de l'espace compatible avec le cadre rural et agricole (PADD pages 6 et 7) en limitant la consommation d'espaces agricoles. La concertation a normalement permis aux agriculteurs d'exprimer leurs avis et attentes ce qui n'apparaît pas dans l'argumentaire du maître d'ouvrage. Ainsi, les limites des zones Ac pourraient être revues à la baisse en fonction des réels besoins énoncés lors de la concertation.

Egalement les limites de zones Ac n'identifient pas forcément les haies et alignements d'arbres qui pourraient être précisés en vu de leur préservation dans le projet de PLU. On peut noter que le nouveau tracé de zones Ac à Pierrefitte (page 25 des réponses aux PPA) a inscrit deux alignements d'arbres supplémentaires à la carte. Les mesures concernant la préservation des haies et arbres doivent être précisées dans le règlement graphique et écrit en accompagnement des délimitations de zones. Cette mesure viendra en concordance avec le PADD qui souhaite pérenniser les atouts paysagers du territoire et le maintien des alignements d'arbres existants.

Sur les projections d'urbanisation et le nombre de logements :

Les projections d'urbanisme devront être réajustées au vu du projet de développement démographique de l'ordre de 0,5% par an au lieu de 0,8%. Cela induit de réajuster également les projections de logements à réaliser. Afin d'estimer au plus juste le nombre de constructions nouvelles, il est nécessaire de prendre en compte les possibilités de réhabilitation du bâti existant

vacant ainsi que les résidences secondaires, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Dans cette perspective, il est possible d'envisager une réduction des surfaces à bâtir ce qui peut avoir des incidences sur les limites de zonages et leurs surfaces et sur les OAP.

4.6.4 Les OAP sectorielles

Quatre OAP sectorielles sont prévues au projet dont une sera ajoutée en réponse aux avis des PPA.

Sur leurs définitions et les objectifs :

D'une manière générale, les propositions d'OAP sont traitées à minima. On attend généralement d'une OAP qu'elle exprime des ambitions supérieures au règlement qu'elle complète alors afin de garantir une qualité opérationnelle et qu'elle apporte des précisions sur les transformations du territoire envisagées par la commune. Portées par des lois, elles prévoient notamment un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit.

Le document propose dans sa première partie deux objectifs qui ont du sens dans le cadre de ce projet :

- Objectif N°1 : intégrer le projet d'aménagement dans son environnement urbain et paysager ;
- Objectif N° 2 : Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs secteurs d'habitat pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants

Pour autant, les objectifs sont déclinés soit de manière générale sans approfondir ce qu'ils pourraient soutenir, soit de manière plus précise et applicable à toutes les OAP sans tenir compte des spécificités de chacune d'entre-elles au regard de leur situation.

Ainsi, 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.» ne précise pas par quels moyens cet objectif sera tenu et ne précise pas non plus les spécificités locales.

Il en est de même pour l'objectif N°2 « Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs secteurs d'habitat pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants » et « la préservation et la valorisation des éléments paysagers existants sur ou aux abords des secteurs (haies, arbres, fossés...) ».

Les propositions d'implantations, de définitions des voiries et espaces verts, et des relations entre les édifices et le paysage auraient pu s'inspirer des morphologies d'implantations locales. En effet, les images proposées concernent des alignements urbains qui ne sont pas forcément adaptés à la dimension des petites OAP.

Ces points pourraient être renforcés dans le projet pour approbation.

OAP sectorielle N°1 – secteur Puy Lavèze

Elle propose, par modification suite aux avis des PPA, une densité de 3 logements individuels sur une parcelle de 0,19ha.

L'OAP présente une photo d'un habitat traditionnel local avec une qualité d'ambiance paysagère notable. Or, rien n'est dit sur les qualités architecturales et les restrictions attendues qui pourraient inscrire les nouveaux bâtiments en accord avec ceux existants et maintenir ainsi une qualité d'ensemble.

On peut regretter un manque de positionnement dans la programmation de l'opération en une ou plusieurs tranches, l'objectif d'une OAP résidant également dans sa capacité à programmer l'opération dans le temps.

Recommandation du commissaire enquêteur

- **Compléter ces points pour le projet à approbation.**

OAP sectorielle N°2 – secteur La Courtine

Suite aux remarques des PPA, le maître d’ouvrage a apporté des réponses et modifications.

La mairie s’est largement exprimée sur les difficultés qu’elle rencontre à proposer de nouveaux espaces constructibles sur la commune et ainsi à maintenir une habitabilité de son territoire.

Néanmoins, la dimension et la forme en pointe de flèche dans un paysage de prairies surprend et interroge fortement cette OAP.

La volonté de la mairie était de créer 10 logements. Dans sa réponse aux PPA, il est maintenant question de proposer 12 logements individuels et/ou groupés afin d’augmenter la densité et de répondre au mieux aux enjeux actuels de l’habitat et de la consommation de terres.

La DDT proposait 3 phases. Cela permettrait de ménager une mise à la construction et une transformation du paysage progressives voire d’interrompre le développement des phases. Le maître d’ouvrage a décidé d’une ouverture à la construction en deux phases du Nord vers le Sud. L’ouverture à l’urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à un remplissage de la phase 1 à hauteur de 75%. A ce titre, il serait intéressant de définir la répartition de quantité de logements dans chacune des deux phases afin d’apprécier et de contrôler au mieux la transformation du site en phase 1.



Les zones humides empêchent une implantation en bord de route qui serait la plus logique et la moins impactante dans ce paysage largement ouvert avec des vues de grandes qualités sur le massif du Sancy. Refoulée alors plus en arrière de la route, la position de l’OAP ne permet pas de continuité urbaine immédiate et prend le risque de créer une enclave dans le paysage. A la visite du site, il apparaît que le bâti attenant est, comme pour l’OAP N°1, de type traditionnel XIX^e ou début XX^e siècle.

Ainsi, on peut attendre, dans et par ce phasage, qu’une attention particulière soit portée sur cette OAP. Les prescriptions architecturales pourraient être renforcées afin de garantir une continuité urbaine et paysagère.

Les avis des PPA ont fait 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%) et prenant 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) » (CDPNAF). Il paraît alors logique de reconsidérer l’ensemble des surfaces mises à la construction du projet global de PLU dans ces objectifs. Il pourrait être envisagé alors 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 du commissaire enquêteur

- Répondre aux demandes des PPA par un re-calcul, 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.
- 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. Accessible depuis RD82, elle est classée en zone Aha au PLU (STECAL) et d'une superficie de 2,70ha.

L'OAP propose une position en retrait du giratoire dans la continuité d'une voie existante ménageant ainsi une mise à distance visuelle intéressante.

Elle inscrit dans son projet une partie actuellement boisée sur laquelle il est prévu des stationnements.

Même si le projet est en cours et ne peut donc pas répondre à un certain niveau de définition, on peut attendre de la part du maître d'ouvrage un engagement 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.



Recommandation du commissaire enquêteur

- Compléter ces points pour le projet à approbation et apporter les réponses nécessaires aux PPA afin de garantir une qualité de projet.

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

Cette OAP est créée suite à la demande des PPA. Située en entrée de village, elle est particulièrement exposée.

L'objectif de 12 logements hectare brut est affiché, avec une production minimum attendue de 2 logements individuels.

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, ...



Comme pour l'OAP La Courtine, il sera nécessaire de préciser, après re-calcul des répartitions, si cette OAP est nécessaire et si, le cas échéant, elle sera ouverte immédiatement à la construction.

Recommandation du commissaire enquêteur

- **Compléter ces points pour le projet à approbation.**

4.8. Retour synthétique sur l'enquête

Personne ne s'est opposé au projet. Le maître d'ouvrage a apporté de nombreuses réponses aux PPA ainsi qu'au public qui a émis ses observations.

Des compléments seront à apporter au projet final pour approbation.

Le maître d'ouvrage a pris soin d'apporter les réponses nécessaires permettant une meilleure compréhension du dossier et proposant ainsi des améliorations et précisions qui devront être intégrées à la version finale pour approbation. Il sera nécessaire de poursuivre le travail avec les PPA afin de mener au mieux les différentes OAP qui demandent à ce stade d'être encore précisées.

Fait à Aulnat, 24 octobre 2024
Brigitte Floret commissaire enquêtrice

ANNEXES

Arrêté n°2024/533 d'ouverture de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU	3 pages
Courrier et Procès-verbal d'état de synthèse	2 pages
Attestation de publicité	1 page



ARRETE n°2024/533
d'ouverture de l'enquête publique portant sur
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18, et R. 123-1 à R. 123-27 ;
- VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;
- VU** la délibération du 15 décembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, énonçant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- VU** le débat en conseil municipal du 8 août 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
- VU** la délibération du 5 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 16 mai 2024 auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en vue de mener l'enquête publique relative au projet de révision du PLU ;
- VU** la décision n°E24000041/63 en date du 21 mai 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant Madame Brigitte FLORET, architecte DPLG, en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Jean-Christophe PEUREUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme a fait l'objet des consultations prévues par la loi, et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique ;

Considérant que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec Madame la commissaire enquêtrice.

ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Julien Puy Lavèze dont les objectifs portent sur l'opportunité de mener une réflexion sur le développement de son territoire et la cohérence de l'aménagement urbain.

Article 2 : Identité de la personne responsable, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La personne responsable du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Saint Julien Puy Lavèze représentée par son maire Monsieur Yves CLAMADIEU. Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice.

Toute information relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme peut être demandée auprès de la Mairie de Saint Julien Puy Lavèze – 42 place de la Mairie, 63820 SAINT JULIEN PUY LAVEZE – 04.73.22.02.04 ou par courrier électronique à : mairie.st.julien.puy.laveze@wanadoo.fr

Article 3 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Une note de présentation non technique, conforme à l'article R. 123-8 2° du code de l'environnement,
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant :
 - o Le rapport de présentation ;
 - o Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - o Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation ;
 - o Le règlement écrit et graphique incluant la liste des Emplacements Réservés ;
 - o Les annexes.
- Les pièces administratives liées à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme dont les délibérations et l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- Les avis des personnes publiques associées et consultées.

Article 4 : Informations environnementales

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, avis délibéré n°2024-ARA-AUPP-1403 le 21 mai 2024. L'avis est joint au dossier d'enquête.

Article 5 : Siège d'enquête publique

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 32 jours consécutifs à partir du 26 août 2024 à 14h00 au 26 septembre 2024 à 17h30, à la Mairie de Saint Julien Puy Lavèze - 42 place de la Mairie - 63820 Saint Julien puy Lavèze.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- en version numérique à l'adresse suivante : <https://saintjulienpuylaveze.fr/>
- en version papier consultable gratuitement à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze, à l'adresse susvisée, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Un poste informatique sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, afin de permettre la consultation du dossier.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir, dans des délais raisonnables, copie de tout ou partie du dossier d'enquête publique. La demande devra être adressée à Mairie de Saint Julien Puy Lavèze - 42 place de la Mairie - 63820 Saint Julien Puy Lavèze

Article 7 : Présentation des observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra déposer ses observations et faire ses propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, mis à disposition à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- soit auprès de la commissaire enquêtrice aux jours et heures de ses permanences en mairie de Saint Julien Puy Lavèze :
 - o Le lundi 26 août 2024 de 14h00 à 17h30 ;
 - o Le vendredi 13 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
 - o Le jeudi 26 septembre 2024 de 14h00 à 17h30.
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie.st.julien.puy.laveze@wanadoo.fr en précisant « à l'intention de Madame la commissaire enquêtrice »,

- soit par voie postale en adressant un courrier à Madame la commissaire enquêtrice, Enquête publique relative au PLU de Saint Julien Puy Lavèze à l'adresse suivante : Mairie de Saint Julien Puy Lavèze - 42 place de la Mairie - 63820 Saint Julien Puy Lavèze.

Les observations et propositions écrites et orales du public reçues par la commissaire enquêtrice et celles transmises par voie postale seront consultables à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze, siège de l'enquête publique.

Les observations et propositions reçues par voie électronique seront également consultables à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze, siège de l'enquête publique.

Article 8 : Publicité de l'enquête

Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié par la commune de Saint Julien Puy Lavèze, en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département du Puy-de-Dôme (La Montagne, Le Semeur Hebdo).

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis sera publié sur le site internet de la commune de Saint Julien Puy Lavèze (<https://saintjulienpuylaveze.fr/>) et par affichage à la Mairie et sur les panneaux prévus à cet effet dans les différents villages.

Article 9 : Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice

Au terme de l'enquête publique, le registre d'enquête publique est clos et signé par la commissaire enquêtrice. La commissaire enquêtrice transmet à la commune, dans un délai de trente jours à compter de la date de la clôture de l'enquête publique, le dossier et le registre d'enquête, ainsi que son rapport.

Article 10 : Consultation du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze, aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils seront reçus et pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents seront également consultables pendant la même période sur le site internet : <https://saintjulienpuylaveze.fr/>

Article 11 : Publicité du présent arrêté

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Saint Julien Puy Lavèze. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du département du Puy-de-Dôme, Madame la Présidente du tribunal administratif de Clermont-Ferrand, et à Madame la commissaire enquêtrice.

Fait à Saint Julien Puy Lavèze, le 17 juin 2024

Le Maire,

Yves CLAMADIEU



Brigitte FLORET commissaire enquêteur

Objet : Procès-verbal d'état de synthèse (1 page)
Projet d'opération : Enquête publique relative à la l'élaboration du PLU de la commune de Saint Julien Puy Lavèze.
Pièce jointe : PV Etat de synthèse des observations formulées par le public.

**Monsieur le maire
Le Bourg
63820 SAINT JULIEN PUY LAVEZE**

Aulnat, le 30 septembre 2024

Monsieur le maire,

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement¹, je vous adresse le procès-verbal de l'état de synthèse des observations formulées par le public pendant toute la durée de l'enquête, et qui figurent sur le registre d'enquête publique tenu à disposition dans la commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE pour la période prévue par l'arrêté N°2024/533 du 17 juin 2024.

Au cours de cette enquête,

- 9 personnes se sont présentées durant les permanences et ont pris connaissance du dossier ;
- 9 documents ont été déposés et annexés au registre :
 - 1 courriel
 - 6 courriers
 - 2 extraits de cadastre

Le PV de synthèse présente les principales thématiques abordées par le public.

A réception, vous disposez, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, d'un délai de quinze jours pour produire vos réponses, au regard de chacune de ces observations.

Vous voudrez bien, ci-dessous, apposer votre cachet, votre signature ainsi que la date de remise de ce courrier pour accuser réception de ces documents.

Cette pièce justificative est indispensable pour le rapport de commissaire enquêteur.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le maire, l'assurance de ma parfaite considération.

Brigitte Floret - Commissaire enquêtrice



¹ JORF n°0302 du 30 décembre 2011 – page 22692 – texte n° 12 : Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement – CODE DE L'ENVIRONNEMENT – Livre 1^{er} – Titre II – Chapitre III – Sous-section 16 : clôture de l'enquête, article R.123-18.

**Enquête publique relative l'élaboration du PLU
De la commune de SAINT-JULIEN-PUY-LAVEZE
PV DE L'ETAT DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC**

N° obs°	Type	NOM Prénom	N° Propriété et parcelles concernées	Demandes
RESEAUX				
1	M	RTE		– Demande de report de SUP en annexes – Intégration de dispositions
LIMITE DE ZONAGE				
2	C	MAIRIE		– Arrêté concernant achat partiel de la parcelle XK 11
3	R	BONY Patrick	A20 et 22 LA MONTAGNE	– Demande modification en Ac d'une partie de la parcelle située rue de la Garesse
4	R	ANDREATTA Marie-Thérèse	AB36 SAINT JULIEN	– Demande modification en Ud
6	C	GENESTINE Jean-Paul et Sylvie	XM10 SAINT JULIEN	– Demande de retirer chevauchement XM9 et XM10 – Demande repositionnement limites XM9 – Demande laisser XM9 au domaine public
7	C	LYAUDET Hughes	XV8 BAJOUE	– Conteste zone Ns* parcelle XV9 et XV12
			XM2 et XM102 SAINT JULIEN	– Demande modification en Ud ou Ug de tout ou partie de la parcelle XM2
8	C	LYAUDET ANDRIEU Antoine et Magali	XW74 et XW76 BAJOUE	– Demande modification en Ug ou AC des deux parcelles
			XW49 et XW53 BAJOUE	– Demande modification en Ug des deux parcelles
			XW52 et 117 BAJOUE	– Demande modification en Ug des deux parcelles
			33 MOULIN BAJOUVE	– Demande modification en AC
			7 MOULIN BAJOUVE	– Demande modification de zone en constructible pour agrotourisme
9	R	BRUT Christiane	XV9 et XV12	– Conteste zone Ns* des deux parcelles
			AB31 et XM104 SAINT JULIEN	– Demande modification en Ud des deux parcelles
10	C	TINET Yvette	XW52, XW117 et XW30 BAJOUE	– Demande modification en Ug des trois parcelles
REGLEMENT DE ZONES				
5	M	Anonyme	LA MONTAGNE	– Demande modifications de restrictions en limites
8	C	LYAUDET ANDRIEU Antoine et Magali	7 MOULIN BAJOUVE	– Demande que AC intègre agrotourisme
AUTRES THEMES				
11	C	DÔMES SANCY ARTENSE	Aha 17	– Explication et soutien au projet

R : observation sur le registre

C : courrier

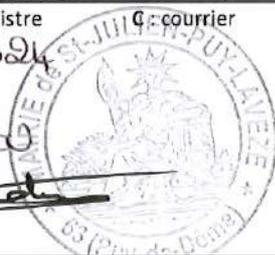
M : e-mail

Le 30/09/2024

Le 30/09/2024

Y. CLAMADIEU

Clamadieu



Le 30 septembre 2024

Brigitte Floret - Commissaire enquêtrice

Brigitte Floret



Attestation de publicité

(enquête publique)

Le maire certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Julien-Puy-Lavèze a été affiché en mairie de Saint Julien Puy Lavèze à compter du 17 juin 2024, et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 26 août 2024 au 26 septembre 2024 inclus.

Le maire certifie que l'avis au public a été affiché en mairie de Saint-Julien-Puy-Lavèze, mis en ligne à l'adresse <https://saintjulienpuylaveze.fr/> à compter du 02 août 2024 et pendant toute la durée de l'enquête et a fait l'objet des insertions suivantes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

- pour le 1er avis (15 jours avant le début de l'enquête) :
 - dans Le Semeur Hebdo le 19 juillet 2024
 - dans La Montagne le 08 août 2024
- pour le rappel (dans les 8 premiers jours de l'enquête) :
 - dans La Montagne le 26 août 2024
 - dans Le Semeur Hebdo le 30 août 2024

Cet avis a également été publié par voie d'affiches sur les lieux suivants :

- Panneau affichage extérieur Mairie
- Panneaux d'informations villages (Puy Lavèze, Bajouve, La Vezolle, Feix, Pierrefitte, La Courtine, Lotissement La Montagne, La Gare de Laqueuille, Terrisse).

A Saint-Julien-Puy-Lavèze, le 30 août 2024.

Le Maire,
Y. CLAMADIEU

