

Département de la Haute-Loire

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Didier-en-Velay

Arrêté N°2023-167 en date du 27 décembre 2023
de Monsieur le Maire de Saint-Didier-en-Velay

Enquête publique du 22 janvier au 23 février 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES

Saint Didier en Velay



Commissaire-enquêteur : Rémi Boyer

Généralités

La commune de Saint-Didier-en-Velay, située à l'Est du Velay dans le Massif Central, fait partie de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle appartient à l'entité paysagère des plateaux granitiques du Velay oriental et est membre de la Communauté de Communes Loire et Semène avec 6 autres communes : Aurec-sur-Loire, Saint Just-Malmont, Saint Ferréol d'Auroure, Pont-Salomon, La Séauve sur Semène et Saint Victor-Malescours. Elle appartient au canton des Deux Rivières et Vallées du département de la Haute-Loire.

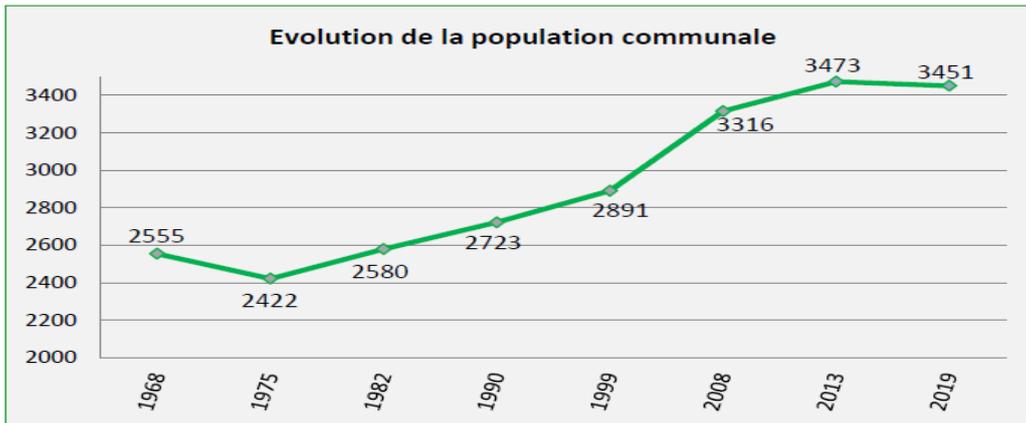
La commune de Saint-Didier-en-Velay est desservie par la RD 500 qui la traverse. Elle est proche de la RN88 et est située à 22 kilomètres de Saint-Etienne, à 14 kilomètres de Firminy, à 59 kilomètres du Puy-en-Velay, à 160 kilomètres de Clermont-Ferrand et à 84 kilomètres de la capitale régionale Lyon.

De nombreux hameaux sont répartis sur son territoire dont l'altitude moyenne est de 780 m. La commune bénéficie d'un climat semi-continental de moyenne montagne et est traversée par plusieurs cours d'eau dont la Semène, la Genouille, le Lozaron, la Gampille. De nombreuses zones humides sont identifiées sur son territoire pour une surface de 98 hectares, soit 4% du territoire communal.

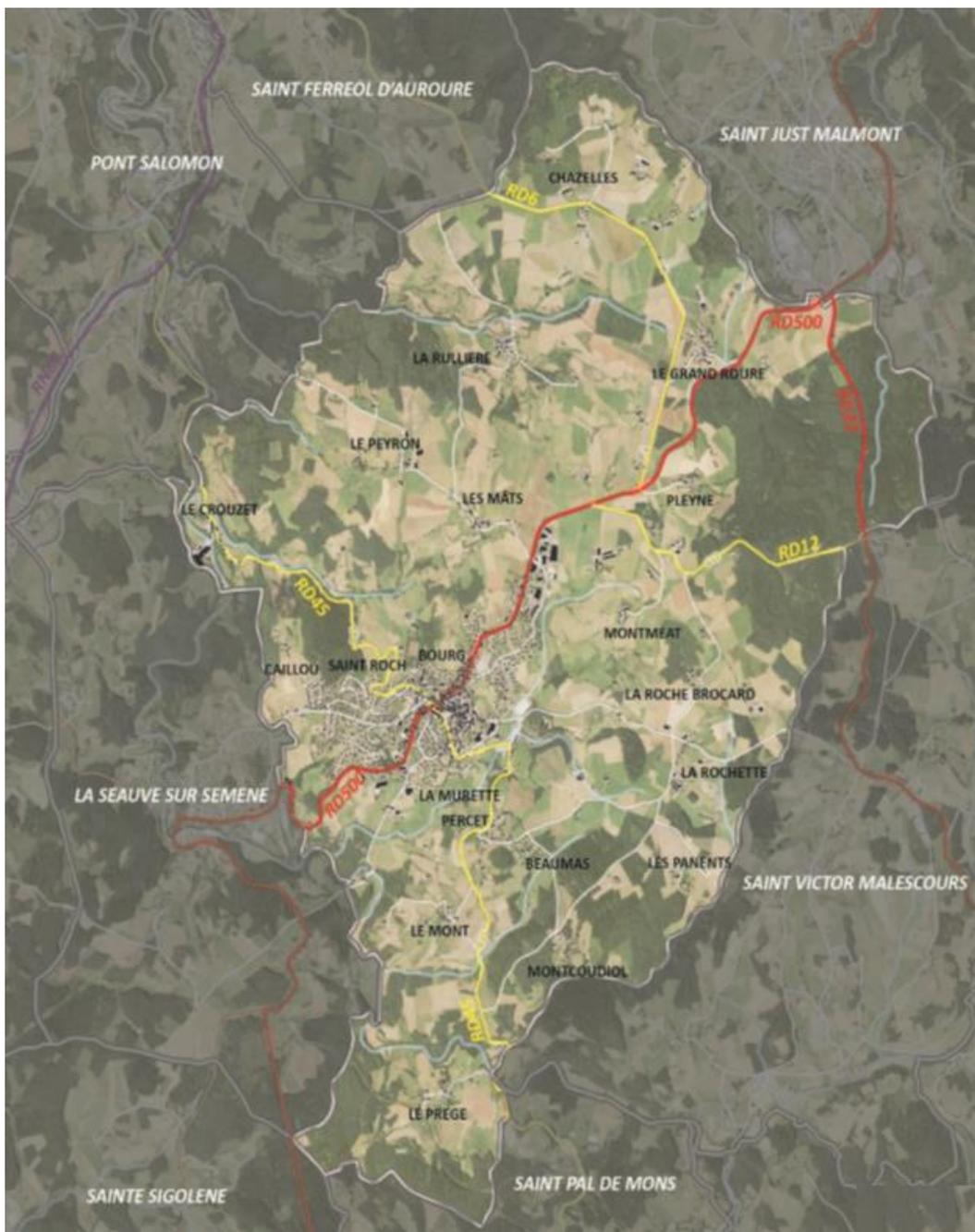
Les périmètres du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Loire en Rhône-Alpes incluent le territoire de la commune qui est concerné par le PPRI de la Semène et de la Genouille.

La commune est aussi concernée par certains risques naturels, tels que le risque de retrait-gonflement des sols argileux, le risque sismique et surtout le risque radon qui est de catégorie 3 sur 3.

D'une superficie de 2 633 ha, la commune compte 3 496 habitants (chiffre INSEE décembre 2020). La population, qui a progressé entre 1999 et 2013, est en légère baisse depuis 2013. C'est une population plutôt vieillissante, 26,5% des habitants ont plus de 60 ans.



Source : INSEE, 2019



Saint-Didier-en-Velay est concerné par la ZNIEFF de type 1 « retenue de Saint Didier ».

Son territoire est principalement composé de terres arables et de prairies de pâturage.

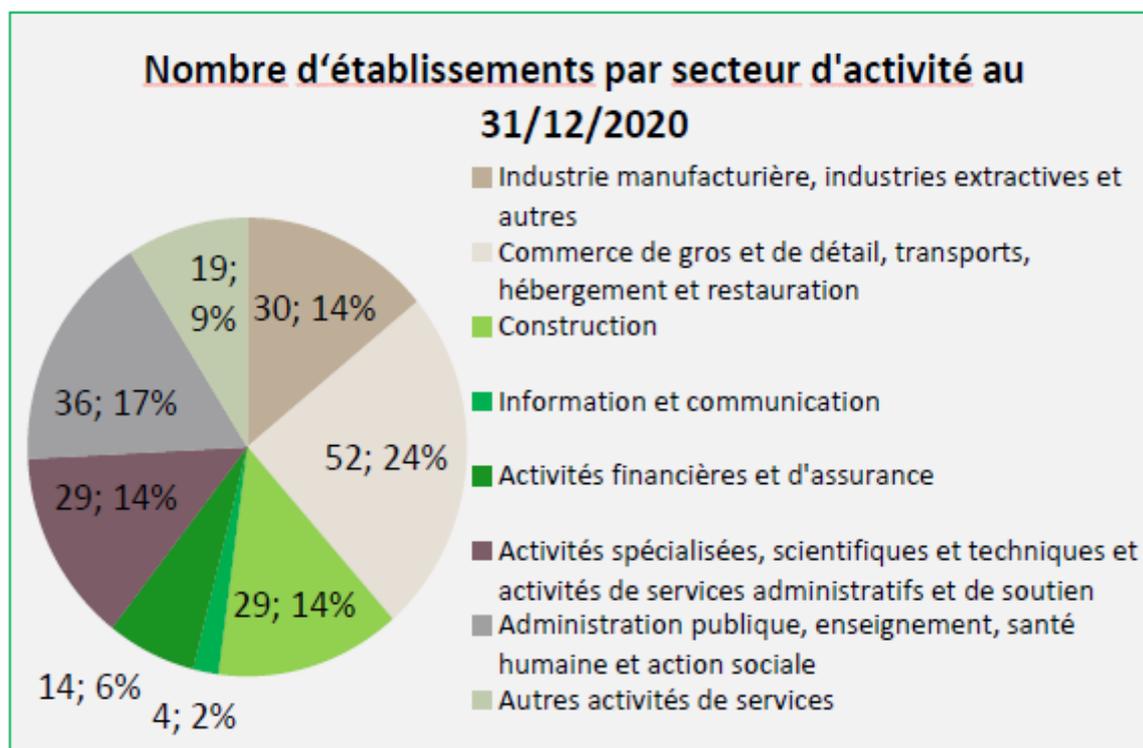
La SAU déclarée en 2018 par les 42 exploitants de la commune de Saint-Didier-en-Velay, est de 1236 hectares ; elle se répartit principalement ainsi :

- 661 hectares de terres arables, soit 53 % du total,
- 581 hectares de prairies de pâturages permanents 47 % du total.

La surface couverte par la forêt sur la commune s'élève à 864 hectares.

L'activité économique de la commune est diversifiée, avec environ 950 emplois répartis dans différents secteurs tels que l'agriculture, l'industrie, la construction, les commerces et services, et l'administration publique. L'activité touristique est également présente, principalement axée sur le tourisme vert, grâce au cadre rural et à la campagne environnante.

La commune s'inscrit dans la couronne périurbaine de la ville de Saint-Etienne qui n'est distante que de 22 kilomètres.



Nombre de postes salariés par secteur d'activité au 1 ^{er} janvier 2022	
Agriculture et sylviculture	30
Industrie	320
Construction	74
Commerces, transports, services	213
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	308

Le parc de logements de Saint-Didier-en-Velay est principalement constitué de résidences principales. Le taux de vacance est plutôt élevé : 12,6 %, ce qui est au-dessus des objectifs du SCOT de la Jeune Loire qui est d'atteindre un taux de vacances en 2035 de 9 % dans les bourgs relais (Saint Didier-en-Velay est classé bourg-relais par le SCoT). La majorité des résidences principales ayant été construite avant 1915, ces logements sont potentiellement énergivores.

La commune de Saint-Didier-en-Velay, par délibération du 11 avril 2018, a décidé de réviser son plan d'urbanisme avec comme objectif d'intégrer :

- La grenellisation du PLU selon les lois Grenelle de 2010 et la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires applicables en matière d'urbanisme
- La mise en compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses Rivières, approuvé le 2 Février 2017
- L'adaptation du projet actuel pour un nouvel horizon d'une dizaine d'années
- La prise en compte des aspects environnementaux de manière globale et transversale
- La prise en compte des projets communaux d'extension des zones économiques intercommunales, de la favorisation de l'activité économique, de l'évolution démographique en lien avec la polarité de la commune, de l'adaptation de l'habitat en conséquence, de la volonté de conservation et de développement des commerces, services, équipements prioritairement sur le centre, de la réflexion sur l'organisation du centre-ville pour le rendre plus attractif, de la préservation des hameaux, de la préservation de l'espace agricole, de la réflexion sur les déplacements dans le centre

et les liaisons modes actifs avec les quartiers résidentiels, de la réflexion au niveau de la politique touristique.

La commune de Saint-Didier-en-Velay est couverte par plusieurs documents supra-communaux avec lequel son PLU doit être compatible :

- SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
- PCEAT du Pays de la Jeune Loire du 30 janvier 2012
- SCoT de la Jeune Loire approuvé le 2 février 2017
- SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015
- SAGE Loire en Rhône-Alpes
- PPRI de la Semène et de la Genouille.

La commune de Saint-Didier-en-Velay est classée en zone montagne et, de ce fait, soumise aux règles d'urbanisme spécifiques à la Loi Montagne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Saint-Didier-en-Velay est décliné sous 3 axes :

1• Améliorer l'attractivité de Saint-Didier-en-Velay

- Retrouver une dynamique démographique
- Améliorer le niveau d'emplois sur le secteur
- Améliorer l'attractivité des commerces et services de proximité
- Maintenir un bon niveau d'équipements
- Accroître l'attractivité touristique du territoire
- Valoriser le centre ancien de Saint-Didier-en-Velay

2• Poursuivre la priorisation du développement de l'habitat sur le bourg de Saint-Didier-en-Velay

- Offrir un habitat adapté et suffisant
- Dynamiser l'habitat dans le centre ancien
- Densifier l'enveloppe urbaine sous certaines conditions
- Permettre une extension urbaine
- Limiter le développement des hameaux
- Préserver les autres écarts de toute urbanisation nouvelle

3• Préserver le contexte paysager et environnemental du territoire

- Conserver les caractéristiques paysagères de Saint-Didier-en-Velay

- Protéger les corridors écologiques du territoire
- Assurer une limitation de la consommation foncière
- Prendre en compte les risques et nuisances
- Répondre aux défis énergétiques et environnementaux
- Mettre en valeur le patrimoine

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils qui fixent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements pour des secteurs bien définis. Pour le projet ; elles sont sectorisées et au nombre de 10 pour les secteurs de l'habitat et de 2 pour les secteurs économiques.

Pour les secteurs de l'habitat, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Zone UB, avenue de la Gare
- Zones UB et AUb au Breuil
- Zones AUb et AUc à la Bruyère
- Zone AUc à la Murette Est
- Zone AUc à la Murette Ouest
- Zone AUc aux Adreyts Est
- Zone AUc, aux Adreyts Ouest
- Zone AUb rue des Narcisses
- Zones AUc et N au Calvaire
- Zone AUc à Robert

Pour les secteurs économiques, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Zone AUi à Robert
- Zone AUx à Bramard.

ZONE URBAINE		
Zone UB avenue de la Gare	Zone constructible immédiatement en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,97 hectare, habitat collectif et individuel, 25 logements à l'hectare, soit 23 logements , dont 18 en collectif
ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT		
Zone AUb au Breuil	Urbanisation à compter de 2025 et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	2,66 hectares, habitat collectif et individuel, 20 à 25 logements à l'hectare, soit 55 à 67 logements , dont 15 à 20 en collectif et 30 à 35 en social-collectif
Zones AUb et AUc à la Bruyère	Urbanisation à compter de 2030 et sous forme d'opérations d'ensemble sur chacune des zones AUb et AUc, pouvant se réaliser en plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	2,5 hectares, habitat collectif/intermédiaire/groupé, 25 logements à l'hectare, soit environ 50 logements
Zone AUc à la Murette Est	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,33 hectare, habitat intermédiaire et/ou groupé, 14 logements à l'hectare, soit 4 logements
Zone AUc à la Murette Ouest	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	1,45 hectare, habitat collectif / intermédiaire ou groupé, 20 logements à l'hectare, soit 25 logements
Zone AUc aux Adreys Est	Urbanisation à compter de 2035 et sous forme d'opérations d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	1,03 hectare, habitat groupé ou individuel, 8 logements

Zone AUc aux Adreys Ouest	Urbanisation à compter de 2025 et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,85 hectare, habitat groupé ou individuel, 7 logements
Zone AUb rue des Narcisses	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,53 hectare, habitat intermédiaire ou groupé, 6 logements
Zone AUc au Calvaire	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,64 hectare, habitat groupé ou individuel, 5 logements
Zone AUc à Robert	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	0,57 hectare, habitat groupé ou individuel, 8 logements
ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION ECONOMIQUE		
Zone AUi à Robert	Ouverture immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.	6,34 hectares, vocation industrielle, artisanale et services
Zone AUx à Bramard	Ouverture immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Parc d'Activité Economique sur une surface de 16,82 hectares à vocation économique mixte devant permettre l'accueil d'activités de type industriel, entrepôts, artisanal et bureaux.

Le projet prévoit la construction de 14 logements par hectare contre 12 logements par hectare sur la période 2007/2017.

La prévision des besoins en logements sur la période 2018/2030 est de 230 logements et de 85 logements supplémentaires d'ici 2035. Ce qui représente une moyenne annuelle de 17 logements par an contre 13 sur les 10 dernières années.

Le PADD prévoit une dynamique démographique positive qui devrait se traduire par l'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 et 500 habitants d'ici 2035.

La décision de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Didier-en-Velay a été annoncée sur le site internet de la commune en avril 2018, puis une rubrique spécifique « *Révision du PLU* » a été créée en juin 2018. Cette rubrique a été alimentée régulièrement sur le suivi de la procédure. Les documents ont été mis en téléchargement au fur et à mesure de l'avancée de l'étude.

La concertation préalable a débuté par le bulletin municipal de 2019 informant du démarrage de l'étude de révision générale du Plan Local. Des parutions ont suivi dans les bulletins annuels de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.

Dès la prise de décision de la révision du PLU, la première réunion de cadrage ayant eu lieu le 4 juin 2018, un registre de concertation a été installé en mairie. Il a été disponible tout au long de la procédure aux jours et heures d'ouverture du secrétariat et présent jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.

Plusieurs annonces ont été publiées sur Illiwap pour informer la population de la tenue de la réunion publique du 28 janvier 2022. Celle-ci a aussi été annoncée par voie de presse, panneau d'affichage, information sur le site internet de la commune et via les réseaux sociaux. Cette réunion de concertation a rassemblé une trentaine de personnes.

Trois réunions ont eu lieu avec les Personnes Publiques Associées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis aux différentes étapes du projet de révision.

Le projet de PLU de Saint-Didier-En-Velay prévoit des indicateurs environnementaux à suivre :

- surface consommée par l'urbanisation ;
- éléments repérés à l'art. L151-23 (haies, arbre isolé, oliveraie ancienne ...) et à l'art. L151-19 (patrimoine) ;

- superficie des zones agricoles et nombre d'exploitations ;
- surface occupée par les zones humides ;
- surface consommée au sein des réservoirs de biodiversité et corridors ;
- densité en logement par hectare des espaces urbanisés et superficie moyenne des terrains par logement neuf ;
- événements liés aux risques recensés et études techniques réalisées ;
- évolution paysagère sur des points de vue fixes sensibles ;
- évolution des consommations et équipement en énergie renouvelable ;
- volume d'eau potable consommé sur le territoire/an ;
- capacité de traitement des stations d'épuration ;
- pourcentage d'habitations en assainissement autonome et conformité ;
- qualité de l'eau de la Semène et de la Gampille ;
- linéaire de voies « mode doux » et nombre d'aires de covoiturage réalisés ;
- linéaire de voies mode doux créés ;
- part de la population en zone altérée Air/Bruit.

Déroulement de l'enquête

Les locaux mis à disposition ont permis la réception du public dans de bonnes conditions. L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière, conformément à l'arrêté municipal du 27 décembre 2023, le climat entourant l'enquête a été tout à fait serein. Le personnel municipal a contribué à la bonne tenue de cette enquête.

En concertation avec Monsieur le Maire, le nombre de permanences a été fixé à 5, réparties sur différents jours de la semaine. La participation a été soutenue, certaines permanences ont dues être prolongées.

Une adresse mail spécifique a été utilisée pour la réception des messages par internet. La publicité réglementaire a été complétée par une publication sur l'application ILLIWAP et sur le site internet de la commune.

Au dossier qui comprenait toutes les pièces réglementaires, j'ai demandé l'ajout d'un document « synthèse du projet ». Ce document me semble important pour l'information du public, car il est souvent le plus consulté. Il se doit d'être lisible et accessible à tous, ce qui évite un renoncement du public à participer à l'enquête, il doit aussi permettre de bien comprendre les enjeux pour la commune.

Au total, ce sont donc **41 personnes** qui ont été reçues par mes soins. **36 observations** écrites (registre, courrier ou mail) ont été déposées.

Principaux avis émis

Pour l'**Autorité Environnementale**, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU de Saint-Didier-en-Velay sont :

- la gestion économe de l'espace,
- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques
- le paysage et le patrimoine

L'AE recommande, afin de limiter la consommation d'espace et les effets sur le milieu naturel et le paysage, de reconsidérer l'urbanisation souhaitée en extension du tissu urbain existant :

- pour la création de logements sur environ 2,6 ha, au regard de l'ambition de l'hypothèse démographique retenue qui reste à justifier et de l'optimisation de la densification sur les secteurs urbanisés qu'il convient d'engager
- pour l'extension des zones d'activités en entrée de ville au nord-est (6,3 ha) et pour la création du parc d'activités économiques (PAE) de Bramard (11 ha), au regard du besoin à démontrer, d'une nouvelle offre foncière économique, et des potentialités, à étudier, de densification de zones existantes et de requalification de friches industrielles.

Pour la MRAe, l'emplacement réservé ER 10 (projet de construction de tennis couverts) est à reconsidérer, car il est implanté sur près de 25 % de la surface de la Znieff de type 1 « Retenue de Saint-Didier ».

La MRAe recommande que l'état initial des indicateurs retenus soit systématiquement renseigné.

L'Autorité Environnementale recommande que les disponibilités dans le tissu urbain soient plus largement mobilisées (en zone U ou dans les zones AU incluses dans le tissu urbain) et que la construction de nouveaux logements y soit priorisée avec des densités supérieures, afin d'éviter l'artificialisation de parcelles en extension.

La MRAe recommande de reconsidérer les deux projets de zones d'activités des Mats et de Robert (sur 6,3 ha et nouveau parc d'activités économiques du Bramard sur 11 ha) fortement consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de

l'objectif national de zéro artificialisation nette inscrit dans la loi climat et résilience du 22 août 2021.

L'Autorité Environnementale recommande de reconsidérer le classement de la zone AUb rue des Narcisses et celui de la zone UP et l'ER10, présentant des enjeux en terme de milieu naturel, ainsi que le classement de la zone AUc de Calvaire, de la zone AUi de Robert et de la zone UP et l'ER10, présentant des enjeux en terme de paysage.

L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le niveau de prise en compte de l'enjeu « limitation des consommations d'énergie » dans le développement des zones d'activités, tant au niveau du bâti qu'en matière de déplacements induits et de le traduire dans le règlement et les OAP révisés.

La **CDPENAF** a rendu un **avis favorable** lors de sa réunion du 12 octobre 2023. Elle s'est également prononcée favorablement sur les dispositions du règlement prévu dans le projet de PLU et sur la délimitation des zones naturelles, agricoles ou forestières et d'un STECAL de 0,4 hectare.

L'**Etat** émet un **avis favorable sur ce projet sous réserve** de la prise en compte des observations développées dans son avis.

Dans son avis, l'Etat constate que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La DDT note une diminution de 3,4 hectares de zones naturelles et agricoles par rapport au PLU en vigueur.

En prévoyant d'éventuelles divisions foncières, 16,7 hectares de foncier restent disponibles dans la partie urbanisée de la commune. Le projet de PLU répond à la nécessité de mobiliser ces ressources foncières en leur affectant une part des nouveaux logements à créer dans ces parties actuellement urbanisées.

L'avis évoque les opérations de renouvellement urbain et de reconquête des logements vacants qui devront satisfaire environ 24% des besoins en logements. La densité passant de 12 logements par hectare à 14 logements par hectare. L'Etat constate que ces chiffres sont compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT de la Jeune Loire.

Le projet renforce les capacités d'accueil des activités économiques sur la commune. L'activité économique sera développée en continuité de la zone du Robert sur une superficie de 6 hectares et sur la zone du Bramard pour une surface de 11 hectares, définies dans le cadre de la procédure de déclaration de projet approuvé le 20 septembre 2022. Ceci étant compatible avec le SCoT qui prévoit 33 hectares sur la Communauté de Communes Loire-Semène pour l'activité économique.

Les zones UL et UP impliquent une consommation proche de 4 hectares exploités par le même agriculteur. En ce qui concerne l'extension de la zone économique de « Robert », c'est 6 hectares pour un exploitant agricole. L'extension de la zone de « Robert » paraît peu justifiée dans l'immédiat au regard de la création de 11 hectares de zone d'activités au Bramard.

L'Etat demande que le dossier évoque les mesures de compensation liées à la création de la zone d'activités de Bramard avec la création de zones APPB/APHN qui seront protégées réglementairement.

Le classement constructible de la parcelle AT88, permettant la réalisation de deux tennis couverts (ER10) est qualifié de regrettable.

Concernant les risques, l'Etat note le classement en zone UI d'une partie de la zone inondable au village du Crouzet, il demande la réduction de cette zone afin d'éviter la zone inondable de la Semène.

Pour l'ER8 (construction d'un centre socio-culturel), le risque d'écoulement torrentiel semble sous dimensionné, il est demandé de trouver un nouvel emplacement.

Le zonage de l'OAP Murette Ouest est à modifier pour tenir compte de la bande de 5 mètres où sont interdits affouillement et exhaussement.

L'avis pointe la non-prise en compte des nouvelles charges de pollutions entrantes sur les stations d'épuration.

Dans sa conclusion, l'Etat constate que le projet de PLU de la commune de Saint-Didier-en-Velay apparaît satisfaire globalement aux différentes lois d'aménagement et d'urbanisme, dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme, ainsi qu'aux politiques publiques en matière d'aménagement du territoire.

La commission du **SCoT Jeune Loire**, lors de sa séance du 26 octobre 2023, a émis **un avis favorable sans réserve** au projet de PLU de la commune de Saint-Didier-en-Velay.

La Chambre d'Agriculture a émis **un avis défavorable** sur le projet de révision du PLU de Saint-Didier-en-Velay.

La Chambre d'Agriculture trouve la perspective de l'évolution de la croissance démographique très ambitieuse.

Si l'objectif de densification et le recentrage des surfaces constructibles pour l'habitat est considéré comme acceptable, la consommation d'espaces pour les zones d'activités est jugée trop importante.

La **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire** a rendu un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Didier-en-Velay.

La CCI approuve les orientations volontaristes allant dans le sens de la préservation et du développement des activités économiques.

La **Communauté de Communes Loire Semène**, lors de sa séance du 17 novembre 2023, a émis **un avis favorable assorti de réserves et recommandations** au projet de PLU de la commune de Saint-Didier-en-Velay.

La CCLS propose de créer une STECAL pour la parcelle AI0287 (2104m²) située le long de la D500, un projet de restauration atypique est en demande.

La CCLS demande des assouplissements aux règles de stationnement dans la réglementation des zones AU_i et AU_x.

Pour la CCLS, il paraît judicieux de modifier l'article du règlement sur la volumétrie et l'implantation des constructions pour les zones UI, AU_i et AU_x.

Un droit de préemption commercial paraît intéressant à la CCLS, ainsi qu'un droit de préemption urbain sur la surface du centre bourg.

La CCLS demande la mise à jour du plan d'assainissement et suggère une enquête publique unique pour cela. La CCLS cite aussi des extensions de canalisation d'eau potable à prévoir.

Le Conseil Départemental de la Haute-Loire fait plusieurs observations :

- Concernant les OAP, il est recommandé de privilégier les accès par les voies communales
- Le Département n'envisage pas pour l'instant de travaux au carrefour RD12 et RD500
- Le règlement départemental prévoit pour les constructions un recul de 10 mètres par rapport au RD500 et 5 mètres par rapport aux RD12 et RD45 et pour les plantations un recul de 7 mètres par rapport à l'alignement.

Observations du public

Les observations du public recueillies durant l'enquête n'ont révélé que peu de contestation majeure sur l'intérêt général du PLU, celles-ci portent plus sur les conséquences que ce projet aura sur des intérêts particuliers.

L'extension de la zone UI de Robert a fait l'objet de plusieurs contributions, notamment de la part des membres des familles qui exploitent les parcelles concernées par ce projet. La pérennité d'une exploitation agricole qui travaille ces terrains est le principal argument contre cette extension.

Plusieurs observations portent sur des modifications de zonage. Les réponses négatives de la commune à ces demandes de modification de zonage sont en cohérence avec les objectifs du PADD et les orientations du SCoT en terme d'économie foncière. Les réponses négatives de la commune ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur, hormis pour deux demandes (Obs 10 & Cou 7) qui me semblent réalisables dans le respect des objectifs fixés au PADD. Ces demandes ne concernent qu'un ajout de petites surfaces et m'ont été présentées comme un besoin familial et immédiat par leurs propriétaires. Une demande (Obs 14), en partie acceptée par la mairie, a fait l'objet d'un avis défavorable du commissaire enquêteur, car cette demande n'est pas motivée par un besoin immédiat du propriétaire et que la parcelle concernée, dans son entier, mériterait d'être mise en réserve pour une future OAP.

Le Président de la CCLS, ainsi qu'un porteur de projet (Mail 7), demande à ce que la parcelle AI 287 (espace déjà bétonné en bordure de la RD500) puisse accueillir un espace de restauration atypique. En réponse, la mairie propose d'effectuer une demande d'occupation temporaire du domaine public permettant la présence ponctuelle d'un point de restauration mobile. Si elle est accompagnée d'un aménagement paysager, la création d'un STECAL aura l'avantage de pouvoir installer une unité de restauration fixe et de mettre en valeur ce tènement situé en entrée de

ville de Saint-Just-Malmont. Je suis favorable à la création d'un STECAL sur cette parcelle.

L'extension de la ZI de Robert a fait l'objet de plusieurs contributions du public et de certains PPA.

L'extension de la zone de « Robert » paraît peu justifiée dans l'immédiat, aucune donnée concernant d'éventuelles demandes, hormis l'installation d'une station-service, n'est communiquée, pas plus que le taux d'occupation des zones économiques existantes au sein de la CCLS.

L'extension est compatible avec le SCoT qui prévoit 33 hectares sur la Communauté de Communes Loire-Semène pour l'activité économique.

L'extension de cette ZI aura un impact certain sur les surfaces agricoles des exploitants concernées, d'autant plus qu'elles sont proches des bâtiments d'élevage.

Quelques observations d'ordre environnemental et sur le patrimoine ont aussi été émises par le public. La nécessité de garantir le corridor écologique entre Saint Didier-en-Velay et La Séauve-sur Semène est souhaitée, notamment par les habitants du Sud de la commune.

Conclusions motivées

Au terme de cette enquête, je constate que :

- l'Etat observe que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.
- le dossier est complet au sens de la réglementation et permet de comprendre les enjeux de la commune, en terme d'urbanisme
- la concertation préalable a été d'un bon niveau, permettant une bonne information du public
- la publicité sur l'enquête publique a été satisfaisante, le public a pu prendre connaissance du dossier en mairie ou sur son site internet, et s'exprimer, soit sur le registre d'enquête, soit au cours des permanences mises en place durant toute la durée de l'enquête ou encore par messagerie électronique ou courrier postal
- le projet est compatible avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire, ce qui implique sa compatibilité avec les documents de rang supérieur
- la densité retenue pour le calcul des besoins fonciers constructibles (14 logements/hectare) est en conformité avec les orientations du SCoT du Pays de la Jeune Loire et en progression par rapport aux dernières années (12 logements/hectare)
- la limitation de l'urbanisation des hameaux répond aux règles de centralisation de l'urbanisation et contribue à la préservation des espaces agricoles
- les observations en vue de la revitalisation du centre-bourg ont bien été prises en compte (bourg-relais au sens du SCoT, Petites Villes de Demain)
- le projet renforce les capacités d'accueil des activités économiques sur la commune
- la commune a pris en compte certaines observations, que ce soit de la part de l'Etat, des PPA ou encore du commissaire enquêteur, ce qui a permis d'améliorer le projet
- la plupart des réponses apportées par la commune aux questions soulevées par les diverses personnes qui ont contribué à cette enquête et aux remarques formulées par les personnes publiques associées, sont en cohérence avec les objectifs du projet,

notamment avec l'objectif de modération de consommation d'espace agricole ou l'objectif de recentrer le développement urbain de la commune sur le bourg

- ce projet de PLU est l'outil qui permettra de répondre à l'évolution démographique envisagée par la commune de Saint-Didier-en-Velay pour les 10 ans à venir

- ce PLU préserve les paysages pour les prochaines années et la protection des espaces agricoles et naturels est satisfaisante

- les indicateurs de suivi de ce PLU sont définis, mais l'état zéro et la trajectoire attendue ne sont pas indiqués, ce point mérite d'être repris avant l'approbation du projet

- les énergies renouvelables (EnR) ne sont pas évoquées dans le projet.

Concernant l'extension de la zone UI de Robert, je donne un **avis favorable sous réserve** qu'elle se fasse par moitié. La seconde tranche n'étant autorisée qu'après la totale occupation de la première. Des mesures compensatoires, en lien avec le monde agricole, sont à étudier afin de garantir la pérennité de la principale exploitation agricole concernée par l'extension.

Suite à mon analyse globale du projet, à l'examen approfondi des remarques, aux informations recueillies lors de l'enquête et à mes visites des lieux, j'émet un **avis favorable assorti de la réserve émise au projet d'extension de la ZI de Robert.**

Fait à Espaly-Saint-Marcel, le 19 mars 2024

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Boyer', is written over a light blue rectangular stamp.

Rémi Boyer