

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **concernant**

**Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ferreol d'Auroure (43).**

# **C O N C L U S I O N S**

## **REFERENCES :**

. Décision n° E24000050 / 63 du 11 juin 2024 de Madame Sylvie Bader-Koza, présidente du tribunal administratif de Clermont-Ferrand (63).

. Arrêté municipal n° 24-07-01 en date du 8 juillet 2024 de Monsieur Roland Rivet maire de la commune de Saint-Ferréol d'Auroure (43).

**Commissaire enquêteur** : François Paillet



# SOMMAIRE

## III / CONCLUSIONS :

### 1 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur la forme.

- 1 – 1 Concernant le dossier.
- 1 – 2 Concernant la concertation préalable.
- 1 – 3 Concernant l'affichage et la publicité.
- 1 – 4 Concernant le déroulement de l'enquête.
- 1 – 5 Concernant les observations.

### 2 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur le fond.

- 2 – 1 Concernant le projet.
- 2 – 2 Concernant les difficultés soulevées lors de l'enquête.
  - 2 – 2 – 1 Sur l'emplacement de la zone AUc2.
  - 2 – 2 – 2 Sur le zonage des zones constructibles.
  - 2 – 2 – 3 Sur la publicité du dossier d'enquête.
  - 2 – 2 – 4 Sur le règlement du PLU.
  - 2 – 2 – 5 Sur la diminution des parcelles agricoles.
  - 2 – 2 – 6 Sur la pertinence de certains emplacements réservés.
  - 2 – 2 – 7 Sur le pourcentage de l'emprise au sol.
- 2 – 3 Concernant les réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur.

### 3 / Avis général du commissaire enquêteur.



## **1 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur la forme.**

### **1 – 1 Concernant le dossier.**

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte les documents exigés par les textes en vigueur. Cependant, avant le début de l'enquête j'ai sollicité la commune afin que plusieurs documents soient modifiés ou annexés au dossier. Seuls de nouveaux plans de zonage avec indications des numéros de parcelles et l'étude de la communauté de communes concernant le développement économique ont été mis au dossier le 9 septembre 2024.

En ce qui concerne les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), il est regrettable que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de la Jeune Loire chargé de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territorial (Scot) n'ait pas adressé d'avis concernant la révision du PLU de Saint-Ferréol d'Auroure.

### **1 – 2 Concernant la concertation préalable.**

Le conseil municipal de la commune a fixé les modalités de la concertation préalable avec la population dans sa délibération du 23 mars 2021. Le bilan de cette dernière a été effectué le 8 janvier 2024.

### **1 – 3 Concernant l'affichage et la publicité.**

L'affichage et la publicité de la présente enquête publique ont été effectués conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **1 – 4 Concernant le déroulement de l'enquête.**

Aucun incident n'a perturbé cette dernière.

### **1 – 5 Concernant les observations.**

Les personnes désireuses de participer à cette enquête publique ont pu faire remonter leurs observations et propositions en les déposant sur le registre d'enquête ou en adressant ces dernières par courriers ou mails au commissaire enquêteur sans aucun problème. Au total trente-trois observations ont été enregistrées.

**En conclusion**, le dossier soumis à enquête publique contient les informations et les documents indispensables à sa compréhension. L'enquête a été menée sans incident.

## **2 / Avis motivé du commissaire enquêteur sur le fond.**

### **2 – 1 Concernant le projet.**

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ferréol d'Auroure. Cette révision a été initiée par délibération du Conseil municipal de la commune le 23 mars 2021. Les motivations mises en avant pour justifier de la révision font parties des enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic territorial et ont été traduites dans le PADD.



Le PLU actuel a été arrêté le 3 mars 2008. Depuis cette date, la commune a évolué au niveau démographique bien qu'elle est connue un ralentissement de la population au cours des dernières années (2354 en 2009 contre 2468 habitants en 2020). Il en est de même en ce qui concerne les logements (987 en 2009 contre 1088 logements recensés en 2020).

L'augmentation de la population et son vieillissement, nécessitent la création de nouvelles zones constructibles et la construction de nouvelles infrastructures publiques permettant de répondre aux attentes des San-Ferrois.

Au niveau des activités économiques le nombre d'emploi sur la commune augmente lentement. Les disponibilités foncières étant restreintes, l'intercommunalité a donc étudié la possibilité d'extension ou de création de nouvelles zones d'activités dont certaines sur Saint-Ferréol d'Auroure.

**En conclusion**, le projet présenté par la commune est cohérent, légitime et nécessaire afin de répondre à la loi « climat et résilience » et aux attentes de sa population.

## 2 – 2 Concernant les difficultés soulevées lors de l'enquête publique :

### . 2 – 2 – 1 Sur l'emplacement de la zone AUc2.

Cette zone est située entre les bourgs de Saint-Ferréol et d'Auroure au lieu-dit « La Chaux ». Elle est composée de terrains non bâtis, cultivés à vocation de fourrage et d'ensilage. Elle correspond aux grandes entités de production agricole reconnues pour leur valeur agronomique, écologique et paysagère. Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont limitées.

La CDPENAF a émis un avis défavorable concernant la création de cette zone et demande que cette dernière soit reportée sur le secteur de Bel air.

Dans son avis Monsieur le Préfet (DDT) stipule que la création d'un secteur à urbaniser sur le secteur de « La Chaux » ne paraît pas souhaitable en rapport avec la qualité des terres agricoles et la taille de l'îlot agricole impacté. Qu'il serait préférable de déplacer cette OAP sur le lieu-dit « Bel air », actuellement classé en zone à urbaniser et déclasser par le nouveau PLU, et que les parcelles concernées sont entourées par l'urbanisation.

Je suis favorable au déplacement de la zone AUc2 sur la zone de Bel air (zone N constituée majoritairement de prairies et ceinturée sur trois côtés par des zones UC). La zone AUc2 du projet (OAP 2/3) est composée de plusieurs parcelles situées en zone Ap. Je rappelle les objectifs du PADD du Scot : protéger sur le long terme les terres à forte valeur agronomique – contribuer au bon fonctionnement des exploitations agricoles et à la pérennisation du foncier agricole en limitant le phénomène d'artificialisation.



### . 2 – 2 - 2 Sur le zonage des zones constructibles.

L'objet de nombreuses observations est la modification du zonage pour que des parcelles situées en zone Ap ou N deviennent constructibles pour différentes raisons : construction de lotissement, de villas, de piscines...

Sur l'ensemble des observations déposées concernant ce thème, j'estime que la commune devrait revoir sa position pour trois d'entre-elles car il me semble que ces demandes sont légitimes. En effet, ces dernières correspondent soit aux objectifs du PADD du Scot, soit le cadastre détenu par la commune ne reflète pas la réalité du terrain. Il s'agit de :

. La demande de classification en zone constructible de la parcelle AK 184. Ce terrain est accessible par un chemin en terre (non répertorié sur le cadastre) en limite des parcelles AK 184, 185 et 186. Cette voie de circulation permet d'accéder également aux parcelles AK 463 et AK 188 qui se trouvent en zone N. La parcelle AK 184 est située en zone Ap, cependant j'ai constaté qu'elle était peu exploitée. En effet, sur cette terre il y a l'implantation d'un petit jardin le long de la parcelle AK 552, le reste du terrain semble en friche. Elle est ceinturée également par des parcelles situées en zone UC où des villas sont présentes (AK 185 au Sud et AK 552 à l'Est). Il me semble que cette présentation des lieux correspond à l'une des thématiques du PADD du Scot qui stipule que « les communes devront favoriser le développement au sein des dents creuses, des parcelles déjà construites ou des parcelles agricoles ceinturées par des espaces déjà construits ».

. La demande de classification en zone constructible de la parcelle AO 43. Ce terrain est situé au lieudit « Bel air », il est encadré à l'Est et à l'Ouest par une zone UC. Je rappelle que la CDPENAF et Monsieur le Préfet souhaitent que le secteur AUC2 (OAP 2/3) soit déplacé sur ce secteur. Je précise également que dans son mémoire à mon procès-verbal de synthèse, la commune donne un avis favorable (demande légitime) à la modification du zonage de la parcelle AO 282 qui se trouve également dans ce secteur.

. La demande en zone constructible de la parcelle AO 79. Une procédure est actuellement engagée devant la cour d'appel administrative de Lyon. Cette affaire devait être appelée en audience le 8 octobre 2024. Je pense qu'il est souhaitable que la commune attende la décision de la cour d'appel pour arrêter le PLU.

### . 2 – 2 – 3 Sur la publicité du dossier d'enquête.

Une observation déposée sur le registre d'enquête stipulait que les avis des PPA n'étaient pas repris sur le site internet de la commune. Je précise qu'avant l'ouverture de cette dernière, j'ai vérifié ce site et j'ai constaté que tous les avis y étaient.



#### . 2 – 2 – 4 Sur le règlement du PLU.

Trois observations font état d'erreur, d'oublis ou de demandes de modifications du règlement. Il s'agit de :

.L'entreprise Rte qui après lecture du règlement mis à l'enquête s'est aperçue de plusieurs oublis ayant un rapport avec les servitudes d'utilité publiques et certains points techniques liés à son activité. Ces précisions sont nécessaires pour la bonne compréhension du cadastre.

.Mr Laurent Calandra qui souhaite que le règlement soit modifié pour pouvoir créer un complexe sportif indoor dans la ZA de Villeneuve.

.De Mr et Mme De Villeneuve qui ont constaté des erreurs sur la couleur et les matériaux utilisés pour la toiture du château de Villeneuve.

Je précise que ces trois observations ont reçu un avis favorable de la commune.

#### . 2 – 2 – 5 Sur la diminution des parcelles agricoles.

Cette remarque a été déposée par plusieurs exploitants agricoles de la commune.

Je rappelle que le projet présenté prévoit une augmentation de 36,82 hectares des terres agricoles. De plus, si l'OAP 2/3 (secteur AUc2) est déplacé sur le secteur de « Bel air » plusieurs hectares seront redistribués à la zone agricole de « La Chaux ».

#### . 2 – 2 – 6 Sur la pertinence de certains emplacements réservés.

Concernant l'ER 5 (élargissement de la voie et aménagement de carrefour) j'estime que les travaux envisagés ne seront pas nécessaires si le projet de la zone AUc2 est déplacé sur le site de « Bel air ».

En revanche, l'ER 7 (élargissement chemin du Gault) et l'ER 12 (élargissement chemins des Barabans) nécessitent des travaux d'élargissement afin de sécuriser ces voies de circulation (chemins étroits pouvant entraîner des accidents).

#### . 2 – 2 – 7 Sur le pourcentage de l'emprise au sol.

Il n'est pas souhaitable que l'urbanisation de ce secteur (zone UC extension périphérique) corresponde au secteur du cœur de bourg (zone UAb abords du centre ancien) qui a un habitat plus dense.

#### 2 – 3 Concernant les réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur.

En ce qui concerne les parcelles AN 408 et autres, la commune devra statuer avant l'élaboration définitif du PLU. Si elle estime qu'il y a des risques pour les biens et les personnes, ces parcelles devront être reclassées.

En ce qui concerne la station d'épuration de Pont-Salomon la commune devra interdire toutes nouvelles constructions dont les eaux usées seraient reliées à cette station jusqu'à sa mise en conformité.



**En conclusion**, les observations du public recueillies durant le temps de l'enquête concernent peu l'intérêt général du PLU mais plus sur les conséquences que ce projet aura sur les intérêts particuliers. En effet plusieurs remarques portent sur des modifications de zonage. Les réponses négatives de la commune à la plupart de ces demandes sont en cohérence avec les objectifs du PADD et du Scot en termes d'économie foncière. La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de la consommation d'espaces. Cependant, je pense que la commune doit revoir sa position sur trois demandes qui me semblent légitimes. Le règlement devra être complété, modifié ou rectifié pour corriger des erreurs, des oublis ou des demandes justifiées.

### **3 / Avis général du commissaire enquêteur.**

Le dossier soumis à enquête publique contient les informations et les documents indispensables à sa compréhension. La procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Le projet présenté est légitime et nécessaire afin de répondre à la loi « climat et résilience » et aux attentes de sa population.

Il est cohérent et compatible avec l'ensemble des objectifs du Scot du Pays de la Loire et ses rivières sauf en ce qui concerne le secteur AUc2 (OAP 2/3) qui doit être implanté dans un secteur Agricole protégé (Ap) dans lequel les constructions nouvelles sont limitées.

La limite de l'urbanisation des écarts et lieux-dits répond aux règles de centralisation de l'urbanisation et contribue à la préservation des espaces agricoles et naturels.

La densité retenue pour le calcul des besoins fonciers constructibles 12 logements l'hectare est supérieure aux objectifs du Scot qui est de 10 logements l'hectare. Cet objectif souligne la volonté communale de modérer la consommation des espaces.

Les zones d'activité économique présentes sur la commune étant aujourd'hui entièrement occupées, ses élus désirent l'extension raisonnée des zones artisanales de La Sagne et de Villeneuve afin de permettre l'installation d'entreprises artisanales ou de petites entreprises industrielles.

La commune devra se renseigner en ce qui concerne la conformité de la station d'épuration de Pont-Salomon. Elle devra interdire toutes nouvelles constructions concernant les habitations reliées à cette station si les travaux de remises en état non pas été effectués.

Le projet présenté permet la préservation des milieux naturels et notamment de la forêt. Une attention particulière devra être portée sur les forêts récentes qui n'ont pas été classées en zones naturelles. Il devrait permettre une bonne prise en compte des



continuités écologiques et stabiliser la situation afin d'éviter une fragmentation supplémentaire préjudiciable à la diversité.

Le tableau des indicateurs de suivi du PLU doit être complété afin qu'il porte sur l'ensemble de ses objectifs et des mesures prises pour remédier à ses incidences environnementales et sur la santé humaine.

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

Après avoir étudié le dossier, pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées, les observations déposées par le public, les informations reçues lors de l'enquête et m'être rendu sur les lieux j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet soumis à enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ferréol d'Auroure assorti des réserves suivantes :

Réserve n° 1 : La zone AUc2 prévue sur le secteur de « La Chaux » à proximité de la rue du Mont et du Chemin de « La Chaux » devra être déplacée sur le secteur de « Bel air ».

Réserve n° 2 : Toutes nouvelles constructions reliées à la station d'épuration de Pont Salomon devront être interdites jusqu'à la mise en conformité de cet équipement.

Fait à Saint-Just Malmont, le 25 octobre 2024.

François Paillet

Commissaire enquêteur



